

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Rép. n° 1497/23
du 23.5.2023

Dossier n° L-BAIL-90/23

Audience publique extraordinaire
du vingt-trois mai
deux mille vingt-trois

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) S.A.,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) ;

partie demanderesse,

comparant par Maître Conny MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, laquelle se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 239498, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Conny MULLER précitée ;

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse,

comparant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 16 février 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 21 mars 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 2 mai 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

La requérante, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., comparut par Maître Conny MULLER, avocat à la Cour, laquelle se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN S.à r.l., représentée aux fins de la présente procédure par Maître Conny MULLER précitée, tandis que la défenderesse, PERSONNE1.), comparut par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 16 février 2023, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir dire que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre d'une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), et de la voir condamner au déguerpissement.

La requérante demande en outre de voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 3.203,12.- euros et partant de condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 4.645,99.- euros au titre d'arriérés d'indemnités d'occupation depuis le 28 décembre 2022, avec les intérêts légaux à partir du 20 décembre 2022, sinon le 13 janvier 2022, jusqu'à solde, et avec une

majoration du taux d'intérêt de trois points à partir du 3^{ème} mois de la notification du jugement à intervenir.

Elle sollicite finalement une indemnité de procédure de 2.000.- euros, la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Suite à une adjudication publique du 16 novembre 2022, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. expose avoir acquis un maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.). Aux termes du procès-verbal d'adjudication, elle serait devenue propriétaire de l'immeuble au jour où l'adjudication serait devenue définitive. L'entrée en jouissance des lieux aurait été fixée « *au jour du paiement total du prix d'adjudication* », soit le 28 décembre 2022.

Or, PERSONNE1.) continuerait à occuper les lieux sans être propriétaire et sans disposer d'un quelconque droit d'occuper les lieux et ce malgré courrier officiel l'invitant à quitter les lieux.

La requérante demande dès lors de voir qualifier PERSONNE1.) d'occupante sans droit ni titre, de la voir condamner au déguerpissement et de fixer l'indemnité d'occupation redue.

Sur base de l'article 57 du Nouveau Code de procédure civile, le tribunal a invité les parties de conclure sur la recevabilité des demandes, introduites par voie de requête.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. conclut en la recevabilité de ses demandes introduites par voie de requête en invoquant comme base légale l'article 22 de la loi du 27 août 1987 portant réforme de la législation sur les baux à loyer, qui n'aurait pas été abrogé par la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

PERSONNE1.) s'est rapportée à la sagesse du tribunal.

Appréciation

Les formes de procédure prescrites relatives au mode de saisine des juridictions relèvent de l'organisation judiciaire et sont de ce fait d'ordre public. Leur violation constitue une nullité de fond, qui échappe aux dispositions de l'article 264, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile (Cour, 28 novembre 2001, n° 25.013 du rôle), et devant dès lors être soulevée d'office par le juge.

Il en est ainsi en particulier de la forme de l'acte introductif d'instance (requête ou citation), qui constitue une formalité capitale d'une importance telle que l'irrégularité l'affectant entraîne l'annulation de l'acte, que cette sanction résulte d'un texte ou non (Cass., 18 décembre 1997, n° 64/97).

En l'espèce, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. conclut à la recevabilité de ses demandes sur base de l'article 22 de la loi du 27 août 1987 portant réforme de la législation sur les baux à loyer.

Il résulte de l'article II de la loi du 27 août 1987 précitée que « *les articles 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28 et 29 de la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer sont rétablis dans la teneur suivante : (...)* ».

Il s'avère dès lors que la loi du 27 août 1987 précitée a modifié certaines dispositions de la loi du 14 février 1955 qui, de son côté, a été abrogée par l'article 34 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Par conséquent, l'article 22 de la loi 27 août 1987 précitée a également été abrogé.

En vertu de l'article 3.3. du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre les bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

S'agissant en l'espèce d'une demande en déguerpissement et en paiement d'une indemnité d'occupation qui n'est pas la suite d'une convention, le litige relève de la compétence d'attribution du juge de paix.

Conformément à l'article 101 du Nouveau Code de procédure civile, la citation est le mode de saisine de droit commun du juge de paix.

La procédure de saisine du juge de paix par requête est en effet dérogatoire au droit commun et doit être spécifiquement prévue par la loi.

Une telle dérogation est notamment prévue par l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation qui prévoit que la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3.3. précité du Nouveau Code de procédure civile sera formée par requête.

Or, conformément aux dispositions de l'article 1^{er} (2) et (3), alinéa 2 de cette loi, l'article 20 précité ne s'applique, en ce qui concerne les demandes en paiement d'une indemnité d'occupation et en expulsion d'un occupant sans droit ni titre, qu'à celles qui sont la suite (i) soit d'un bail portant sur un logement à usage d'habitation à des personnes physiques, (ii) soit d'un bail portant sur un immeuble affecté à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou à l'exercice d'une profession libérale, (iii) soit d'un bail portant sur des structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, (iv) soit

d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, (v) soit d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement.

Les parties s'accordant toutefois en l'espèce pour dire qu'elles n'ont jamais été liées par l'une des conventions précitées, l'article 20 précité, et partant la dérogation y prévue, ne s'applique pas, de sorte qu'en l'absence encore d'une autre disposition légale qui prévoirait une saisine par voie de requête dans l'hypothèse d'une occupation sans droit ni titre qui n'est pas la suite de l'une des conventions précitées, la demande aurait dû être introduite par voie de citation.

Il s'ensuit que la demande, introduite par voie de requête, est à déclarer irrecevable.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. sollicite en outre une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il est de principe que l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, p. 166).

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de débouter la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de sa demande.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

d i t irrecevables les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. ;

d i t non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure et en d é b o u t e ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Tania NEY

(s.) Tom BAUER