

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 330/23
du 2.2.2023

Audience publique du deux février 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 Stéphan LUTHI, avocat, demeurant à Luxembourg, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée MOLITOR AVOCATS A LA COUR S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2763 Luxembourg, 8, rue Sainte-Zithe, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 211810, représentée pour les besoins de la présente procédure par Maître Jacques WOLTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l.,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.) ;

partie défenderesse,

comparant par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, 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 26 octobre 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 15 novembre 2022 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 12 janvier 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

La requérante, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., comparut par Maître Stéphan LUTHI, avocat, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée MOLITOR AVOCATS A LA COUR S.à r.l., représentée pour les besoins de la présente procédure par Maître Jacques WOLTER, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., comparut par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES S.à r.l., représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, 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 :

A. Les faits constants

La société SOCIETE1.) SA est propriétaire d'un bien immobilier sis à L-ADRESSE2.). A cette adresse, elle a donné en location un espace de bureau d'une superficie de 10 mètres carrés à la société SOCIETE2.) SARL par un contrat de bail du 18 juin 2014 et un avenant du 7 septembre 2017.

Ce contrat de bail est rédigé en langue anglaise et aucune traduction n'a été versée aux débats.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 26 octobre 2022, la société SOCIETE1.) SA ont sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) SARL devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour :

- principalement, voir dire que la résiliation notifiée par la partie demanderesse par le biais d'une lettre recommandée du 29 novembre 2021 est valable ;
- subsidiairement, voir dire que la résiliation s'est effectuée d'un commun accord entre parties ;
- plus subsidiairement, voir prononcer la résiliation judiciaire avec effet immédiat du contrat de bail ;
- voir dire que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre ;
- voir condamner la partie défenderesses à déguerpir des lieux occupés dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- voir ordonner le déguerpissement des lieux occupés par la partie défenderesse et faute de ce faire dans le délai imparti, la voir expulser par la force publique ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer la somme de 351 euros à titre d'indemnité de résiliation ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience du Tribunal du 12 janvier 2023, les parties se sont accordées à limiter les débats à la recevabilité de l'acte introductif d'instance.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) SA conclut à la compétence du tribunal saisi en application de l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile. Le juge de paix serait matériellement compétent pour connaître de sa demande qui aurait trait au paiement d'indemnités d'occupation ainsi qu'à l'expulsion des lieux occupés sans droit.

La société SOCIETE1.) SA fait en effet exposer qu'elle a donné en location un espace de bureau à la société SOCIETE2.) SARL, mais estime qu'il ne s'agit pas d'un contrat de bail commercial (page 3 de la requête introductive : « (...) *les dispositions de la Loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil n'y sont pas applicables, nonobstant la qualification des parties et ce conformément à l'article 1762-4 du Code civil.* »

Selon la partie demanderesse, le contrat conclu entre parties serait un « *bail professionnel* » pour lesquels il n'existerait pas de législation spécifique.

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE1.) SA a encore indiqué que le local pris en location ne serait pas utilisé à des fins d'habitation, de sorte à ce que la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne trouvait pas à s'appliquer.

La société SOCIETE2.) SARL soulève l'irrecevabilité de la demande au motif qu'elle a été introduite par voie de requête au lieu d'avoir été introduite par voie de citation. Elle renvoie à un jugement d'appel rendu récemment et ayant toisé ce problème ainsi qu'à une lecture combinée des articles 19 et 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. En l'espèce, les parties n'auraient conclu ni bail à loyer prévu par ladite loi ni bail commercial, de sorte que la requête du 26 octobre 2022 serait à déclarer irrecevable.

D. L'appréciation du Tribunal

En l'espèce, les parties sont en désaccord concernant la recevabilité de la demande introduite par voie de requête.

L'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile dispose que le juge de paix est compétent pour connaître tant des « *contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles* » 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* ».

Suivant l'article 19 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles.

D'après l'article 20 de cette loi, la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a des parties en cause.

« *L'article 1^{er} de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que :*

« (...) »

(2) *Sous réserve des dispositions des articles 16 à 18, la présente loi s'applique exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat ».*

Le paragraphe 2 de l'article 1^{er} précité limite donc l'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 à « la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques ».

Etant donné qu'en l'espèce, les parties n'avaient pas conclu de bail, écrit ou verbal, la loi modifiée du 21 septembre 2006 ne s'applique a priori pas à leur situation.

L'article 19 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation énonce que « le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles (...) ».

L'article 20 poursuit que « la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3^o du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause ».

Il résulte de la lecture combinée de ces articles que le juge de paix « compétent pour connaître des contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles » conformément à l'article 3, 3^o du nouveau code de procédure civile est saisi « par simple requête sur papier libre ».

La lecture que la société à responsabilité limitée [...] fait des dispositions en question, à savoir que le renvoi par l'article 20 aux dispositions de l'article 3, 3^o du nouveau code de procédure – prévoyant la compétence du juge de paix tant en ce qui concerne les « contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles » qu'en ce qui concerne « les 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 » - impliquerait la possibilité de saisir le juge de paix par voie de requête en cas de « demande en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit », est partant à rejeter.

La préoccupation du législateur d'unifier la compétence du juge de paix en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre invoquée par la société à responsabilité limitée [...] n'est pas remise en cause par la lecture que fait le tribunal de céans des dispositions en question.

En effet, le juge de paix est compétent pour connaître tant des « contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles » 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 » tel que le prévoit l'article 3, 3° du nouveau code de procédure.

Cependant, pour les « demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit » qui ne sont pas la suite d'une convention, devront être introduites par voie de citation à défaut de disposition dérogatoire prévoyant la saisine par voie de requête.

La société à responsabilité limitée [...] invoque encore que certaines demandes relatives à des immeubles exclus du champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006, doivent être introduites par voie de requête.

En effet, les demandes relatives à certains contrats, expressément exclus du champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 par l'article 1er paragraphe 3, doivent être introduites par voie de requête.

Ledit article prévoit en son paragraphe 3 que

« La loi ne s'applique pas :

a) aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale ;

b) aux résidences secondaires ;

c) aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement ;

d) aux chambres d'hôtel ;

e) aux 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 ;

f) aux logements meublés ou non-meublés 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 ;

g) aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un promoteur public au sens de l'article 16, alinéa 1er, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, un office social, une association sans but lucratif, une fondation ou une société d'impact sociétal régie par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, œuvrant dans le domaine du logement.

Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables ».

Ainsi, les demandes concernant

** les « immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale » visées au point a),*

** celles concernant les « structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers » visées au point e) ainsi que*

** celles concernant les « logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales », respectivement les « logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale » visées aux points f) et g),*

doivent être introduites par voie de requête. En effet, pour ces immeubles, le législateur a expressément prévu que « les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges » s'appliquaient.

Il n'existe cependant aucune disposition dérogatoire pour les « demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit » qui ne sont pas « la suite d'une convention » pour reprendre les termes de l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile.

C'est partant à juste titre que le juge de paix a retenu que la demande devait, en l'espèce, être introduite par voie de citation et qu'il a déclaré la demande, introduite par voie de requête, irrecevable » (cf. Trib. d'arrondissement de et à Luxembourg, III^e chambre, jugement 2022TALCH03/00165 du 8 novembre 2022, numéro du rôle : TAL-2022-02632).

En l'espèce, il est constant entre parties que le contrat conclu entre la société SOCIETE1.) SA et la société SOCIETE2.) SARL ne concerne pas un usage d'habitation.

Au contraire, aux termes des plaidoiries à l'audience du 12 janvier 2023, les parties avaient trouvé un accord quant à l'installation d'un bureau, qualifié de « professionnel » par la partie demanderesse.

De l'accord des parties, l'activité y exercée par la société SOCIETE2.) SARL n'est pas de nature commerciale et aucune des parties en cause n'est commerçante, de sorte que le bail en question n'est pas à qualifier de bail commercial.

Au vu des considérations en droit qui précèdent résultant du jugement précité, la procédure de saisine du juge de paix par requête, dérogatoire au droit commun,

prévue par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation respectivement les dispositions quant aux baux commerciaux du prétendu occupant sans droit ni titre. Le litige est dès lors à introduire par voie de citation et la demande de la société SOCIETE1.) SA introduite par voie de requête est à déclarer irrecevable.

La partie demanderesse n'établissant avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Les frais et dépens de l'instance sont à laisser à charge de la société SOCIETE1.) SA.

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 la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA irrecevable ;

r e j e t t e la demande en allocation d'une indemnité de procédure et en déboute ;

I a i s s e les frais et dépens de l'instance à charge de la société anonyme SOCIETE1.) SA.

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

(s.) Paul LAMBERT

(s.) Tom BAUER