

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2928/23
L-BAIL-426/23

Audience publique du 15 novembre 2023

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 **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

représentée par la société KRIEGER ASSOCIATES SA, société anonyme, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 LUXEMBOURG, 63-65, rue de Merl, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Isabelle HOMO, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) la société **SOCIETE2.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en

fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

partie défenderesse

comparant par Maître Ralph HELLINCKX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

2) la société **SOCIETE3.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE3.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.)

partie défenderesse

comparant par sa gérante unique, PERSONNE1.), assistée par son employée, PERSONNE2.), lui servant d'interprète

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 4 juillet 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 21 août 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Ralph HELLINCKX se présenta pour la société SOCIETE2.) SA tandis que la société SOCIETE3.) SARL fut représentée par sa gérante unique, PERSONNE1.). L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 25 octobre 2023.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Isabelle HOMO, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, ce dernier en représentation de la société KRIEGER ASSOCIATES SA, Maître Ralph HELLINCKX et PERSONNE1.), assistée par son employée, PERSONNE2.), lui servant d'interprète, furent entendus en leurs moyens 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe le 4 juillet 2023, la société SOCIETE1.) SARL a fait convoquer la société SOCIETE2.) SA et la société SOCIETE3.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de voir dire que les défenderesses sont

occupantes sans droit ni titre et de s'entendre condamner, sous peine d'astreinte, à déguerpir des lieux occupés et à libérer le chemin latéral litigieux qui longe le fonds appartenant à la société SOCIETE2.) SA de tous effets généralement quelconques qui s'y trouvent, dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) SARL expose que par acte notarié du 30 mars 2023, elle aurait acquis notamment une maison d'habitation sise à ADRESSE4.). A côté de cette propriété, au n°ADRESSE5.), il y aurait une parcelle appartenant à la société SOCIETE2.) SA, sur laquelle serait érigé un immeuble au rez-de-chaussée duquel la société SOCIETE3.) SARL exploiterait un café, et des personnes sembleraient habiter à l'étage. Continuellement, sinon régulièrement, des véhicules stationneraient le long de cet immeuble, sur un chemin latéral qui ferait partie intégrante de la propriété de la requérante, et ces stationnements non autorisés seraient le fait des défenderesses, voire des clients de la société SOCIETE3.) SARL fréquentant le café.

Il y aurait partant lieu de constater que les défenderesses sont occupantes sans droit ni titre dudit chemin latéral et d'en ordonner la libération de tous effets généralement quelconques.

Quant à la recevabilité de la demande

Les formes de procédure prescrites relatives au mode de saisine des juridictions relevant de l'organisation judiciaire et étant de ce fait d'ordre public, le tribunal a d'office soulevé la question de la recevabilité de la demande en tant qu'introduite par voie de requête.

La requérante et les défenderesses se rapportent à prudence de justice quant à cette question.

Les débats ont été limités à la question de la recevabilité de la demande en tant qu'introduite par voie de requête.

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 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 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.

Comme il est en l'espèce toutefois constant en cause que les parties n'ont jamais été liées par l'une des conventions pré-citées, 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 pré-citées, la demande aurait dû être introduite par voie de citation.

Les « *demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit* » qui ne sont pas la suite d'un contrat de bail, doivent être introduites par voie de citation. (TAL 3^e, 17 janvier 2023, numéro du rôle : TAL-2022-05449)

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

Eu égard à l'issue du litige, la société SOCIETE1.) SARL ne peut pas prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure, de sorte qu'elle est à débouter de sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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,

déclare la demande irrecevable ;

déboute la société SOCIETE1.) SARL de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne la société SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH

Martine SCHMIT