

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1534/23
L-BAIL-503/22

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 25 MAI 2023

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

ENTRE

SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse, comparant par Maître Olivier WIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 19 septembre 2022 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 20 octobre 2022 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 20 avril 2023, lors de laquelle Maître Marc PETIT

se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Olivier WIES comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} juin 2015, ayant pris effet au 1^{er} novembre 2015 jusqu'au 1^{er} novembre 2018, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une maison sise à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000 euros.

PERSONNE2.) est décédé en date du 7 juin 2022. Sa partenaire PERSONNE1.) continue à occuper le prédit appartement.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 19 septembre 2022, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour :

- voir constater que la partie défenderesse occupe sans droit ni titre une maison sise à L-ADRESSE1.) ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 12.966,94 euros à titre d'indemnité d'occupation sans droit ni titre, avec les intérêts légaux à partir du 7 juin 2022, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 503/22.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande à 20.000 euros.

Il échet de lui en donner acte.

PERSONNE1.) réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'PERSONNE1.) occupe sans droit ni titre les lieux depuis le décès d'PERSONNE2.). La valeur de la maison s'élèverait au prix total de 964.740,92 euros, de sorte que le loyer serait

à fixer au montant de 4.019,75 euros par mois [(964.740,92 euros / 5 %) = 48.237,04/12] à partir du 7 juin 2022. PERSONNE1.) redevrait à ce jour les montants suivants à titre d'indemnité d'occupation, à savoir (7/31 de 4.019,75 euros =) 907,69 euros pour le mois de juin 2022, 4.019,75 euros pour le mois de juillet 2022, 4.019,75 euros pour le mois d'août 2022 et 4.019,75 euros pour le mois de septembre 2022, soit un total de 12.966,94 euros.

PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande introduite par voie de requête en l'absence d'un contrat de bail entre les parties. Le contrat bail que la société SOCIETE1.) a conclu avec PERSONNE2.) aurait pris fin en 2018. Subsidiairement, elle se rapporte à prudence de justice quant au montant de 2.000 euros. Elle devrait attendre l'argent qui devrait lui revenir en vertu du testament pour se reloger.

La société SOCIETE1.) estime que sa requête est recevable dans la mesure où il y aurait eu un contrat de bail avec PERSONNE2.), qui était le partenaire d'PERSONNE1.). Le contrat de bail n'aurait pas pris fin en 2018, dès lors que le loyer aurait continué à être réglé par la suite. Il y aurait eu une prorogation tacite du bail. Le montant réclamé correspondrait à celui figurant au contrat de bail.

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 1er 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 1er 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° 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° 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° 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, IIIe chambre, jugement 2022TALCH03/00165 du 8 novembre 2022, numéro du rôle : TAL-2022-02632)

En l'espèce, il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} juin 2015, ayant pris effet au 1^{er} novembre 2015 jusqu'au 1^{er} novembre 2018, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une maison sise à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000 euros.

PERSONNE2.) est décédé en date du 7 juin 2022. Sa partenaire PERSONNE1.) continue à occuper le prédit appartement sans payer un quelconque montant à la société SOCIETE1.). Aucun contrat de bail n'a et ne lie actuellement les parties.

Au vu des considérations en droit qui précèdent résultant du jugement précité et en l'absence de tout contrat de bail, 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 ne trouve pas à s'appliquer au présent litige tendant à l'expulsion d'une prétendue occupante sans droit ni titre. Le litige est dès lors à introduire par voie de citation et la demande de la société SOCIETE1.) introduite par voie de requête est à déclarer irrecevable.

Aucune des parties n'établissant avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

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

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,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA irrecevable,

rejette les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de la société anonyme SOCIETE1.) SA.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI