

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 574/24
L-BAIL-632/22

Audience publique du 15 février 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse

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

e t

PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

comparant par Maître Kamilla LADKA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

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 21 novembre 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 12 décembre 2022.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 2 février 2023, puis refixée au 16 mars 2023, puis refixée au 1^{er} juin 2023, puis refixée au 12 octobre 2023, puis refixée au 11 janvier 2024.

Lors de la prédite audience, Maîtres Marc PETIT et Kamilla LADKA, 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,

le jugement qui suit :

Par requête déposée en date du 21 novembre 2022, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer sinon d'occupation sans droit ni titre, pour:

- voir déclarer PERSONNE2.) occupant sans droit ni titre d'un logement sis à L-ADRESSE2.) depuis le 1^e juillet 2022,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 10.416,65 euros à titre d'indemnité d'occupation sans droit ni titre. A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a augmenté sa demande à 39.583,27 euros. Il y a lieu de lui en donner acte.
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.500 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.

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un jugement numéro 2020TALJAF/001814 rendu en date du 29 juin 2020, PERSONNE2.) s'est vu accorder un droit de jouissance exclusive sur l'ancien logement familial sis à L-ADRESSE2.) pour la durée de deux années à partir du prononcé du divorce, à savoir le 29 juin 2020.

Ainsi, depuis l'écoulement de ce délai, à savoir à partir du 1er juillet 2022, PERSONNE2.) était à considérer comme occupant sans droit ni titre du logement en question.

Alors que la maison occupée aurait une valeur de 500.000 euros, il y aurait lieu de la condamner à 500.000 euros x 5 % = 2.083,33 euros par mois à titre d'indemnité d'occupation.

Actuellement, PERSONNE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE2.) au montant de 19 mois d'occupation x 2.083,33 euros = 39.583,27 euros.

Les moyens et prétentions de PERSONNE2.)

A l'audience du Tribunal et in limine litis, PERSONNE2.) a conclu à l'incompétence du Juge de Paix siégeant en matière de bail à loyer alors que la présente affaire ne rentrerait pas dans le champ de compétence prévu à cet effet par l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile. Il s'agirait au contraire d'une affaire purement civile.

Ensuite, PERSONNE2.) conclut à l'irrecevabilité de la requête introductive pour défaut de compétence matérielle du Juge de Paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre respectivement de bail à loyer.

En ordre subsidiaire, PERSONNE2.) a conclu au débouté des demandes adverses alors que le Juge aux Affaires Familiales aurait dans son jugement lui accordant un droit de résidence une indemnité d'occupation de 900 euros par mois. Cette indemnité d'occupation serait due à l'indivision, de sorte à ce qu'un montant exact ne saurait être déterminé qu'au moment de la liquidation de la communauté.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) réplique en insistant que la voie de saisie par requête serait recevable alors que les parties en cause auraient été liés par un mariage.

Quant au fond, et en ordre subsidiaire, PERSONNE1.) est d'accord à voir fixer l'indemnité d'occupation à 900 euros par mois.

L'appréciation du tribunal

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* ».

Le Tribunal de Paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre est partant compétent pour connaître du litige en question alors que la demande de PERSONNE1.) tend justement à voir déclarer PERSONNE2.) occupant sans droit ni titre.

Ensuite, il y a lieu de souligner que d'après l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, 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.

A ce titre, il y a lieu de citer la jurisprudence suivante:

« 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 civile – 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 civile.

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 domaine 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 p du 8 novembre 2022, numéro du rôle: TAL-2022-02632).

En l'espèce, les parties s'accordent quant au fait que les parties ne sont pas liées par un quelconque contrat de bail.

Au vu des considérations en droit qui précèdent résultant du jugement précité et en l'absence de tout contrat de bail entre parties, 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 ne trouvent pas à s'appliquer au présent litige tendant à l'expulsion de prétendus occupants sans droit ni titre. Le litige est dès lors à introduire par voie de citation et la demande de PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.).

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 PERSONNE1.) **irrecevable**,

rejette la demande en allocation d'une indemnité de procédure,

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière