

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 867/24
Dossier no. L-BAIL-396/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU
6 mars 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

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse, comparant par Maître Danielle WAGNER, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

SOCIETE1.) 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 NUMERO1.),

partie défenderesse, comparant par Maître Daniel SCHWARZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 16 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 7 août 2023.

Lors de la prédite audience l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 26 octobre 2023, puis refixée au 21 décembre 2023.

Lors de la prédite audience Maître Danielle WAGNER, qui se présenta pour PERSONNE1.), et Maître Daniel SCHWARZ, qui se présenta pour la société SOCIETE1.) SA, 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 remis

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

A. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 16 juin 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre, pour :

- voir constater que le bail conclu par les parties a pris fin au 26 avril 2023 ;
- voir constater et dire que la société SOCIETE1.) est depuis cette date occupante sans droit ni titre de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.) ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir et à défaut de ce faire dans le délai imparti, voir expulser par la force publique et à voir mettre leurs meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout à ses frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 12.000 euros par mois à titre d'indemnité d'occupation, soit au dépôt de la requête la somme totale de 24.000 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, sinon tout autre montant à dire d'experts ainsi que les indemnités d'occupation à échoir ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de 5.000 euros pour ses frais et honoraires d'avocat ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 396/23.

La société SOCIETE1.) réclame l'octroi d'une indemnité de procédure de 4.000 euros.

B. L'argumentaire des parties :

La partie requérante fait valoir que le 26 avril 1988, elle a conclu avec la société SOCIETE1.) un bail emphytéotique d'une durée de 30 années, ayant pris effet en date du 26 avril 1988 et devant finir le 25 avril 2018, portant sur un immeuble de bureaux sis à L-ADRESSE2.), d'une surface d'environ 334 m², avec garage et emplacements de parking extérieurs, moyennant paiement d'un loyer de 65.000 LUF. Par acte notarié passé en date du 9 mars 1998, les parties auraient prolongé la durée du bail emphytéotique d'une durée de 5 années, avec effet au 26 avril 1988 jusqu'au 26 avril 2023. Nonobstant la fin du bail emphytéotique, la locataire refuserait de quitter les lieux, de sorte qu'elle serait à considérer comme occupante sans droit ni titre. La partie requérante réclame également une indemnité d'occupation mensuelle de 12.000 euros à partir du mois de mai 2023, délai qu'elle a donné à la partie défenderesse pour quitter les lieux, jusqu'à la libération des lieux.

La société SOCIETE1.) soulève principalement l'incompétence du tribunal en faisant valoir que le bail emphytéotique est exclu du champ de compétence du juge de paix. Elle ajoute ensuite qu'elle ignore si en l'espèce les parties sont liées par un bail emphytéotique ou par un bail classique. Subsidiairement, elle invoque la nullité de la requête pour libellé obscur en faisant valoir que la partie requérante ne fait pas état dans sa requête de la relation juridique réelle des parties. En effet, depuis 2006, il n'existerait plus de relations contractuelles entre parties, dès lors que la société SOCIETE1.) aurait été remplacée par la société SOCIETE2.) SA, qui serait devenue SOCIETE3.) SA et ensuite SOCIETE4.) SA, qui aurait repris le bail emphytéotique en 2006. La société SOCIETE1.) n'aurait donc plus réglé de loyer depuis 2006 à PERSONNE1.). Les pièces versées à l'appui de la requête ne refléteraient pas cette réalité. La société SOCIETE1.) ne saurait dès lors convenablement préparer sa défense, ce qui constituerait un grief dans son chef. Plus subsidiairement, elle donne à considérer qu'elle est depuis 18 ans en vertu d'un contrat de bail oral la sous-locataire de la société SOCIETE4.) SA, qui serait la locataire de PERSONNE1.). Elle invoque dans ce contexte l'application des dispositions de l'article 1738 du Code civil. Elle aurait toujours réglé un loyer à la société SOCIETE4.) SA tel que cela résulterait des pièces versées en cause. Elle ne saurait dès lors être considérée comme occupante sans droit ni titre. Plus subsidiairement encore, la société SOCIETE1.) fait plaider qu'aucun élément du dossier ne permet de fixer l'indemnité d'occupation à 12.000 euros, ce d'autant plus que la surface indiquée dans la requête est contestée. En ordre de dernière subsidiarité, la société SOCIETE1.) sollicite un délai raisonnable pour déguerpir.

PERSONNE1.) fait répliquer qu'il s'agit d'une affaire d'occupation sans droit ni titre. Il n'y aurait plus de bail emphytéotique, de sorte que le tribunal de paix serait compétent. Elle estime ensuite que le libellé de sa requête est parfaitement clair. Il n'existerait pas de relations contractuelles entre parties ou avec une partie tierce, ce qui ne serait d'ailleurs pas établi par la partie adverse. Elle demande acte que la société SOCIETE1.) prétend avoir conclu un contrat avec la société SOCIETE4.) SA et qu'elle prétend payer un loyer de ce chef à celle-ci. Subsidiairement, elle demande l'institution d'une expertise pour déterminer le montant de l'indemnité d'occupation.

La société SOCIETE1.) donne à considérer que si PERSONNE1.) avait renouvelé le contrat avec la société SOCIETE4.) SA, la société SOCIETE1.) aurait toujours la qualité de sous-locataire et pourrait rester dans les lieux. La partie requérante ne rapporterait pas la preuve d'une occupation sans droit ni titre dans le chef de la société SOCIETE1.) et de son prétendu droit.

C. L'appréciation du Tribunal :

Dans un souci de logique juridique, il convient en premier lieu d'examiner l'exception de nullité liée au libellé obscur.

En vertu de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, la requête introductive d'instance doit indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et préciser l'objet de celle-ci.

L'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

La nullité d'un exploit d'ajournement pour défaut d'indication de l'objet et des moyens est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du Nouveau Code de Procédure civile.

En vertu de l'article 264, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

L'appréciation du grief se fait in concreto, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison.

Il appartient donc à la partie qui invoque une nullité pour vice de forme d'alléguer et d'établir le grief que lui cause l'irrégularité.

L'exception de libellé obscur est à écarter si la description des faits dans l'acte introductif d'instance est suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour le mettre en mesure de choisir les moyens de défense appropriés.

Il ressort de la requête déposée par PERSONNE1.) que nonobstant le fait que le bail emphytéotique ayant lié les parties a pris fin, la société SOCIETE1.) continue à occuper les lieux sans droit ni titre, de sorte qu'elle réclame son déguerpissement ainsi que sa condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation.

Les circonstances de fait à l'origine de la demande sont donc clairement exposées dans la requête principale. L'objet de la demande est également énoncé de façon claire et précise dans la requête et le libellé de la demande est suffisamment précis pour permettre à la société SOCIETE1.) de choisir les moyens de défense appropriés.

La question de savoir si les circonstances de fait telles qu'elles sont avancées par PERSONNE1.) correspondent à la réalité relèvent de l'examen du fond du litige.

L'exception de nullité de la requête pour libellé obscur est partant à rejeter.

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 tendant à l'expulsion d'un occupant sans droit ni titre et au paiement d'une indemnité d'occupation, le litige relève de la compétence d'attribution du juge de paix.

Or, 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).

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 1er (2) et (3) alinéa 2 de cette loi et conformément à la jurisprudence constante, 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 « 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 3e, 17 janvier 2023, numéro du rôle : TAL-2022-05449)

Comme en l'espèce, la partie requérante n'invoque pas l'existence de l'une des conventions précitées et comme la partie défenderesse ne rapporte aucunement la preuve de l'existence d'un bail oral qui aurait lié, respectivement lierait les parties, l'article 20 précité, et partant la dérogation y prévue, ne s'applique pas.

Il appartient dès lors, avant tout autre progrès en cause, à la partie requérante de justifier 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 et en conséquence de la recevabilité de sa demande introduite par voie de requête.

Il convient de surseoir à statuer pour le surplus et de réserver les frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s

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

rejette l'exception de nullité tirée du libellé obscur,

se déclare compétent pour connaître de la demande introduite par PERSONNE1.),

avant tout autre progrès en cause, invite, PERSONNE1.) à justifier de la recevabilité de sa demande introduite par voie de requête,

sursoit à statuer pour le surplus et réserve les frais et dépens de l'instance,

refixe l'affaire à l'audience publique du **jeudi, 28 mars 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02** pour continuation des débats,

dit que la notification du présent jugement vaut convocation des parties à l'audience.

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 du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement

Anne SIMON

William SOUSA