

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1776/24
Dossier no. L-BAIL-32/24

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
27 MAI 2024**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie défenderesse, comparant par Maître Philippe PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse, comparant en personne.

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 22 janvier 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 7 mars 2024.

Après une remise, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 18 avril 2024 lors de laquelle elle fut utilement retenue.

Lors de la prédite Maître Max KREUTZ, en remplacement de Maître Philippe PENNING, se présente pour PERSONNE1.), et PERSONNE2.) comparant en personne 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 SUIT

A. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 22 janvier 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir déclarer la partie défenderesse occupante sans droit ni titre ;
- 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, sinon et faute par elle de ce faire dans le délai imparti, voir d'ores et déjà autoriser la partie requérante à la faire expulser par la force publique et à mettre ses 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 fixer l'indemnité d'occupation de la maison sise à L-ADRESSE3.) à 2.500 euros par mois, sinon à tout autre montant même supérieur à dires d'expert pour la période débutant au mois de novembre 2023 ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer le prédit montant pour tous les mois échus et à venir ;
- voir fixer le montant des charges locatives à 800 euros par mois, sinon à tout autre montant même supérieur à dires d'expert pour la période débutant au mois de novembre 2023 ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer le prédit montant pour tous les mois échus et à venir ;
- 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 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 32/24.

B. L'argumentaire des parties :

Au soutien de sa requête, PERSONNE1.) fait exposer qu'il est propriétaire d'une maison sise à L-ADRESSE2.) qu'il aurait mise à disposition de manière gracieuse et précaire à son

fil ainsi qu'à la partie défenderesse, qui est la mère de son fils. Aucun contrat de bail n'aurait été conclu entre parties. La partie défenderesse n'aurait donc pas dû régler de loyer. PERSONNE1.) aurait toléré l'occupation de la maison par PERSONNE2.) tant qu'elle y résidait avec le fils mineur. Comme le fils commun serait entretemps devenu majeur et résiderait à ADRESSE4.) dans le cadre de ses études universitaires, la condition initiale de l'occupation ne serait plus donnée. PERSONNE1.) aurait mis fin au droit de disposition précaire de la partie défenderesse par courrier du 12 mai 2023. Il lui aurait accordé un délai de 6 mois jusqu'au 15 novembre 2023 pour quitter les lieux. La partie défenderesse refuserait cependant de libérer les lieux mis à sa disposition, de sorte qu'elle devrait être considérée comme occupante sans droit ni titre. PERSONNE1.) réclame donc l'allocation d'une indemnité d'occupation à partir du 15 novembre 2023. Il continuerait à payer tous les frais en relation avec la maison occupée par la partie défenderesse, frais s'élevant à 800 euros par mois.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) estime que sa demande a été valablement introduite par voie de requête. Il invoque à titre subsidiaire l'existence d'un contrat de bail oral. Il fait préciser qu'il sollicite le déguerpissement de la partie défenderesse afin de permettre au fils commun d'y habiter seul, dès lors que les relations entre la mère et le fils seraient conflictuelles.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en contestant l'existence d'un contrat de bail. Elle n'aurait jamais payé de loyer à PERSONNE1.). Elle expose ensuite que la maison mise à sa disposition se trouve dans un état délabré. Son fils ne continuerait plus ses études universitaires à ADRESSE4.) et reviendrait vivre avec elle dans la maison en question. Elle invoque son état de santé et sa situation financière précaires. Elle n'aurait jamais travaillé. Elle aurait donné toutes ses ressources à PERSONNE1.) afin de lui permettre de faire des acquisitions immobilières. PERSONNE1.) n'aurait jamais payé une pension alimentaire pour le fils commun.

C. L'appréciation du Tribunal :

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, 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.

Il échet de constater qu'en l'espèce, les parties s'accordent pour dire dans un premier temps qu'elles n'ont jamais conclu de contrat de bail. Dans un deuxième temps, la partie requérante invoque cependant à titre subsidiaire l'existence d'un contrat de bail oral tout en reconnaissant qu'aucun loyer n'a été ni réclamé à la partie défenderesse, ni payé par celle-ci. En l'absence de la moindre preuve permettant de démontrer l'existence d'un contrat de bail écrit ou oral, respectivement l'existence d'une des autres conventions ci-avant énoncées, la dérogation précitée ne s'applique pas. En l'absence 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 précitées, la demande de PERSONNE1.) aurait dû être introduite par voie de citation.

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

Compte tenu du sort de sa demande principale, la demande accessoire de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à rejeter, dès lors qu'il n'établit pas que la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est remplie dans son chef.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre 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,

déclare la demande de PERSONNE1.) irrecevable,

rejette la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

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