

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2129/24
L-BAIL-225/24

Audience publique extraordinaire du 24 juin 2024

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

- 1) **PERSONNE1.)**, et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

comparant par Maître Marin ANDREU GALLEGO, avocat, en remplacement de Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

- 1) **PERSONNE3.)**, et son épouse
- 2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

n'étant ni présents ni représentés à l'audience

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 25 mars 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 3 juin 2024.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Marin ANDREU GALLEGO, en remplacement de Maître Pierre GOERENS, fut entendu en ses moyens et conclusions. Les parties défenderesses, quoique régulièrement convoquées, n'étaient ni présentes ni représentées.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par requête déposée le 25 mars 2024 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) devant le tribunal de paix aux fins de :

- voir prononcer la résiliation de la convention du 30 novembre 2023 aux torts exclusifs des parties défenderesses ;
- voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses ;
- les voir condamner au paiement du montant de 3.750.-EUR à titre d'indemnités d'occupation, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir assortir le jugement de l'exécution provisoire ;
- de se voir allouer chacun une indemnité de procédure de 1.500.-EUR.

À l'audience, les parties défenderesses, bien que régulièrement convoquées, n'étaient ni présentes, ni représentées. Il ressort des avis de réception établis par la Poste que les convocations à l'audience ne leur ont pas été remises en mains propres. Il convient dès lors de statuer par défaut à leur égard par application des dispositions de l'article 79, alinéa 1er, du Nouveau Code de procédure civile.

À l'appui de leur requête, les parties demanderesses exposent, en termes de fait, avoir, le 24 octobre 2023, acquis par adjudication sur saisie immobilière une maison sise à L-ADRESSE2.), appartenant à PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) et occupée par ceux-ci ; qu'ils avaient signé, le 30 novembre 2023, un accord avec les époux PERSONNE5.) leur permettant de rester temporairement dans l'immeuble pour une durée de deux mois, soit du 1^{er} novembre 2023 au 31 décembre 2023 « afin de leur permettre de trouver un nouveau logement », et ce, « contre paiement d'une astreinte de 7.500.-EUR » ; que le contrat stipulait encore que la période d'occupation serait prolongée de 4 mois supplémentaires maximum, à condition que les époux PERSONNE5.)

paient trois astreintes à l'avance à des dates fixées; que le contrat stipulait en outre que le non-paiement d'une astreinte non payée à la date d'échéance entraînerait l'annulation pure et simple de la convention ; que le contrat prévoyait encore que les époux PERSONNE5.) s'engagent « *irrévocablement à libérer les lieux occupés et à remettre les clés de la maison libre de toute occupation et entreposition à Monsieur PERSONNE1.) à l'échéance* » ; que contrairement à ce qui avait été convenu, les époux PERSONNE5.) n'auraient pas payé le montant de 7.500.-EUR exigible au 31 décembre 2023 et n'auraient pas non plus libéré les lieux fin février 2024, de sorte qu'un courrier recommandé de résiliation de la convention leur aurait été envoyé en date du 22 février 2024 les mettant en demeure de libérer les lieux pour le 29 février 2024 au plus tard.

À l'audience des plaidoiries du 3 juin 2024, les parties demanderesses ont augmenté leur demande à la somme de 15.000.-EUR au titre des indemnités d'occupation leur étant dues pour la période de mars à juin 2024.

Quant à la recevabilité de la demande

En vertu de l'article 3.3° du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre 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.

Cet article ne vise pas les demandes en paiement d'indemnités d'occupation sur base d'une convention autre qu'un contrat de bail.

Il résulte en effet des travaux parlementaires no 1324 relatifs au projet de loi concernant la compétence en matière contentieuse, civile et commerciale que la préoccupation du législateur avait été d'unifier la compétence du juge de paix en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre.

L'unification de la compétence du juge de paix n'a cependant pas été étendue aux demandes en paiement des indemnités pour une occupation qui trouve sa source dans un contrat autre que le contrat de bail.

En l'espèce, il n'a jamais été soutenu qu'un contrat de bail aurait existé entre parties, et que la qualité d'occupant sans droit ni titre résulterait du fait que ce contrat de bail a pris fin.

Ainsi dans la mesure où la demande des parties demanderesses ne trouve pas sa source dans un contrat de bail, la compétence du juge de paix ne saurait découler de l'article 3.3° du Nouveau Code de procédure civile.

Or, la compétence spéciale du juge de paix en matière de bail à loyer ne fait pas échec à la compétence générale prévue aux articles 1 et 2 du Nouveau Code de procédure civile (cf. Encyclopédie Dalloz, verbo compétence civile des juges de paix).

En vertu des articles 1 et 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix est encore compétent pour connaître des affaires civiles jusqu'à la valeur de 15.000.-EUR.

Dans ce cas, il ne s'agit pas d'un problème de compétence du juge de paix, mais de recevabilité de la demande, les demandes formulées dans le cadre de l'article 3.3° du Nouveau Code de procédure civile étant, aux termes de l'article 20 de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, à présenter par voie de requête et les autres demandes étant à introduire par voie de citation, qui constitue le mode de saisine de droit commun du juge de paix.

Il s'ensuit que la demande en paiement d'indemnités d'occupation, introduite par voie de requête, est irrecevable.

Au vu de l'issue du litige, la demande en paiement d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée et les frais sont à laisser à la charge des parties demanderesses.

Par ces motifs

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

déclare la demande irrecevable ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en paiement d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Lynn STELMES, 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.

Lynn STELMES
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière