

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1062/25
L-CIV-544/24

Audience publique du 20 mars 2025

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, enregistrée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.)**, représentée par son administrateur actuellement en fonction,

partie demanderesse,

comparant par Maître Yassine BOUHOUCHE, avocat, en remplacement de Maître Daniel PHONG, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**,

partie défenderesse,

comparant par Maître Erol YILDIRIM, avocat à la Cour, demeurant à Bech-Kleinmacher.

Faits

Par exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 27 août 2024, la société anonyme SOCIETE1.) SA fit donner citation à PERSONNE1.) à comparaître le 26 septembre 2024 à 15.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en audience publique, en matière de bail à loyer, en la salle JP.0.15, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

À l'appel des causes à l'audience publique du 26 septembre 2024, l'affaire fut fixée au 28 novembre 2024, puis refixée au 27 février 2025.

A la prédite audience du 27 février 2025, Maître Yassine BOUHOUC, en remplacement de Maître Daniel PHONG, et Maître Erol YILDIRIM, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du 20 mars 2025, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par exploit d'huissier de justice du 27 août 2024, la société SOCIETE1.) SA a donné citation à PERSONNE1.) à comparaître devant le Tribunal de paix de Luxembourg pour :

« (fichier) »

A l'audience du 27 février 2025, la partie défenderesse a conclu à l'irrecevabilité de la demande introduite par voie de citation.

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 (cf. Cour 28 novembre 2001, n°25.013 du rôle).

Il en est ainsi en particulier, comme en l'espèce, 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 (cf. Cass. 18 décembre 1997, n°64/97).

Il y a partant lieu d'examiner si la demande aurait dû être introduite par voie de requête ou par voie de citation.

Les parties ont, en date du 31 août 2022, avec effet rétroactif au 15 août 2022, conclu un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un appartement situé à L-ADRESSE2.).

S'agissant en l'espèce d'un bail dont la finalité est l'occupation à des fins exclusives d'habitation, la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, et notamment son article 20, est applicable au présent litige.

Conformément audit article 20, les litiges relatifs entre bailleurs et locataires sont à introduire par voie de requête, de sorte qu'il y a lieu de déclarer la demande introduite par la société SOCIETE1.) SA, par voie de citation, **irrecevable**.

La violation de cette règle de procédure d'ordre public relative au mode de saisine du juge de paix est, comme il résulte des développements ci-dessus, sanctionnée par une nullité de fond de l'acte introductif ce qui conduit à l'irrecevabilité des demandes formulées.

Par ces motifs

le tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclare les demandes formulées par la citation du 27 août 2024 irrecevables ;

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

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