Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3449/25
L-CIV-546/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU 30 OCTOBRE 2025

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

Dans la cause

entre :

PERSONNE1.), avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse
comparaissant en personne

et

1. l'établissement public ORGANISATION1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représenté par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

2. PERSONNE2.), huissier de justice, demeurant professionnellement à L-1461 Luxembourg, 65, rue d'Eich,

parties défenderesses
sub 1) comparaissant par PERSONNE3.), dûment mandatée,
sub 2) faisant défaut.

Faits

Par exploit d'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg du 1er octobre 2025, PERSONNE1.) fit donner citation à l'établissement public ORGANISATION1.) et à PERSONNE2.) à comparaître le 23 octobre 2025 à 15.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en audience publique, en matière civile, en la salle JP.1.19, 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 la prédite audience, l'affaire fut utilement retenue et les parties furent entendues 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 exploit d'huissier du 1er octobre 2025, PERSONNE1.) a fait donner citation en défense voire opposition à commandement de payer à l'établissement public ORGANISATION1.) et à l'huissier de justice PERSONNE2.) de comparaître par devant le Tribunal de Paix de ce siège pour voir statuer sur la demande à voir principalement déclarer la créance inexistante, sinon subsidiairement compensée par les montants entretemps payés et dont les preuves seront soumises lors des plaidoiries, à voir tous les actes de recouvrement forcé de la créance mis à néant et à voir condamner l'établissement public ORGANISATION1.) à payer au demandeur une indemnité de procédure de 500 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Le requérant demande acte de ce qu'il se réserve le droit de présenter une demande pour action abusive et vexatoire au vœu de l'article 6-1 du Code civil et à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'audience du 23 octobre 2025, l'huissier de justice PERSONNE2.) n'a pas comparu. Il résulte du relevé des postes, retourné à l'huissier de justice instrumentaire, par suite de l'envoi de la citation, comportant convocation à cette audience, que le courrier recommandé a été accepté à destination par PERSONNE3.), en sa qualité de salariée, partant par une personne quant à laquelle il n'est pas établi qu'elle puisse réceptionner le courrier pour la destinataire.

Il échoit dès lors à statuer, conformément à l'article 79, alinéa 1er du nouveau code de procédure civile, par défaut à son encontre.

Au vu de ce qu'aucune condamnation n'est demandée à l'encontre de l'huissier de justice cité et qu'il n'est manifestement pas convoqué à même fin que l'établissement public ORGANISATION1.), il n'y a pas lieu de faire application de l'article 84 du nouveau code de procédure civile aux fins de faire reconvoquer la partie défaillante.

À l'appui de son acte introductif d'instance, PERSONNE1.) exposa avoir fait l'objet d'un commandement de payer, avec menace de saisie-exécution et de vente forcée de ses biens, ce document lui ayant été servi par PERSONNE2.) en sa qualité d'huissier de justice et par rapport à une créance réclamée à son encontre par la partie bailleresse de son contrat de location, l'établissement public ORGANISATION1.).

La demande serait basée sur un jugement n° 2496/24 (L-BAIL-153/24) rendu par le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer en date du 11 juillet 2024, ayant condamné le demandeur au paiement de 958,14 euros et aux frais de recouvrement de 1.169,35 euros.

La créance serait contestée alors que les avances sur charges auraient déjà été payées, sous réserve de l'émission du décompte annuel qui ne serait pas encore intervenu. Les contestations seraient également justifiées au regard de ce que l'accès aux décomptes adverses serait refusé au demandeur. Aucun décompte provisionnel n'aurait été émis pour justifier des avances sur charge.

Il serait encore contesté que des intérêts seraient mis en compte alors que la créance ne serait pas définitive et partant ne saurait produire des intérêts.

Lors des débats, PERSONNE1.) fit un long énoncé de sa situation de location depuis 2016 et de ce que les difficultés avec la partie bailleresse ne seraient survenues que par suite d'une majoration inconsidérée des avances sur charges.

L'affaire aurait été citée par devant le Tribunal de Paix et le jugement préqualifié aurait condamné le locataire au montant de 1.437,77 euros mais avec la précision qu'il faudrait tenir compte des montants payés.

Par suite du jugement, PERSONNE1.) aurait pris contact avec l'établissement public ORGANISATION1.) aux fins d'avoir clarification de la situation de paiement des avances. Il insista notamment sur ce que le décompte ne serait fait qu'une fois par année et qu'il aurait voulu être certain que l'ensemble des paiements réalisés aurait été comptabilisé.

L'accès aux documents lui aurait été refusé et il n'aurait pas pu faire de copies ou même des photographies de ceux lui soumis.

Entretemps, une deuxième action aurait été introduite par devant le juge du bail et une nouvelle décision aurait été rendue le 10 juillet 2025 qui n'aurait pas condamné le locataire par rapport à des loyers échus mais qui aurait donné injonction à l'établissement public ORGANISATION1.) de communiquer les décomptes pour charge des années 2023 et 2024 et de procéder aux travaux de remplacement des plinthes dans l'appartement concerné.

Le requérant fit état d'avoir été harcelé par son bailleur qui, pour des raisons qui lui seraient propre, n'aurait cessé d'augmenter les avances sur charge sans pour autant communiquer des pièces à l'appui.

PERSONNE1.) versa un décompte qu'il déclara avoir réalisé suivant une appréciation arithmétique pour arriver à la conclusion que le montant tel que réclamé dans le commandement ne serait aucunement dû et qu'il subsisterait une créance à son propre avantage.

Il insista à voir le commandement déclaré nul.

Le mandataire de l'établissement public ORGANISATION1.) contesta les allégations adverses alors que le demandeur aurait à plusieurs reprises été invité de venir dans les locaux de l'institution pour y consulter les documents relatifs à son appartement.

Parmi les pièces de la partie défenderesse serait versé notamment un décompte reprenant entre autres les paiements entretemps réalisés qui auraient été visés dans le cadre des deux décisions de justice intervenues.

Au moment où le commandement aurait été émis, le premier jugement aurait été en force de chose jugée, la partie adverse n'ayant entrepris aucune démarche pour faire usage d'une voie de recours.

Il s'ensuivrait que l'établissement public ORGANISATION1.) aurait du mal à comprendre que l'on puisse venir contester un commandement se basant sur un jugement ayant acquis force de chose jugée.

La partie demanderesse maintiendrait que le décompte ne serait pas définitif. Or, entretemps il y en aurait eu deux qui auraient été émis et il y aurait toujours un solde débiteur, en défaveur du locataire.

Il faudrait comprendre que les avances sur charges ne seraient pas forfaitaires, mais elles correspondraient à un montant fixé qui serait revu vers le haut ou le bas suivant la consommation réelle recueillie et reprise au décompte final de l'exercice.

Le montant tel qu'il figurerait dans le commandement de l'huissier de justice serait conforme à la décision judiciaire rendue et partant se baserait sur une situation fixe, liquide et exigible.

PERSONNE1.) maintint ses contestations. Le décompte ne serait pas correct et il aurait fait un autre calcul arithmétique suivant lequel il aurait tout payé. Il estimerait que l'approche adverse serait erronée et qu'il n'aurait pas été possible de lui imputer des intérêts vu l'absence de finalité.

Par jugement n° 2496/24 rendu le 11 juillet 2024, PERSONNE1.) se voit condamné à payer à l'établissement public ORGANISATION1.) le montant de 1.437,77 euros à titre d'arriérés sur charges, avec les intérêts légaux à partir du 20 juin 2024 et jusqu'à solde, l'établissement public ORGANISATION1.) est débouté de sa demande en résiliation du bail et en déguerpissement du locataire ainsi que de sa demande en paiement de frais d'huissier considérés frustratoires, outre la demande d'une indemnité de procédure et la partie citée est condamnée aux frais et dépens de l'instance sans ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Cette décision a été notifiée à PERSONNE1.) en date du 16 juillet 2024 et n'a pas fait l'objet d'un recours comme en atteste le certificat afférent émis le 15 octobre 2024 par le Greffier en Chef de la Justice de Paix de Luxembourg.

Par acte d'huissier du 23 septembre 2025, l'établissement public ORGANISATION1.) a fait donner signification – commandement de payer à PERSONNE1.) par rapport au principal de la condamnation intervenue, 1.437,77 euros, 54,07 euros d'intérêts échus au 27 septembre 2025, diminué d'un acompte payé de 533,70 euros donnant un solde redu de 958,14 euros auquel sont ajoutés les frais de l'acte ainsi qu'un droit de recette et droit d'acompte sur solde, le solde final étant de 1.169,35 euros.

Il convient de préciser que le commandement est un acte d'huissier destiné à mettre en demeure le débiteur d'une obligation de faire ou de donner, ou au contraire à enjoindre à une personne de s'abstenir. Le commandement est une sommation qui repose sur un titre exécutoire dont il poursuit l'exécution forcée (Droit et pratique de la procédure civile, Dalloz action 2002/2003, n° 1523).

Par la présente action en justice, PERSONNE1.) s'oppose audit commandement et en demande l'annulation alors qu'il estime que le montant y indiqué comme dû ne baserait pas sur un décompte final arrêté et ne saurait ainsi produire des intérêts.

Force est toutefois de relever que les moyens avancés par l'intéressé à la barre d'audience ont déjà été considérés, en long et en large, par le juge du bail ayant rendu le jugement du 11 juillet 2024, notamment l'argument de ne pas avoir pu consulter les documents du bailleur et de contester le décompte qui ne serait pas définitif.

Le Tribunal ne peut que constater que le commandement se base sur une décision de justice qui n'a pas été attaquée et a par conséquent acquis force de chose jugée, dont il reprend le montant du principal et les intérêts échus auxquels le débiteur a été condamné. Une décision de justice constitue un acte authentique définitif et une partie qui estime ne pas pouvoir être d'accord dispose de moyens de recours, ceci surtout si ce qui est acté dans le jugement est considéré contraire à la vérité.

Dans ses développements en droit figurant dans la citation introductive d'instance, le demandeur fait état de ce que le jugement servant de base à l'acte d'huissier contesté présenterait des difficultés d'exécution qu'il appartiendrait au Tribunal de trancher.

Il échoit de rappeler que la difficulté d'exécution d'un jugement relève d'une procédure spécifique qui doit être introduite par voie de requête par devant la juridiction ayant rendu la décision, en l'occurrence par devant le juge du bail à loyer. La forme pour introduire un tel recours n'a pas été respectée en l'espèce.

Pareillement, en l'absence d'une quelconque indication en quoi devraient consister ces difficultés d'exécution, il n'y a pas lieu d'y donner suite.

Le Tribunal a manifestement l'impression de se voir confronté à un locataire qui, pour des raisons qui lui sont propres, n'entend pas régler des avances sur charges qui lui sont demandées par son bailleur et n'accepte pas que celui-ci ait gain de cause dans une action subséquente pour les réclamer en justice. Il aurait au final suffi que le demandeur en opposition à commandement paie ce à quoi il a été condamné sans essayer d'émettre des théories farfelues sur des décomptes non finalisés et des calculs arithmétiques qu'il affirme avoir réalisés et qui confirmeraient sa théorie d'être créancier de son bailleur.

Il s'ensuit que la demande à voir annuler le commandement et toutes les mesures de recouvrement forcé éventuelles est à déclarer non-fondée.

PERSONNE1.) conclut à se voir allouer une indemnité de procédure de 500 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et s'est réservé le droit de solliciter une indemnité sur base de l'article 6-1 du Code civil.

Au regard de ce qu'aucune demande n'est formulée à la barre sur cette dernière base légale, le Tribunal ne la considère pas.

Eu égard à l'issue de l'instance, PERSONNE1.) succombant dans sa demande, il n'y a pas lieu d'allouer une indemnité de procédure, ni d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de PERSONNE1.), partie qui succombe.

P A R C E S M O T I F S :

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort,

reçoit la demande en la pure forme,

la **dit** non-fondée et en déboute,

dit non-fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure,

dit non-fondée la demande à voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Anne-Marie WOLFF, juge de paix directeur, assistée du greffier Sven WELTER, avec lequel le présent jugement a été signé, date qu'en tête.

Anne-Marie WOLFF **Sven WELTER**