Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1753/26
L-OPA2-10977/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU MERCREDI, 6 MAI 2025

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

ENTRE:

l'ORGANISATION1.), établie à L-ADRESSE1.), représentée par son collège des bourgmestre et échevins, poursuites et diligence de son receveur commuanl

partie demanderesse,
comparant par Maître Georges GRATIA, avocat à la Cour, se présentant pour le compte de la société anonyme ELVINGER, HOSS & PRUSSEN SA, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Nathalie PRÜM-CARRE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET:

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse contredisante,
comparant en personne

FAITS :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit d'un jugement rendu contradictoirement entre parties en date du 5 mai 2025, rép. NUMERO1.).

L'affaire fut réappelée à l'audience publique du mercredi, 15 avril 2026, lors de laquelle elle fut utilement retenue. Maître Georges GRATIA se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie contredisante comparut en personne.

Le mandataire de la partie demanderesse et la partie défenderesse contredisante 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 fixé, le

JUGEMENT QUI SUIT:

Par ordonnance conditionnelle de paiement n° L-OPA2-10977/24 du 30 septembre 2024, le juge de paix de Luxembourg a ordonné à PERSONNE1.) de payer à l'ORGANISATION1.) la somme de 500,00 euros, avec les intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance jusqu'à solde ainsi que la somme de 25,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Contre cette ordonnance conditionnelle de paiement, notifiée le 3 octobre 2024, PERSONNE1.) a régulièrement formé contredit par courrier du 17 octobre 2024, déposé le 21 octobre 2024 au greffe du tribunal de ce siège.

Suite aux plaidoiries du 19 mars 2025, le Tribunal de Paix de Luxembourg a, par son jugement du 5 mai 2025, décidé de surseoir à statuer sur le fond de la demande de l'ORGANISATION1.) dans l'attente de l'issue du litige se mouvant entre les parties pendant devant le tribunal administratif de et à Luxembourg.

A l'audience du 15 avril 2026, **l'ORGANISATION1.)** a soulevé en premier lieu l'irrecevabilité du contredit pour libellé obscur sinon pour violation du principe de l'estoppel, au motif que d'une part PERSONNE1.) a soulevé dans son contredit du 3 octobre 2024 comme moyen de défense l'incompétence rationae materiae du Tribunal de Paix et d'autre part dans son courrier du 14 janvier 2026 elle a demandé le rejet de la demande de l'ORGANISATION1.) au motif que la taxe réclamée par la commune n'était pas due alors que l'habitation en question était inhabitable.

Quant au fond, l'ORGANISATION1.) a réitéré qu'en date du 15 décembre 2023, elle a émis un bulletin de paiement – avis d'échéance pour l'exercice 2023 portant sur 500,00 euros, correspondant au montant de la taxe spécifique annuelle sur les immeubles bâtis destinés au logement ou à l'hébergement de personnes, qui ne sont pas occupés ou utilisés effectivement pendant une période de 18 mois consécutifs, redue par PERSONNE1.) pour l'année 2023 au titre d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), en application d'un règlement-taxe décidé lors de la séance du conseil communal de ADRESSE4.) du 15 mars 2012 et approuvé le 25 mai 2012 par un arrêté grand-ducal sur le rapport du ministre de l'intérieur et de la grande région après délibération du gouvernement en conseil. Comme PERSONNE1.) n'aurait pas procédé au règlement de ladite taxe, l'ORGANISATION1.) lui aurait fait parvenir le 13 mars 2024 un dernier avertissement qui serait, à son tour, resté infructueux de sorte qu'elle aurait été contrainte d'entamer une procédure de recouvrement judiciaire ayant donné lieu à l'ordonnance conditionnelle de paiement du 30 septembre 2024.

Il résulterait du jugement du Tribunal administratif du 1er octobre 2025 que PERSONNE1.) s'est désistée de l'instance introduite par elle tendant à faire annuler la taxe spécifique aux habitations non-occupées et plus spécifiquement celle pour l'année 2023 faisant l'objet du présent litige de sorte qu'elle serait malvenue de contester devant le juge de paix la légalité de cette taxe. En tout état de cause il y aurait lieu de rejeter l'argumentation de PERSONNE1.) développée dans son courrier du 14 janvier 2024 et partant de condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 500,00 euros, avec les intérêts tels que spécifiés dans l'ordonnance. De plus il y aurait lieu de la condamner à lui payer une indemnité de procédure de 25,00 euros conformément à l'ordonnance conditionnelle de paiement précitée.

PERSONNE1.) a relevé en premier lieu qu'en contrepartie de son désistement formulé devant le Tribunal administratif, l'ORGANISATION1.) lui aurait certifié qu'elle allait renoncer à poursuivre le recouvrement de la taxe litigieuse. Or, en poursuivant la présente instance elle aurait violé ledit accord. En tout état de cause la taxe réclamée par l'administration communale ne serait pas due, alors que l'habitation en question aurait été délabrée respectivement insalubre, de sorte qu'elle n'aurait pas pu être occupée, ni par un locataire, ni par elle-même, au risque de violer la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation. Diverses expertises auraient confirmé l'état précité de l'immeuble, ce qui aurait finalement amené la commune de délivrer l'autorisation pour le démolir, rejetée dans un premier temps. Finalement PERSONNE1.) a donné à considérer que le Tribunal de paix n'était pas compétent pour trancher la question de la légalité de la taxe en l'espèce, alors qu'il s'agissait d'un impôt dont les contestations relèveraient de la compétence exclusive des juridictions administratives.

Appréciation

1.) Quant aux moyens d'irrecevabilité soulevés par L'ORGANISATION1.)

Quant au libellé obscur

L'exception du libellé obscur trouve son fondement légal dans l'article 101 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, suivant lequel l'exploit d'ajournement contiendra, « (...) l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens, (...) », le tout à peine de nullité.

La partie assignée doit, pour préparer sa défense, savoir de façon précise : 1) ce qu'on lui demande et 2) sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.

En effet, 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 (cf. R.P.D.B., v° exploit, n° 298, p.135 et les références y citées).

Le but de la condition prévue par l'ancien article 61 alinéa 3 du Code de procédure civile, actuellement l'article 154 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile (identique à l'article 101 de ce code), est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet demandé (cf. Beltjens, Procédure civile, n° 116, p.398;

Dalloz, Codes annotés, éd. 1910 ; Code de Procédure civile, sub. art. 61, n° 721, p.270) et ceci d'une manière expresse. Dès lors, l'exploit d'ajournement qui ne contient aucune conclusion précise sur laquelle les juges puissent statuer est frappé d'une nullité qui ne peut être couverte par des conclusions ultérieurement prises (cf. Beltjens, op.cit., n°115, p.398).

C'est aux juges qu'il appartient d'apprécier si un libellé donné est suffisamment explicite (cf. Tissier & Darras, Code de Procédure civile, T.1., sub. art. 61, n° 325, p.345).

Le libellé obscur s'apprécie sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée par des conclusions subséquentes, par la simple référence aux pièces versées en cause ou à la correspondance échangée entre parties (Cour d'appel 27 février 2013, n°37833 du rôle).

L'exception du libellé obscur s'inscrit dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure. La jurisprudence est constante pour retenir que la nullité affectant l'acte qui ne répond pas aux exigences de l'article 101, point 2 du Nouveau Code de procédure civile constitue une nullité de pure forme, soumise aux conditions cumulatives de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile : pour que l'exception soit recevable, elle doit être soulevée au seuil de l'instance ; pour que l'exception soit fondée, il faut que le défendeur prouve que le défaut de clarté de l'acte lui cause grief.

En l'espèce, étant donné que l'article 101 précité se rapporte à l'acte introductif d'instance que constitue la requête en ordonnance de paiement, il y a lieu de rejeter le moyen tendant à l'irrecevabilité pour libellé obscur du contredit, qui ne constitue pas un acte introductif d'instance.

De plus le Tribunal tient à rappeler que les plaidoiries devant la justice de paix sont orales de sorte que les moyens développés dans le contredit ou dans un autre courrier adressé à la justice de paix ne sont pas à prendre en compte pour apprécier un éventuel libellé obscur.

Le moyen est partant à rejeter.

<u>Quant au principe de l'estoppel</u>

Le Tribunal relève que la théorie de l'estoppel interdit à un plaideur de se contredire au détriment d'autrui. Cette théorie prohibe l'attitude procédurale consistant pour une partie à adopter des positions contraires ou incompatibles entre elles dans des conditions qui induisent en erreur son adversaire sur ses intentions.

Cette notion ne saurait cependant être utilisée pour empêcher toutes les initiatives des parties et porter atteinte au principe de la liberté de la défense, ni affecter la substance même des droits réclamés par un plaideur, en demandant au juge de devenir le censeur de tous les moyens et arguments des parties.

En tout état de cause, et afin de circonscrire de façon aussi pertinente que possible le champ d'application de la théorie de l'estoppel, il faut retenir qu'elle est soumise à

deux conditions cumulatives : il faut, d'une part, que la partie en question se contredise elle-même, et il faut, d'autre part, que cette contradiction nuise, respectivement porte atteinte à des droits légitimes, de l'autre partie.

Pour que la théorie de l'estoppel s'applique, le comportement critiqué doit être de nature à tromper les attentes légitimes de l'adversaire, partant, en d'autres mots, à l'induire en erreur (cf. Cour d'appel, 9 janvier 2019, numéro du rôle 45277).

En l'espèce, le Tribunal tient à rappeler que les plaidoiries devant la justice de paix sont orales de sorte que les moyens développés dans le contredit ou dans un autre courrier adressé à la justice de paix ne sont pas à prendre en compte pour apprécier une éventuelle violation du principe de l'estoppel.

En tout état de cause et à titre superfétatoire, il n'y a aucune contradiction entre le moyen tendant à l'incompétence matérielle du Tribunal et celui développé plus tard tendant au rejet de la demande sur le fond.

Le moyen est partant à rejeter.

2.) Quant au fond

L'ORGANISATION1.) réclame le paiement de son bulletin de paiement du 15 décembre 2023 s'élevant à la somme de 500,00 euros du chef de la taxe spécifique relative aux habitations non occupées pour l'exercice 2023.

Dans la mesure où l'article 148 de loi communale du 13 décembre 1988, telle que modifiée, dispose que le recouvrement des taxes et impositions communales perçues directement par la commune peut se faire par la voie judiciaire, le moyen d'incompétence matérielle, à supposer qu'il ait été soulevé par la défenderesse, laisse d'être fondé.

Il s'ensuit que le tribunal de céans est compétent pour connaître de la demande présentée par l'ORGANISATION1.).

Il en va cependant autrement des contestations présentées par PERSONNE1.).

Il faut rappeler à cet égard l'article 8 (1) b) de la loi du 7 novembre 1996 portant organisation des juridictions de l'ordre administratif qui dispose que « Le tribunal administratif connaît des contestations relatives aux impôts et taxes communaux, à l'exception des taxes rémunératoires. ».

De la même manière, l'article 28 précité de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes prévoit que « toutes les contestations en rapport avec l'exécution du (…) chapitre » relatif à la taxe communale spécifique sur certains immeubles « sont de la compétence des juridictions administratives ».

Il en découle que les contestations de PERSONNE1.) relatives au principe et au bien-fondé de la taxation intervenue relèvent de la compétence exclusive des tribunaux administratifs. En l'espèce, le juge judiciaire n'intervient en effet qu'en tant que juge

des poursuites et du recouvrement, la compétence du juge judiciaire étant limitée au contrôle de la légalité formelle et de la régularité du mode de recouvrement en la forme, et au contentieux des difficultés relatives à son exécution.

Il s'ensuit que le juge administratif est exclusivement compétent pour connaître des contestations concernant le bien-fondé des impôts et de la taxe réclamés en l'espèce, et que le tribunal judiciaire de ce siège saisi est partant incompétent pour connaître des contestations formulées par PERSONNE1.), n'intervenant en effet qu'en tant que juge des poursuites et du recouvrement.

Il résulte de plus des pièces versées que PERSONNE1.) s'est désistée de l'instance introduite par elle devant le Tribunal administratif, tendant à faire annuler la taxe spécifique aux habitations non-occupées et plus spécifiquement celle pour l'année 2023 faisant l'objet du présent litige.

Au vu des développements qui précèdent et des pièces versées en cause, l'action en recouvrement de la taxe spécifique sur les habitations non occupées pour l'année 2023 introduite par l'ORGANISATION1.) est fondée.

Le contredit de PERSONNE1.) est partant à rejeter.

Eu égard à l'issue du litige, il y a encore lieu d'allouer à l'ORGANISATION1.) l'indemnité de procédure réclamée de 25,00 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et de contredit à ordonnance conditionnelle de paiement, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

se dit compétent pour connaître de la demande de l'ORGANISATION1.),

reçoit la demande de l'ORGANISATION1.) et le contredit de PERSONNE1.) en la forme,

rejette les moyens de l'ORGANISATION1.) tendant à l'irrecevabilité du contredit,

dit le contredit non fondé,

dit la demande de l'ORGANISATION1.) fondée,

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à l'ORGANISATION1.) la somme de 500,00 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 3 octobre 2024, jour de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE1.) à payer à l'ORGANISATION1.) une indemnité de procédure de 25,00 euros,

condamne PERSONNE1.) aux dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Véronique RINNEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Raphaël SCHWEITZER **Juge de paix**	**Véronique RINNEN** **Greffière**