

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2108/25
L-CIV-142/25

Audience publique du 18 juin 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

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

représentée par la société anonyme GROZINGER PARTNER SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1331 LUXEMBOURG, 57, boulevard Grande-Duchesse Charlotte, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B222889, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Dieter GROZINGER DE ROSNAY, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître France JOACHIM, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Dieter GROZINGER DE ROSNAY, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.)

partie défenderesse

comparant par Maître Anne Sophie BOUL, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Andreas KOMNINOS avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

en présence de :

la société **SOCIETE3.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE3.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.)

Faits

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Alex THEISEN du 3 mars 2025, la société SOCIETE1.) SA fit donner citation à la société SOCIETE2.) SARL à comparaître le jeudi, 20 mars 2025 à 15.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

A l'appel de la cause à la prédite audience publique, Maître Andreas KOMNINOS se présenta pour la société SOCIETE2.) SARL et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 4 juin 2025.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître France JOACHIM, en remplacement de Maître Dieter GROZINGER DE ROSNAY, ce dernier en représentation de la société GROZINGER PARTNER SA, et Maître Anne Sophie BOUL, en remplacement de Maître Andreas KOMNINOS, 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:

1. Indications de procédure

Suivant ordonnance rendue le 20 février 2025 par le juge de paix de Luxembourg, la société anonyme SOCIETE1.) SA a été autorisée à pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la société anonyme SOCIETE3.) SA pour obtenir paiement du montant de 41.969,58.-EUR.

Par acte d'huissier de justice du 27 février 2025, la société anonyme SOCIETE1.) SA a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la société anonyme SOCIETE3.) SA pour avoir paiement de la somme en principal de 41.803,45.-EUR.

Cette saisie-arrêt a été dénoncée à la société SOCIETE2.) SARL suivant acte d'huissier de justice du 3 mars 2025 portant citation à l'audience publique du 20 mars 2025.

La saisie-arrêt a été contre-dénoncée à la société anonyme SOCIETE3.) SA suivant acte d'huissier de justice du 4 mars 2025.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-142/25

A l'audience des plaidoiries du 4 juin 2025, la partie saisissante a conclu à la condamnation au fond de la société SOCIETE2.) SARL au paiement de la somme de 41.969,58.-EUR et à la validation de la saisie-arrêt. Elle a encore expliqué qu'en date du 23 janvier 2025, le tribunal de paix a, par jugement No. 271/25 du 23 janvier 2025, condamné la partie défenderesse à lui payer la somme de 43.812,36.-EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période d'avril 2023 à décembre 2024, et que depuis ce jugement plus aucun paiement n'a été effectué par la société SOCIETE2.) SARL, de sorte que celle-ci reste encore redevable des arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de janvier (loyer) et février 2025 (indemnité d'occupation), soit $2x 20.979,79.-EUR = 41.959,58.-EUR$.

La partie défenderesse a conclu à l'irrecevabilité de la demande en condamnation, la procédure en matière de bail à loyer prévoyant que le mode de saisine du juge se fait par voie de requête et non pas par voie de citation.

La partie demanderesse a conclu à la recevabilité de la demande en condamnation introduite par voie de citation, en faisant valoir que le bail entretemps été résilié par le jugement précité.

2. Appréciation

2.1. Sur la demande de rupture du délibéré

Par courrier échangé postérieurement à l'audience, la partie demanderesse a sollicité la réouverture des débats, en joignant à son dernier écrit une requête introduite devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer.

La société SOCIETE2.) SARL s'est vigoureusement opposée à cette demande, en faisant valoir que ladite requête n'a été introduite par la partie demanderesse qu'après que celle-ci a réalisé au fil des échanges intervenus postérieurement à l'audience qu'elle avait commis une erreur procédurale.

La demande en rupture du délibéré ne saurait être accueillie par le tribunal.

Tout d'abord, le dépôt de cette requête intervient de manière manifestement tardive. La saisie a été pratiquée depuis plusieurs mois, de sorte que la demanderesse disposait de tout le temps nécessaire pour introduire la procédure au fond avant l'audience des plaidoiries.

Ensuite, à l'audience des plaidoiries, la question d'une éventuelle irrecevabilité de la demande en condamnation avait été clairement soulevée. La société anonyme SOCIETE1.) SA aurait pu, à tout le moins à titre subsidiaire, solliciter un sursis à statuer afin de permettre la régularisation de la procédure. Une telle demande aurait alors pu faire l'objet d'un débat contradictoire à l'audience des plaidoiries, ce qu'elle a toutefois omis de faire.

Dans ces conditions, la demande de rupture du délibéré apparaît comme une tentative de pallier, a posteriori, à un défaut de diligence procédurale.

Il y a donc lieu de la rejeter.

2.2. Quant à la demande en condamnation

Les formes de procédure prescrites relatives au mode de saisine des juridictions relevant de l'organisation judiciaire et étant de ce fait d'ordre public, le tribunal a d'office soulevé à l'audience la question de la recevabilité de la demande, alors qu'elle a été qu'introduite par voie de requête.

En effet, 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 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).

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

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 1^{er} (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 résulte des pièces versées au dossier et des débats menés à l'audience que la créance alléguée (se composant d'un mois de loyer impayé et d'un mois d'indemnité d'occupation sans droit ni titre) constitue une créance née d'un contrat de bail à loyer.

Partant, dans la mesure où la partie demanderesse agit sur base d'un contrat de bail commercial conclu entre parties, il y a lieu de se référer aux dispositions spéciales précitées qui prévoient le mode de saisine par requête.

Il s'ensuit que cette demande en condamnation est à dire irrecevable.

2.3. Sur la demande en validation de la saisie-arrêt

La validation de la saisie-arrêt suppose l'existence, au moment de l'examen de la demande, d'un titre exécutoire constatant la créance invoquée.

Si, en l'absence de titre exécutoire, le juge peut surseoir à statuer au cas où la créance invoquée peut être constatée et liquidée sans difficultés et sans retard préjudiciable à l'autre partie, il ne demeure pas moins qu'en l'occurrence la société anonyme SOCIETE1.) SA s'est abstenue de formuler une telle demande à l'audience des plaidoiries.

Par ailleurs, même si après la prise en délibéré, la société anonyme SOCIETE1.) SA a informé le tribunal avoir introduit une requête en condamnation, il faut constater qu'elle ne disposera pas endéans un délai prévisible du titre nécessaire à la validation de la saisie-arrêt.

En l'état, la créance reste donc simplement alléguée, sans être judiciairement constatée, ce qui rend la demande en validation partant non fondée.

Dans ces conditions, il y a lieu d'ordonner la mainlevée de la saisie-arrêt.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

rejette la demande de rupture du délibéré ;

déclare la demande en condamnation introduite par voie de citation irrecevable ;

reçoit la demande en validation en la forme,

la **dit** non fondée et en **déboute**,

partant **ordonne** la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée par acte d'huissier de justice du 27 février 2025 entre les mains de la société anonyme SOCIETE3.) sur les sommes qu'elle pourrait redevoir à la société SOCIETE2.) SARL,

laisse les frais et dépens de l'instance, dont les frais de la saisie-arrêt pratiquée par exploit d'huissier de justice du 27 février 2025, à charge de la société SOCIETE1.) SA.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique 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