

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2502/25

L-CIV-520/24 ; L-CIV-564/24 ; L-CIV-88/25

Audience publique du 10 juillet 2025

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

entre

- I -

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse

comparant par Maître Felix GREMLING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1. la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

3. PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE4.),

4. PERSONNE4.), demeurant à B-ADRESSE5.),

parties défenderesses

Sub. 1) comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, demeurant à Sanem,

Sub. 2) comparant par Maître Luca GOMES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Carine SULTER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

Sub. 3) comparant par Maître Gilbert REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

Sub. 4) comparant par Maître François CAUTAERTS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

- II -

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse

comparant par Maître Felix GREMLING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social L-ADRESSE6.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse

comparant par Maître Luca GOMES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Carine SULTER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Faits

I) Par exploit d’huissier de justice Véronique REYTER d’Esch-sur-Alzette du 21 août 2024 et par exploit de l’huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 22 août 2024, PERSONNE1.) fit donner citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, PERSONNE2.), PERSONNE4.) à comparaître ensemble avec PERSONNE3.), le jeudi, 24 octobre 2024 à 15.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en audience publique, en matière d’occupation sans droit ni titre, 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.

II) Par exploit d’huissier de justice suppléant Laura COGONI en remplacement de l’huissier de justice Véronique REYTER d’Esch-sur-Alzette du 6 février 2025, PERSONNE1.) fit donner citation en intervention à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à comparaître le jeudi, 27 février 2025 à 15.00 heures, salle JP.1.19, devant le même tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d’occupation sans droit ni titre, pour y entendre statuer sur le bien-

fondé des causes énoncées dans cet exploit, également annexé à la minute du présent jugement.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, les affaires furent utilement retenues à l'audience publique du mercredi, 7 mai 2025 lors de laquelle la partie demanderesse, PERSONNE1.), était représentée par Maître Felix GREMLING, tandis que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL était représentée par Maître Nicolas BAUER, PERSONNE2.) et la société SOCIETE2.) SARL était représentée par Maître Luca GOMES, PERSONNE3.) comparut par Maître Gilbert REUTER et Maître François CAUTAERTS se présenta pour PERSONNE4.).

Les mandataires des parties 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 remis,

le jugement qui suit :

A. La procédure et les prétentions des parties :

Par exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER du 21 août 2024 et par exploit de l'huissier de justice Georges WEBER du 22 août 2024, PERSONNE1.) a fait donner citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.), à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit, ni titre, pour :

- voir prononcer la nullité du contrat de bail commercial du 9 décembre 2017 pour cause d'insanité d'esprit de la bailleuse PERSONNE5.), veuve PERSONNE6.), au moment de la conclusion du contrat ;
- voir dire que par l'effet de l'annulation du contrat du 9 décembre 2017, la société SOCIETE1.) devient une occupante sans droit ni titre des lieux sis à L-ADRESSE6.) ;
- voir condamner la société SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon et faute pour elle de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la partie demanderesse à faire expulser la société SOCIETE1.) par la force publique et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de la société SOCIETE1.), récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

- voir dire que la nullité du contrat de bail commercial du 9 décembre 2017 entraîne de plein droit la nullité de tout contrat de sous-location/cession de bail conclu sur base du contrat du 9 décembre 2017 ;
- voir prononcer la nullité du contrat de sous-location/cession de bail conclu entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE2.) ;
- voir condamner PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon et faute pour elle de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la partie demanderesse à faire expulser PERSONNE2.) par la force publique et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE2.), récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner la société SOCIETE1.) à verser dans la procédure une copie lisible du contrat de bail du 9 décembre 2017 sur base des articles 284, 285 et 288 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir condamner la société SOCIETE1.) et PERSONNE2.) à verser dans la procédure une copie du contrat de sous-location/cession de bail qui a été conclu sur base des articles 284, 285 et 288 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir condamner la société SOCIETE1.) à payer à la partie demanderesse une indemnité de procédure de 2.500 euros ;
- voir condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire qui la demande affirmant en avoir fait l'avance ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir déclarer le jugement à intervenir commun à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.).

Les affaires ont été inscrites au rôle sous les numéros L-CIV-520/24 et L-CIV-564/24.

Par exploit de l'huissier de justice Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER du 6 février 2025, PERSONNE1.), a fait citer en intervention la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE2.)) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour :

- la partie citée voir dire qu'elle est tenue d'intervenir dans l'instance actuellement pendante devant le tribunal de paix opposant la partie demanderesse à la société SOCIETE1.), à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) ;
- la partie citée voir ordonner la jonction des affaires ;

- la partie citée voir dire que la nullité du contrat de bail commercial du 9 décembre 2017 entraîne de plein droit la nullité de tout contrat de sous-location/cession de bail conclu sur base du contrat du 9 décembre 2017 ;
- la partie citée voir prononcer la nullité du contrat de sous-location conclu le 1^{er} septembre 2023 entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) ;
- la partie citée s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par elle de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la partie demanderesse à faire expulser la partie citée par la force publique et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de la partie citée, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner la partie citée à payer à la partie demanderesse une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie citée aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-88/25.

Lors des débats, PERSONNE1.) fait préciser que sa demande n'est plus dirigée contre PERSONNE2.). Elle se rapporte à prudence de justice quant à la mise hors cause de celle-ci.

Les parties SOCIETE1.), PERSONNE2.), la société SOCIETE2.) et PERSONNE3.) demandent chacune l'octroi d'une indemnité de 2.000 euros pour procédure abusive et vexatoire ainsi que l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Il échet de leur en donner acte.

Il échet encore de donner acte à la société SOCIETE1.) qu'elle verse en cause le courrier de son mandataire daté du 5 mai 2025 envoyé aux mandataires adverses.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y aurait lieu de joindre les trois rôles et de statuer par un seul et même jugement.

Lors des débats, les parties s'accordent pour limiter leurs plaidoiries aux questions de compétence, de recevabilité et de surséance à statuer.

B. L'argumentaire des parties :

Au soutien de ses citations, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle est la fille et l'héritière réservataire de PERSONNE5.), née le DATE1.), veuve de PERSONNE6.), décédée en date du DATE2.). Elle explique que PERSONNE5.) est décédée « testat » et que suivant testament olographe daté du 15 octobre 2012, la succession de la défunte est dévolue pour un tiers à sa fille PERSONNE1.), pour un tiers à son fils prédécédé le DATE3.), à savoir PERSONNE7.), et donc réparti entre ses deux enfants, petits-enfants de la défunte, à hauteur d'un sixième à PERSONNE4.) et à hauteur d'un sixième à PERSONNE3.), et pour un tiers des biens situés au Luxembourg à PERSONNE3.) (quotité disponible sous réserve expresse d'un épuisement partiel ou total de la quotité disponible du vivant). En date du 9 décembre 2017, la défunte PERSONNE5.) aurait conclu un bail commercial avec la société SOCIETE1.), représentée au moment de la signature du contrat par son gérant PERSONNE8.), bail commercial ayant pris effet au 1^{er} janvier 2018 pour une durée de 9 années et portant sur la location d'un local commercial situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE6.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.850 euros. Ledit immeuble tomberait dans la masse successorale de la défunte et PERSONNE1.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en seraient les copropriétaires. Le bail commercial conclu en date du 9 décembre 2017 fixerait un loyer mensuel dérisoire de 1.850 euros manifestement sous-évalué compte tenu de la localisation du local commercial à l'entrée du ADRESSE7.). Le libellé de l'article 12 dudit contrat de bail relatif à une option d'achat ferme et irrévocable accordé par la bailleuse au locataire serait assorti d'annotations manuscrites comme par exemple le numéro « 6 » remplacé par le numéro « 7 » qui seraient difficilement lisibles sur la seule copie du contrat de bail dont la partie demanderesse dispose. Le prix de l'option fixé à 1.800.000 euros serait totalement déconnecté de la valeur réelle de l'immeuble qui a été évalué à 4.007.000 euros. Le contrat de bail en question contiendrait des stipulations manifestement déséquilibrées. Au moment de la signature de ce contrat de bail, PERSONNE5.) n'aurait plus été saine d'esprit, alors qu'il résulterait des faits que suivant ordonnance du 24 juillet 2017, le juge des tutelles se serait saisi d'office d'une procédure aux fins d'ouverture de la tutelle/curatelle de PERSONNE5.), que suivant certificat médical du 6 juillet 2017 établi par le PERSONNE9.), médecin spécialiste en neurologie, PERSONNE5.) aurait présenté un état de démence avancé, avec une perte quasi-totale de son autonomie et que suivant jugement no 105/18 du 21 mars 2018, l'ouverture de la tutelle de PERSONNE5.) aurait été prononcée au motif que ses facultés mentales étaient altérées et qu'elle était dans l'impossibilité de pourvoir seule à ses intérêts et en particulier d'assurer la gestion de son patrimoine. La partie demanderesse explique ensuite que d'après ses informations, la société SOCIETE1.) a donné le bail commercial en sous-location, sinon cédé le bail commercial à PERSONNE2.) en son nom personnel.

En droit, s'agissant du mode de saisine de la juridiction, la partie demanderesse fait valoir que la procédure tend à l'annulation d'un contrat de bail commercial et à l'expulsion des occupants de l'immeuble prétendument donné en location qui

sont des occupants sans droit ni titre compte tenu du fait que le contrat de bail est à considérer comme nul et non avenu. L'annulation d'un contrat aurait pour effet que le contrat est considéré comme n'ayant jamais existé. Les règles dérogatoires aux termes desquelles le juge de paix est saisi en matière de bail à loyer par voie de requête ne s'appliqueraient pas aux demandes en expulsion de lieux occupés sans droit. Comme l'annulation du contrat de bail aurait pour effet qu'il y a lieu de considérer que le contrat de bail n'a jamais existé, l'occupation sans droit des lieux par les parties défenderesses ne serait pas la suite d'un contrat. Le juge de paix saisi d'une demande en expulsion de lieux occupés sans droit sur base du critère de compétence de l'article 33 ° du Nouveau Code de procédure civile serait partant à saisir par voie de citation qui est le mode de saisine de droit commun du juge de paix. Quant au fond, la partie demanderesse base sa demande sur les dispositions des articles 489 et 489-1 du Code civil. Elle donne à considérer que PERSONNE5.) n'aurait manifestement pas valablement pu conclure en date du 9 décembre 2017 un bail commercial avec la société SOCIETE1.) alors que son état de démence aurait déjà été médicalement constaté en date du 6 juillet 2017, soit environ 5 mois avant la signature du contrat de bail litigieux. La partie demanderesse s'interrogerait par ailleurs sur les circonstances ayant entouré la signature dudit contrat et notamment comme le contrat en question peut porter la signature de PERSONNE5.), qui au moment de la signature du contrat vivait dans une maison de soins et n'aurait plus été en mesure de se déplacer. La partie demanderesse en sa qualité d'héritière réservataire et ayant droit de sa mère PERSONNE5.) aurait qualité pour agir en nullité contre le contrat de bail du 9 décembre 2017 et que ce contrat pourrait valablement être attaqué après la mort de l'intéressée alors que les conditions énumérées par l'article 489-1 du Code civil seraient remplies en ce que l'acte porterait en lui-même la preuve d'un trouble mental compte tenu du loyer dérisoire, de son article 12, qu'une action avait été introduite avant le décès aux fins d'ouvrir la tutelle de l'intéressée et que cette action avait été introduite avant la signature du contrat litigieux bien que la tutelle en tant que telle n'aurait été prononcée que quelques mois après la signature du contrat litigieux. La partie demanderesse aurait par ailleurs tout intérêt à agir en annulation du contrat litigieux compte tenu des stipulations manifestement déséquilibrées qu'il contient qui démontrent à suffisance que PERSONNE5.) n'avait pas conscience de la portée du document qui lui avait été soumis pour signature. Il y aurait partant lieu d'annuler le contrat de bail commercial du 9 décembre 2017 pour cause d'insanité d'esprit de la bailleuse au moment de la conclusion du contrat et au vu de la nullité dudit contrat, il y aurait lieu de condamner la société SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Par l'effet de la nullité du contrat de bail initial du 9 décembre 2017, le contrat de sous-location/cession de bail qui a été conclu entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE2.) sur base du contrat nul du 9 décembre 2017 serait dépourvu de tout effet, de sorte qu'il y aurait lieu de dire que le contrat de sous-location/cession de bail en question serait également nul.

Au soutien de sa citation en intervention, PERSONNE1.) fait plaider que dans les citations originaires, elle a précisé que d'après les informations dont elle dispose

la société SOCIETE1.) a donné le bail commercial en sous-location, sinon cédé le bail commercial à PERSONNE2.) en son nom personnel. Pour cette raison, les demandes auraient été formulées à l'encontre de PERSONNE2.). Il résulterait des pièces versées en cours de procédure par PERSONNE2.) que le contrat de sous-location conclu le 1^{er} septembre 2023 avec la société SOCIETE1.) n'aurait pas été conclu en son nom personnel, mais par la société SOCIETE2.). La partie demanderesse n'aurait pas pu disposer de cette information étant donné qu'elle ne disposait d'aucune copie du contrat de sous-location et seulement du message lui envoyé par PERSONNE2.) par lequel cette dernière informait la partie demanderesse que le contrat de bail lui avait été cédé sans référence au fait que le contrat avait été cédé à la société qu'elle exploite. Il y aurait partant lieu de mettre en intervention la société SOCIETE2.).

PERSONNE3.) fait plaider qu'il y a lieu in limine litis de faire application de l'article 3 du Nouveau Code de procédure civile. La saisine dudit juge devrait se faire par voie de requête. Il s'agirait d'une nullité de fond. Dans le cas d'espèce, la saisine aurait été faite par voie de citation, de sorte que le juge civil actuellement saisi par voie de citation devrait se déclarer incompétent pour statuer sur une question concernant un contrat de bail commercial. Il existerait un contrat de bail de sorte qu'il n'y aurait pas occupation sans droit ni titre. PERSONNE1.) toucherait le loyer depuis des années. Même si la partie demanderesse sollicite l'annulation du contrat de bail et estime se mouvoir en matière d'occupation sans droit ni titre, il appartiendrait au juge de paix siégeant en matière de bail à loyer de toiser une telle demande, d'analyser le contrat de bail pour pouvoir décider s'il y a lieu ou non à annulation du contrat. Dans la mesure où la partie demanderesse invoque l'existence d'un contrat de bail conclu le 9 décembre 2017, le litige n'aurait pas trait à un occupant sans droit ni titre, alors que le droit et le titre proviendraient du contrat signé le 9 décembre 2017. En deuxième lieu, elle fait valoir que le juge de paix saisi devrait se déclarer incompétent, sinon déclarer irrecevable la demande de PERSONNE1.) pour défaut de qualité à agir. En effet, comme l'immeuble faisant l'objet du contrat de bail commercial appartiendrait en indivision aux consorts PERSONNE6.), il appartiendrait à tous les coindivisaires de porter la demande en annulation équivalant à un acte de disposition du contrat devant le juge compétent. En troisième lieu, elle donne à considérer qu'à défaut de verser l'original du contrat de bail lisible et en son intégralité, le juge de paix devrait déclarer irrecevable la demande adverse. Plus subsidiairement, elle demande au tribunal saisi de surseoir à statuer dans l'attente de l'issue de la plainte pénale déposée par PERSONNE1.) à l'égard des actuelles parties défenderesses, l'instruction pénale devant le juge d'instruction étant en cours. Toute la discussion devant le juge d'instruction tournerait autour de la question de la genèse et des circonstances de la signature du contrat litigieux. L'issue de l'instruction et du volet pénal auraient une incidence directe quant aux circonstances qui ont donné naissance au contrat de bail litigieux et quant à leur interprétation. En outre, l'article 35 du Code de procédure pénale interdirait de violer le secret de l'instruction, de sorte que PERSONNE3.) visée par la plainte pénale n'aurait pas le droit de violer le secret de l'instruction suite à son audition par devant la police judiciaire, respectivement le juge d'instruction. On ne saurait donc obliger

PERSONNE3.), sous risque de violer les droits de sa défense, de violer le secret de l'instruction en plaçant par devant le juge de paix quant à des éléments couverts par le secret de l'instruction et quant aux circonstances de la rédaction du contrat de bail daté du 9 décembre 2017, faisant partie du dossier pénal. En outre, de surcroît et conformément à l'article 6 alinéa 3 (b) tout un chacun aurait le droit de ne pas s'incriminer soi-même. Comme PERSONNE3.) est visée par la plainte pénale, elle n'aurait pas le droit de ne pas s'incriminer soi-même en plaçant par devant le juge de paix des circonstances qui pourraient, le cas échéant, être interprétées à ce qu'une certaine responsabilité pénale puisse en être déduite. Dans l'intérêt des droits de la défense de PERSONNE3.), on ne saurait donc la forcer à devoir prendre la parole devant le juge de paix dans une matière et des contrats qui font l'objet d'une instruction pénale par devant le juge d'instruction. Il découlerait de tout ce qui précède que le juge de paix actuellement saisi en matière civile devrait se déclarer incompétent, sinon déclarer irrecevables les demandes adverses, sinon surseoir à statuer.

La société SOCIETE1.) se rallie aux plaidoiries de PERSONNE3.) tout en précisant qu'en l'espèce il existe un contrat de bail qui est contesté ce qui différencierait du cas de figure à la base du jugement versé en cause. D'après le raisonnement adverse, il faudrait d'abord trancher le fond du litige pour connaître le mode de saisine. La saisine par voie de citation constituerait une nullité de fond, de sorte qu'aucun préjudice ne devrait exister. L'introduction par voie de requête constituerait le mode de saisine le plus simpliste et le moins formaliste. Par ailleurs, il faudrait l'accord des trois coindivisaires pour introduire la présente demande en annulation, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce. Il ne s'agirait pas d'une action personnelle de PERSONNE1.). PERSONNE1.) aurait pu introduire une procédure sur base de l'article 815 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE2.) et PERSONNE2.) se rallient aux conclusions de PERSONNE3.) et de la société SOCIETE1.).

PERSONNE4.) se rallie aux conclusions de PERSONNE1.) tout en soulignant que le contrat de bail litigieux a été conclu postérieurement au certificat médical duquel résulte l'insanité d'esprit de PERSONNE5.), de sorte que le contenu du contrat de bail ne serait d'aucune importance. L'affaire pénale relative à l'abus de faiblesse n'aurait pas d'incidence sur la présente affaire.

PERSONNE1.) fait répliquer qu'il est de jurisprudence constante que la demande en annulation d'un contrat de bail qui n'existerait donc pas doit être introduite par voie de citation. En outre, le fait que la présente demande a été introduite par voie de citation ne causerait aucun préjudice aux droits des parties défenderesses. Elle renvoie à l'article 6 de la CEDH en invoquant un excès de formalisme. Elle relève ensuite que la présente demande constitue une action personnelle, de sorte que l'article 815-13 du Code civil ne serait pas applicable. Par ailleurs, elle aurait mis en intervention ses coindivisaires. Elle donne ensuite à considérer que la copie du contrat de bail versée en cause permettrait de déterminer les éléments essentiels du contrat de bail. Le tribunal saisi serait donc compétent pour toiser la présente

demande qui serait à déclarer recevable. Quant à la surséance à statuer, elle fait relever que l'instruction pénale est en cours. Elle ne demanderait pas au juge d'instruction de déterminer l'insanité d'esprit de PERSONNE5.) au moment de la conclusion du contrat de bail, fait qui serait établi, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu de surseoir à statuer. Elle s'oppose à l'octroi d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire en soulignant sa bonne foi. Le tribunal devrait trancher le fond du litige pour trancher le bien-fondé de la demande reconventionnelle. PERSONNE1.) demande finalement acte de ce que la société SOCIETE1.) verse en cause le courrier de son mandataire du 5 mai 2025 envoyé aux mandataires adverses.

C. L'appréciation du Tribunal :

1) **Quant à la compétence**

L'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile dispose que le juge de paix est compétent pour connaître tant des « *contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles* » 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* ».

En l'espèce, il est constant

- que PERSONNE1.) est la fille et l'héritière réservataire de PERSONNE5.), veuve de PERSONNE6.), décédée en date du DATE2.) ;
- que suivant testament olographe daté du 15 octobre 2012, la succession de la défunte est dévolue pour un tiers à sa fille PERSONNE1.), pour un tiers à son fils prédécédé le DATE3.), à savoir, à PERSONNE7.), et donc réparti entre ses deux enfants, petits-enfants de la défunte, à hauteur d'un sixième à PERSONNE4.) et à hauteur d'un sixième à PERSONNE3.), et pour un tiers des biens situés au Luxembourg à PERSONNE3.) (quotité disponible sous réserve expresse d'un épuisement partiel ou total de la quotité disponible du vivant) ;
- qu'en date du 9 décembre 2017, la défunte PERSONNE5.) a conclu un bail commercial avec la société SOCIETE1.), représentée au moment de la signature du contrat par son gérant PERSONNE8.), bail commercial ayant pris effet au 1^{er} janvier 2018 pour une durée de 9 années et portant sur la location d'un local commercial situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE6.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.850 euros ;
- que ledit immeuble tombe dans la masse successorale de la défunte et PERSONNE1.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en sont copropriétaires.

Comme en l'espèce, la demande de PERSONNE1.) a à la base trait audit contrat de bail commercial et comme elle demande l'annulation dudit contrat pour insanité d'esprit dans le chef de PERSONNE5.), le déguerpissement de la société SOCIETE1.) devenue du fait de l'annulation du contrat en question une occupante

sans droit ni titre et que la nullité du contrat de bail commercial entraîne de plein droit la nullité de tout contrat de sous-location/cession conclu sur base du contrat de bail commercial du 9 décembre 2017 ainsi que le déguerpissement des sous-locataires, le tribunal saisi est en vertu des dispositions précitées de l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile compétent pour connaître de la demande.

2) Quant à la recevabilité

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 et devant dès lors être soulevée d'office par le juge.

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.

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, procédure simplifiée, 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 1er (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.

La jurisprudence récente retient que les « *demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit* » qui ne sont pas la suite d'un contrat de bail, doivent être introduites par voie de citation à défaut de disposition dérogatoire prévoyant la saisine par voie de requête.

Au vu des considérations qui précèdent et comme il est constant en cause qu'un contrat de bail commercial a été conclu en date du 9 décembre 2017 par feu PERSONNE5.) avec la société SOCIETE1.), bail commercial ayant pris effet au 1^{er} janvier 2018 pour une durée de 9 années et portant sur la location d'un local commercial situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE6.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.850 euros, et qui est actuellement toujours en cours d'exécution, il échet de retenir que les demandes de PERSONNE1.) tendant notamment à voir annuler ledit bail auraient dû être introduites par voie de requête et non pas par voie de citation. En effet, suivre la position de PERSONNE1.) reviendrait à créer une insécurité juridique, dès lors que le mode de saisine ne serait plus déterminé en fonction de l'existence d'un contrat de bail au moment de l'introduction de la demande.

A ce stade de la procédure, il ne saurait dès lors être retenu que les demandes de PERSONNE1.) en déguerpissement et expulsion ne soient pas la suite d'un contrat de bail.

L'argumentaire de PERSONNE1.) relatif à l'absence d'un préjudice ne saurait être admis, dès lors que la violation des formes de procédure prescrites relatives au mode de saisine des juridictions constitue une nullité de fond, qui échappe aux dispositions de l'article 264, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ailleurs, son argumentaire relatif à un excès de formalisme ne saurait être accueilli, dès lors que la requête est le mode de saisine simplifiée d'une juridiction contrairement à la citation devant être introduite par huissier de justice.

Il en découle que les demandes introduites par PERSONNE1.) sont à dire irrecevables.

3) Les demandes accessoires

S'agissant des demandes en octroi d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire, il y a lieu de relever que l'exercice d'une action ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages et intérêts, que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre,

mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours.

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse si elle prouve avoir subi un préjudice.

Le fait que les demandes de PERSONNE1.) ont été déclarées irrecevables ne suffit pas à caractériser une faute, respectivement un abus dans son chef.

Les demandes de la société SOCIETE1.), de PERSONNE2.), de la société SOCIETE2.) et de PERSONNE3.) en octroi d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire sont dès lors à dire non fondées.

Aucune des parties n'établissant avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure sont à dire non fondée.

Les frais et dépens de l'instance sont à charge de PERSONNE1.).

Il convient de déclarer le présent jugement commun à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.).

Par ces motifs

Le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort,

o r d o n n e la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros L-CIV- 520/24, L-CIV-564/24 et L-CIV 88/25,

se **d é c l a r e** compétent pour connaître des demandes de PERSONNE1.),

les **d é c l a r e** irrecevables,

d i t non fondées les demandes des parties en octroi d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et en octroi d'une indemnité de procédure,

c o n d a m n e PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance,

d é c l a r e le présent jugement commun à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Nous, Anne SIMON, juge de paix, assistée de Fabienne FROST, greffière assumée, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, date qu'en tête.

Anne SIMON

Fabienne FROST