Texte pseudonymisé

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

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre) 2025TALCH03/00190

Audience publique du mardi, deux décembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-06714

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

la société anonyme SOCIETE1.) SA, 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.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 13 août 2024,

comparant par Maître Daniel SCHWARZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

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

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO,

comparant par Maître Danielle WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-06714 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 8 octobre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 21 janvier 2025 pour plaidoiries. Suite à un courriel de Maître WAGNER du 20 janvier 2025, l'affaire fut refixée au 29 avril 2025 pour plaidoiries. Pour donner suite à un courriel de Maître SCHWARZ du 28 avril 2025, l'affaire fut refixée au 24 juin 2025 pour plaidoiries. En raison d'un courriel de Maître WAGNER du 29 avril 2025, l'affaire fut fixée au 13 juin 2025 pour plaidoiries. Par suite d'un courriel de Maître SCHWARZ du 9 mai 2025, l'affaire fut refixée au 16 septembre 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Daniel SCHWARZ, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Nora HERRMANN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Danielle WAGNER, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 21 octobre 2025.

En date du 14 octobre 2025, le tribunal prononça la rupture du délibéré et fixa l'affaire au vendredi, 24 octobre 2025 pour continuation des débats. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Daniel SCHWARZ et Maître Danielle WAGNER furent entendus en leurs explications.

Sur ce, le tribunal reprit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 2 décembre 2025, date à laquelle le prononcé avait été remis, le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Faits et rétroactes

Par requête déposée en date du 16 juin 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir :

- constater que le « *bail* » conclu par les parties a pris fin au 26 avril 2023 ;

- constater et dire que la société SOCIETE1.) est depuis cette date occupante sans droit ni titre de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.) ;

- condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement ;

- condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 12.000.- euros à titre d'indemnité d'occupation mensuelle à partir du mois de mai 2023, soit au dépôt de la requête la somme totale de 24.000.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, sinon tout autre montant à dires d'experts ainsi que les indemnités d'occupation à échoir ;

- condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de 5.000.- euros pour ses frais et honoraires d'avocat ;

- condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

- ordonner l'exécution provisoire du jugement ;

- condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

SOCIETE1.) a réclamé reconventionnellement l'octroi d'une indemnité de procédure de 4.000.- euros.

Par jugement interlocutoire inscrit au répertoire sous le n° 867/24 rendu en date du 6 mars 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre,

- a rejeté l'exception de nullité tirée du libellé obscur ;

- s'est déclaré compétent pour connaître de la demande introduite par PERSONNE1.) ;

- avant tout autre progrès en cause, a invité PERSONNE1.) à justifier de la recevabilité de sa demande introduite par voie de requête ;

- a sursis à statuer pour le surplus et a réservé les frais et dépens de l'instance et

- a refixé l'affaire pour continuation des débats.

A la suite du jugement interlocutoire précité, les mandataires des parties furent entendus en leurs plaidoiries respectives à l'audience du 23 mai 2024 du tribunal de paix de et à Luxembourg.

Par jugement du 4 juillet 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, revu le jugement interlocutoire n° 867/24 rendu en date du 6 mars 2024, a dit la demande de PERSONNE1.) recevable et partiellement fondée.

Il a dit que SOCIETE1.) est occupante sans droit ni titre de l'immeuble avec garage et emplacements de parking sis à L-ADRESSE1.) depuis le 26 avril 2023, l'a condamnée à déguerpir des lieux occupés sans droit ni titre avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 2 mois à compter de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE1.) à faire expulser SOCIETE1.) des lieux occupés sans droit ni titre avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a fixé l'indemnité mensuelle d'occupation sans droit ni titre due à partir du 1er mai 2023 à 6.000.- euros et a condamné SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 24.000.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 16 juin 2023, jusqu'à solde.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande en indemnisation des frais d'avocat.

Il a condamné SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 750.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il a débouté SOCIETE1.) de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire et a condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 13 août 2024, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre les prédits jugements.

Aux termes de son acte d'appel du 13 août 2024, **SOCIETE1.)** demande, par réformation du jugement entrepris, principalement à voir dire que le juge de paix était matériellement incompétent pour connaître du présent litige, trouvant sa source dans un bail emphytéotique.

Elle demande, sinon à voir dire que la demande introduite par voie de requête est nulle, sinon irrecevable.

Plus subsidiairement, elle demande à voir déclarer la requête irrecevable pour libellé obscur.

Encore plus subsidiairement, elle demande à voir débouter PERSONNE1.) de l'ensemble de ses demandes.

A titre infiniment subsidiaire, elle demande à voir dire que l'indemnité d'occupation correspond à la redevance payée par elle et convenue entre parties dans le cadre du bail emphytéotique, sinon à la voir ramener à de plus justes proportions et à se voir accorder « *un délai raisonnable* » pour déguerpir des lieux.

En tout état de cause, elle réclame une indemnité de procédure de 2.500.- euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Daniel SCHWARZ, avocat à la Cour, qui la demande sur ses affirmations de droit.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans du 16 septembre 2025, elle a encore soulevé le moyen d'irrecevabilité de la demande adverse tiré du défaut de qualité à agir dans le chef de PERSONNE1.).

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans du 24 octobre 2025, elle a encore demandé le rejet des débats du certificat émis par l'Administration des Contributions directes versé aux débats (ci-après « *le certificat ACD* ») par la partie intimée en cours de délibéré, sinon à voir constater le caractère non pertinent de tel document quant à la question de la propriété des parcelles litigieuses.

La partie intimée **PERSONNE1.)** sollicite à la confirmation du jugement entrepris.

Ce serait à bon droit que le juge de paix s'est déclaré compétent pour connaître de la demande en vertu de la compétence d'attribution lui dévolue aux termes de l'article 3.3° du nouveau code de procédure civile et que le juge de paix a déclaré recevable l'action introduite par la partie intimée par voie de requête.

Elle conclut à cet égard encore au rejet du moyen de la partie appelante tiré de la contradiction des motifs entre le jugement interlocutoire du 6 mars 2024 et du jugement du 4 juillet 2024.

Elle considère qu'il y aurait lieu de rejeter le moyen d'irrecevabilité de la partie appelante tiré du défaut de qualité dans son chef et qu'il y aurait lieu de confirmer le jugement entrepris du 6 mars 2024 en ce que le premier juge aurait rejeté à bon droit l'exception de nullité tirée du libellé obscur.

A l’audience des plaidoiries devant le tribunal de céans du 24 octobre 2025, elle a encore soutenu qu’il n’y aurait pas lieu d’écarter des débats le certificat ACD versé aux débats par ses soins. Il y aurait, au contraire, lieu de retenir que le certificat ACD est pertinent quant à la question de l’origine de la propriété des parcelles sur lesquelles l’immeuble actuellement encore occupé par SOCIETE1.) est situé.

Position des parties

1. SOCIETE1.)

La partie appelante expose que le juge de paix ne serait pas compétent pour apprécier si un bail emphytéotique a été rompu, fusse-t-il arrivé à son terme. En effet, un bail emphytéotique ne serait pas un « *bail* » (droit personnel) mais un droit réel immobilier échappant à la compétence d'attribution du juge de paix et les exceptions prévues aux lois spéciales, telles que l’article 20 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d’habitation (ci-après la loi de 2006), s'interprèteraient de façon restrictive.

La situation de l’emphytéote serait celle d'un quasi-propriétaire et non d’un locataire, de sorte que l'article 20 de la loi de 2006 n’aurait aucunement pu trouver application.

Elle conclut que, bien que le juge de paix serait en principe compétent en matière d’occupation sans droit ni titre, le juge de paix, en présence d’une demande fondée exclusivement sur l’arrivée du terme d’un bail emphytéotique, ne saurait être le juge de l’exception alors qu’on se situerait en matière d’emphytéose, qui constitue un droit réel immobilier. Or, le juge de droit commun (le tribunal d’arrondissement) serait compétent afin de connaître de toutes difficultés relatives à l’exécution d’un bail emphytéotique. Il aurait ainsi appartenu tout au moins au juge de paix de prononcer une surséance à statuer relative au volet de l’occupation sans droit ni titre pour permettre au tribunal d’arrondissement de toiser d’abord le volet du litige relatif au bail emphytéotique. Ce ne serait qu’ensuite que le juge de paix pourrait utilement toiser le volet relatif à l’occupation sans droit ni titre.

Elle conclut sur base des éléments précités à l’incompétence du juge de paix de connaître de la demande formulée en cause par PERSONNE1.).

Elle soutient ensuite qu’il aurait appartenu au juge de paix de déclarer nulle, sinon irrecevable la demande présentée par PERSONNE1.) alors que celle-ci a été introduite au moyen d'une requête et non pas au moyen d'une citation par voie d’huissier de justice.

En effet, PERSONNE1.) n’aurait justifié d’aucune base légale prévoyant une saisine par voie de requête. Malgré avoir expressément exclu l'application de l'article 20 de la loi de 2006 dans le jugement du 6 mars 2024, le juge de paix aurait finalement décidé dans son jugement du 4 juillet 2024 que ce texte s'applique. Il y aurait donc contradiction de motifs

et suivant une jurisprudence constante, la contradiction de motifs équivaudrait à une absence de motifs.

Elle rajoute à cet égard qu'en l'occurrence, on serait en présence d'un droit réel immobilier et qu'en conséquence l'emphytéote disposerait d'une action pétitoire pour faire valoir ses droits. Or, telle action ne tomberait pas sous le régime dérogatoire de la saisine par requête tel que prévu dans la loi de 2006.

Ce serait encore à tort que le juge de paix a écarté l'exception du libellé obscur. L'acte introductif d'instance ferait abstraction d'éléments essentiels de la cause (dont notamment des conventions passées entre l'appelante, l'intimée et la société SOCIETE2.), un ayant droit) empêchant ainsi tant le juge de paix d'apprécier la situation juridique réelle que la partie défenderesse d'organiser correctement sa défense.

Elle avance que la partie intimée aurait dans son acte introductif d'instance omis de faire référence à un avenant daté du 21 juin 2006 intitulé « *AVENANT AU CONTRAT DE BAIL – BAIL EMPHYTEOTIQUE DU 29/04/1988 MODIFIE LE 09/03/ENSEIGNE1.)* » (ci-après désigne comme « *Avenant* ») signé en date du 21 juin 2006 entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (en qualité de « *bailleurs* ») et SOCIETE1.) (en qualité de « *preneur* »).

L'avenant, aux termes duquel les parties signataires conviennent d'un commun accord que la société SOCIETE3.) SA *[dont la dénomination sociale a été ultérieurement changé en SOCIETE2.) S.A.]* remplace avec au effet au 1er janvier 2006 SOCIETE1.) en tant que preneur et précisent que toutes les autres clauses et conditions du bail restent maintenues dans leur intégralité, n'aurait été versé au dossier qu'à l'initiative de la partie appelante.

A la suite de l'avenant, SOCIETE1.) serait ainsi devenue à partir de 2006 locataire de la société SOCIETE2.) et il n'y aurait, à la suite de la signature de l'avenant, plus eu de relations juridiques directes entre PERSONNE1.) et SOCIETE1.). En outre, SOCIETE1.) n'aurait plus payée de redevance (redevance telle que stipulée dans les actes notariés du 26 avril 1998 et du 9 mars 1998 ayant reçu le bail emphytéotique litigieux en cause) aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) depuis 2006 mais aurait payé un loyer mensuel à la société SOCIETE2.).

Sur base des éléments qui précèdent, SOCIETE1.) conclut que l'acte introductif d'instance pourrait légitimement être regardé comme obscur, de sorte qu'il y aurait lieu, par réformation du jugement entrepris, de dire fondée l'exception de nullité tirée du libellé obscur et de dire irrecevable la requête du 13 juin 2023.

Quant à son moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité dans le chef de la partie intimée, SOCIETE1.) expose que sur l'extrait cadastral relatif aux parcelles litigieuses versé en cause serait indiqué en tant que propriétaire le nom « *PERSONNE3.), PERSONNE4.)* » et non pas le nom de la partie intimée. Il se poserait dès lors la question

si PERSONNE1.) a bien qualité à agir et si cette dernière serait à considérer comme titulaire légitime de l'action telle que formulée et poursuivie dans le cadre du présent dossier.

Quant au certificat ACD daté du 30 septembre 2025 versé au dossier par PERSONNE1.), certificat qui serait censé de l'avis de la partie intimée confirmer les énonciations de l'acte notarié du 26 avril 1988 (bail emphytéotique) quant à l'origine de la propriété de l'immeuble occupé par la partie appelante, elle demande en premier lieu le rejet de tel document pour ne pas avoir été dûment communiqué et pour avoir été versé au dossier en cours de délibéré.

Elle précise ensuite que le certificat ACD serait non signé, non tamponné et ne contiendrait que des informations déclaratives. En outre, le certificat ACD mentionnerait en relation avec la propriété immobilière litigieuse le « *code 9* », code qui se référerait selon les indications du certificat à un « *Immeuble non-bâti* ». Or, en l'espèce le litige porterait sur un immeuble bâti, de sorte que les informations dont disposerait l'Administration des contributions directes seraient à qualifier de d'obselètes.

Elle rajoute que la partie intimée aurait la charge de la preuve afin de prouver qu'elle serait bien propriétaire et partant titulaire de l'action. Cette preuve n'étant rapportée à suffisance en cause, il conviendrait d'en conclure que la partie intimée n'aurait point qualité à agir.

Concernant le fond de l'affaire, SOCIETE1.) conteste être occupante sans droit, ni titre alors qu'il ressortirait de l'acte introductif d'instance que SOCIETE1.) aurait été autorisée par PERSONNE1.) à demeurer dans les lieux au moins jusqu'au 24 mai 2023.

2. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) expose qu'elle demande la confirmation des jugements entrepris en cause.

Quant au moyen d'incompétence soulevé par la partie appelante, elle soutient que le premier juge s'est déclaré à bon droit et pour de justes motifs, compétent pour connaître de la présente affaire.

En effet, l'objet réel de la demande serait constitué par l'expulsion d'un occupant sans droit ni titre, la condamnation de tel occupant au paiement d'une indemnité d'occupation et à son déguerpissement, de sorte que le juge de paix aurait été compétent pour en connaître en vertu de l'article 3 3 du nouveau code de procédure civile. Elle rajoute qu'il ressortirait à suffisance des pièces versées en cause, à savoir notamment des actes notariés du 26 avril 1988 et du 9 mars 1998 ainsi que de l'avenant, que le bail emphytéotique aurait pris fin en date du 26 avril 2023.

Quant à l'exception de nullité tirée du libellé obscur, elle considère que ce serait encore à bon droit et pour de justes motifs que le juge de paix a écarté l'exception de nullité tirée du libellé obscur.

En effet, l'objet de la demande et les circonstances factuelles à la base de la demande seraient énoncés de façon claire et précise dans l'acte introductif d'instance. En outre, le libellé clair et précis de la demande aurait assurément permis à SOCIETE1.) de choisir les moyens de défense appropriés.

Quant au moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité soulevé par la partie appelante, elle conclut au rejet de tel moyens au motif qu'elle aurait prouvé à suffisance de droit en cause qu'elle est propriétaire des deux terrains sur lesquels le bail emphytéotique a été accordé et lesquels SOCIETE1.) occuperait désormais sans droit ni titre. Il en découlerait qu'elle aurait nécessairement qualité à agir dans la présente affaire.

En effet, sa qualité de propriétaire desdits terrains/parcelles ressortirait des deux actes notariés du 26 avril 1988 et du 9 mars 1998 aux termes desquels le notaire instrumentant aurait dument acté l'origine de la propriété de PERSONNE1.).

Elle fait encore valoir que ces actes notariés, par ailleurs dument transcrits et enregistrés, constitueraient des actes authentiques au vœu des articles article 1317 et suivants du code civil et feraient ainsi pleine foi de son droit de propriété y acté. Il appartiendrait ainsi à la partie appelante, en cas de contestation de tel droit de propriété, de produire en cause des actes translatifs de propriété relatifs à telles terrains/ parcelles postérieurs, ce qu'elle resterait en défaut de faire.

PERSONNE1.) rajoute encore que sa qualité de propriétaire serait également confirmée par le certificat ACD.

En outre, les inscriptions/mentions figurant sur des extraits cadastraux quant à la propriété des parcelles y renseignés, ne sauraient faire preuve contre les indications y relatives d'un acte notarié, acte authentique faisant pleine foi.

Elle précise par ailleurs à cet égard que le bail emphytéotique a été cédé à SOCIETE3.) S.A. (devenue ensuite SOCIETE2.)) en 2006. En outre. le représentant de SOCIETE1.) et de SOCIETE3.) S.A. (devenue ensuite SOCIETE2.)) aurait été à l'époque le même, à savoir Monsieur PERSONNE5.). En 2008, les actions de SOCIETE3.) S.A. (devenue ensuite SOCIETE2.)) auraient été vendues à un tiers mais elle aurait ignoré cette cession alors qu'elle n'avait pas en été informée.

Quant au moyen de nullité sinon irrecevabilité tiré du fait de l'introduction de la demande par voie de requête, elle conclut que c'est à bon droit et pour de justes motifs que le juge de paix aurait déclaré recevable sa demande formulée par requête.

Elle renvoie à cet égard à l'article 1709 du code civil et la définition du contrat de louage de choses y formulée à savoir *que « … Le louage de choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain pris que celle-ci s'oblige de lui payer. »*

Ainsi, ce serait à bon droit que le premier juge a, malgré le caractère de droit réel immobilier attaché à l'emphytéose par le législateur, retenu que l'emphytéose serait un contrat de bail d'un genre spécial qui pourrait porter sur des immeubles à usage commercial pour en conclure dans son jugement du 4 juillet 2024 que la dérogation prévue à l'article 20 de la loi de 2006 s'appliquerait en cause et que la demande formulée par requête serait recevable.

Elle précise encore qu'il ne saurait y avoir de contradictions de motifs en cause au vu du fait que lors de plaidoiries précédant le jugement du 6 mars 2024, la question de la recevabilité ou non de la demande formulée par voie de requête n'aurait pas été évoquée, voire plaidée entre parties, de sorte que le juge de paix aurait refixé l'affaire pour continuation des débats pour permettre aux parties de prendre position quant à cette question dans le cadre d'un débat contradictoire à l'audience.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans du 16 septembre 2025, les mandataires des parties ont marqué leur accord avec la limitation des débats dans un premier temps au moyen d'incompétence et aux moyens d'irrecevabilités soulevés par la partie appelante tirés du fait que la demande de PERSONNE1.) aurait été formulée par requête et non pas par citation et du défaut de qualité à agir dans le chef de PERSONNE1.) ainsi qu'à l'exception de nullité tirée du libellé obscur.

Motifs de la décision

Il échet d'abord de retenir qu'il n'y a pas lieu d'écarter des débats le certificat ACD versé en cause alors que ce dernier a été transmis, suivant télécopie de Maître Danielle WAGNER du 13 octobre 2025, en date du 13 octobre 2025 tant au tribunal qu'à Maître SCHWARZ et que, suite à la rupture du délibéré, les mandataires des deux parties ont pu prendre position quant à ce certificat ACD et en débattre dans le cadre d'un débat contradictoire à l'audience du tribunal de céans du 24 octobre 2025.

Ensuite, et ce avant de procéder à l'analyse des moyens d'incompétence, d'irrecevabilités et de nullité spécifiés ci-avant, il y a encore lieu de relever et de constater, qu'il est constant en cause, que :

- Par acte notarié intitulé « *BAIL EMPHYTEOTIQUE* » du 26 avril 1988, PERSONNE1.) a accordé à SOCIETE1.) pour une durée de 30 années un bail emphytéotique sur deux terrains lui appartenant et inscrits au cadastre de la Commune de ADRESSE3.), Section B de ADRESSE4.) au lieu-dit « *ADRESSE5.)* »

sous les numérosNUMERO2.)/1643 d'une contenance de 49 ares 85 et NUMERO3.) d'une contenance de 24 ares 90 centiares.

- Par acte notarié intitulé « *MODIFICATION DE LA DUREE D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE* » du 9 mars 1998, la durée du bail emphytéotique accordé par PERSONNE1.) a été allongée pour une durée de 5 années pour prendre fin en date du 26 avril 2023.
- Aux termes de l'avenant spécifié ci-avant, il fut convenu d'un commun accord par les parties signataires que la société SOCIETE3.) SA *[dont la dénomination sociale a été ultérieurement changée en SOCIETE2.) S.A.]* remplace avec au effet au 1er janvier 2006 SOCIETE1.) en tant que preneur et que toutes les autres clauses et conditions du bail restent maintenues dans leur intégralité.
- Suivant les termes de deux courriers datés du 18 décembre 2023 et du 21 novembre 2022 adressés par SOCIETE2.) à SOCIETE1.), SOCIETE2.) (cette dernière n'étant pas partie à la présente instance) fait état d'un contrat de sous-location (contrat de sous-location qui n'est pas versé en cause) qui aurait été conclu entre SOCIETE2.) et SOCIETE1.) en date du 24 janvier 2008 et aurait pris cours le 17 janvier 2008 pour se terminer de plain droit le 26 avril 2023.

1) Quant à l'exception de nullité tirée du libellé obscur

Dans un souci de logique juridique, il convient en premier lieu d'examiner l'exception de nullité liée au libellé obscur de l'acte introductif d'instance (en l'occurrence la requête déposée au greffe en date du 16 juin 2023 par PERSONNE1.)), exception de nullité réitérée par la partie appelante en instance d'appel.

A cet égard, le tribunal de céans relève et retient d'abord que le premier juge a correctement énoncé et repris les règles et principes applicables quant à l'exception de nullité tirée du libellé obscur. Il y a dès lors lieu de renvoyer aux développements y afférents du jugement du 6 mars 2024 précité.

Ainsi, il y a été notamment indiqué à bon escient que la requête introductive d'instance doit indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et préciser l'objet de celle-ci et que l'exception de libellé obscur est à écarter si la description des faits dans l'acte introductif d'instance est suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour le mettre en mesure de choisir les moyens de défense appropriés.

Il y a ensuite encore lieu de préciser que le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'assignation introductive d'instance et que cette dernière ne saurait être repêchée ni par des conclusions ultérieures, ni par les conclusions de l'adversaire, dont l'étendue ne saurait démontrer si l'objet de la demande est formulé de façon suffisamment précise pour permettre une défense adéquate (Cour 15 juillet 2004, n° 28124 du rôle).

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement, si un libellé est suffisamment explicite (TAL, 30 novembre 1979, Pas. 25 p. 69).

C'est à juste titre et pour de justes motifs, motifs que le tribunal de céans fait siens, que le premier juge a rejeté l'exception de nullité tirée du libellé obscur soulevée en cause par SOCIETE1.).

2) Quant au moyen tiré du défaut de qualité à agir de PERSONNE1.)

A cet égard, le tribunal de céans rappelle d'abord qu'il est de jurisprudence et de doctrine constante que la qualité d'agir est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice ou se défend contre une action en justice pour faire reconnaître l'existence d'un droit méconnu ou contesté (SOLUS et PERROT, Droit judiciaire privé, tome I, n° 262).

A qualité pour agir celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité à agir. La qualité pour agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée.

La qualité n'est pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, l'existence effective du droit invoqué n'étant pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé (Cour d'appel 20 mars 2002, numéro du rôle 25592). **Or le bien-fondé du droit invoqué ne se vérifie pas lors de l'appréciation de la recevabilité de la demande.**

Ces principes étant rappelés, le tribunal de céans se doit ensuite de relever et de constater qu'en l'occurrence, PERSONNE1.) se prétend, aux termes de son acte introductif d'instance et des circonstances factuelles avancées et développées dans ladite requête, ensemble les moyens développés et pièces versées et invoquées de sa part à cet égard, titulaire de droits qu'elle pourrait légitimement tirer du contrat de bail emphytéotique visé en cause.

PERSONNE1.) considère que tels droits, droits dont elle prétend être légitimement titulaire, lui permettraient, au vu du fait que ledit contrat aurait pris fin en date du 26 avril 2023, de faire constater et dire par le juge que SOCIETE1.) est depuis le 26 avril 2023 occupante sans droit ni titre de l'immeuble sis ADRESSE1.) et en conséquence à voir condamner SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués ainsi qu'au paiement d'indemnités d'occupation mensuelles à hauteur d'un montant de 12.000.- euros.

Il s'ensuit de ce qui précède qu'en l'occurrence l'action est exercée par celui qui se prétend titulaire du droit, de sorte que l'existence effective des droits invoqués en cause par PERSONNE1.) n'est pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement de son bien-fondé. En effet, la vérification du bien-fondé des droits invoqués par cette dernière, et ce sur base des pièces et moyens invoqués de part et d'autre, relève donc de l'examen du fond du litige et n'est pas à analyser au stade de l'analyse des conditions de recevabilité de la demande.

Au vu des éléments qui précèdent et des principes y exposés, il y a dès lors lieu de rejeter le moyen tiré du défaut de qualité dans le chef de PERSONNE1.) soulevé en cause.

3) Quant à la compétence *ratione materiae* du juge de paix en vertu de l'article 3.3° du nouveau Code de procédure civile

Dans ce contexte, il échet d'abord de rappeler que l'article 3.3° du nouveau Code de procédure civile dispose que le juge de paix connaît (…)

« *de toutes les contestations entre 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* ».

« *L'article 3.3°, précité, étant une règle de compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article. L'incompétence en raison de la nature du litige est d'ordre public et le juge doit soulever ce moyen d'office* » (Marianne HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. t. 31, n° 216).

Tel article attribue ainsi compétence au juge de paix pour connaître des demandes relatives aux litiges qui trouvent leur source dans le contrat de bail ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit, en ne distinguant pas, si avant cette occupation sans droit ni titre, l'occupation se justifiait ou non par une convention.

Dans sa requête déposée en date du 16 juin 2023, PERSONNE1.) demande à voir retenir que SOCIETE1.) est occupante sans droit ni titre de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.) et à la voir condamner au déguerpissement ainsi qu'au paiement d'indemnités d'occupation.

A cet égard, le premier juge a, à juste titre, relevé et retenu que l'action introduite par PERSONNE1.) est à qualifier de demande tendant à l'expulsion d'un occupant sans droit ni titre et au paiement d'une indemnité d'occupation, demande relevant de la compétence d'attribution du juge de paix lui attribuée par les dispositions précitées de l'article 3.3° du nouveau code de procédure civile. En effet, il y a lieu d'admettre que le terme

« convention » ne se limite pas aux contrats de bail, mais fait référence à toute sorte de relation contractuelle entre parties, dont celle relative à des droits réels, tel qu'en l'espèce le bail emphytéotique. (voir en ce sens, tribunal d'arrondissement de Luxembourg, jugement civil no 2025TALCH11/00056 (XIe chambre)

Il y a encore lieu de retenir en cause que même si, pour se prononcer sur le bien-fondé de l'action, le juge de paix saisi doit en principe, et sous condition que l'action introduite en cause par PERSONNE1.) ne soit pas à déclarer irrecevable sur une autre base, apprécier la question de l'existence ou de l'absence de droit ou de titre à la base de l'occupation des lieux litigieux par SOCIETE1.), le tribunal de ce siège est néanmoins compétent en vertu des dispositions de l'article 3-3° du nouveau code de Procédure civile pour connaître de l'action telle que spécifiée ci-avant de PERSONNE1.) (*cf. en ce sens : Cass. lux. n° 67/11, 8 décembre 2011, n° 2899 du registre*).

Au vu des éléments qui précèdent et des principes y exposés, le tribunal de céans décide que c'est à bon droit que le premier juge s'est déclaré compétent pour connaître de l'action de PERSONNE1.) telle que spécifiée en cause.

Le moyen tiré de l'incompétence matérielle du juge de paix est dès lors à dire non fondée.

4) <u>Quant à la nullité sinon irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) introduite par voie de requête</u>

A cet égard, et ce indépendamment de, et avant l'analyse le cas échéant de la question si, oui ou non, il y a contradiction de motifs entre certains motifs développés par le premier juge dans son jugement interlocutoire du 6 mars 2024 avec ceux développés par le premier juge dans son jugement du 4 juillet 2024,

le tribunal de céans se doit d'abord de relever et de constater que le premier juge a, à juste titre et à bon escient, relevé <u>les éléments et principes suivants</u> :

« …. Il y a lieu de rappeler que 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 (Cour 28 novembre 2001, n° 25.013 du rôle), et devant dès lors être soulevée d'office par le juge.

<u>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</u> (Cass. 18 décembre 1997, n°64/97).

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 1er (2) et (3) alinéa 2 de cette loi et conformément à la jurisprudence constante, **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.*

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. (TAL 3e, 17 janvier 2023, numéro du rôle :TAL-2022-05449)…. ».

Or, c'est cependant à tort que le premier juge a ensuite conclu dans le jugement entrepris rendu en date du 4 juillet 2024 à l'applicabilité de l'article 20 de la loi de 2026, et plus particulièrement à l'application en cause de la dérogation prévue dans ledit article quant au mode de saisine du juge de paix, sur base des motifs suivants

« Il convient ensuite de relever que le bail emphytéotique constituant une variété spéciale du contrat de louage d'ouvrage confère au preneur (appelé « emphytéote »), pendant une longue durée comprise entre 27 ans et 99 ans, un droit réel immobilier de jouissance sur

l'immeuble loué, qui l'autorise à hypothéquer ce droit , à le céder et à grever l'immeuble de servitudes pendant la durée de l'emphytéose.

Le législateur a fait de l'emphytéose un droit réel, en raison de la durée du bail emphytéotique, bien que par sa nature l'emphytéose constitue un droit personnel.

L'emphytéote doit payer une redevance au propriétaire.

L'emphytéose peut s'appliquer non seulement à un immeuble rural, mais aussi à un immeuble d'habitation ou à un immeuble à usage industriel ou commercial.

S'il en en découle que l'emphytéose constitue un droit réel, elle est cependant à la base un contrat de bail, certes d'un genre spécial, qui peut porter sur des immeubles à usage commercial.

Comme en l'espèce, la partie requérante a avancé que les parties étaient liées à la base par un contrat de bail emphytéotique portant sur un immeuble affecté à un usage commercial, ce qui est corroboré par les pièces du dossier, bail qui a entretemps pris fin, l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation est applicable conformément aux dispositions de l'article 1er (2) et (3) de cette loi.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) a été valablement introduite par voie de requête… »

Tel que soulevé et conclu à juste titre par la partie appelante, il y a lieu de retenir que c'est à tort que le premier juge a décidé que le bail emphytéotique litigieux en cause, qui aurait entretemps pris fin, constituerait l'une des exceptions prévues à l'article 20 de la loi de 2006 prévoyant la saisine du juge de paix par voie de requête concernant une la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3. 3. du nouveau code de procédure civile.

En effet, l'emphytéose, bien que souvent désignée par le terme *« bail emphytéotique »* constitue, au vœu du législateur et par essence et ce indépendamment de l'affectation de l'immeuble visé par l'emphytéose, un droit réel immobilier qui confère à son titulaire (l'emphytéote) un pouvoir direct et immédiat sur la chose, la situation de l'emphytéote étant par ailleurs celle d'un quasi-propriétaire et non pas d'un locataire qui a le droit d'exercer ses actions sur son bien comme un propriétaire.

Or, le bail tel que visé tant par l'article 3.3° du nouveau code de procédure civile que par les dispositions de la loi de 2006 précitée ne confère que des droits personnels au preneur/locataire qui les exerce vis-à-vis du bailleur.

En conclusion et sur base des éléments et principes exposés ci-avant, il y a dès lors lieu de retenir que l'emphytéose en tant que droit réel n'est pas visée par les dispositions spécifiées ci-avant de la loi de 2006.

Il se dégage de ce qui précède que l'emphytéose, et ce indépendamment de l'affectation de l'immeuble visé par l'emphytéose (en l'occurrence l'affectation de l'immeuble à un usage commercial), ne saurait constituer l'exception précitée prévue à l'article 20 de la loi de 2006 aux termes duquel le juge de paix peut être saisi par voie de requête en ce qui concerne les demandes en paiement d'une indemnité d'occupation et en expulsion d'un occupant sans droit ni titre étant la suite d'un bail portant sur un immeuble affecté à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou à l'exercice d'une profession libérale.

Au vu de l'ensemble des éléments du dossier soumis à l'appréciation du tribunal de céans, il s'y ajoute encore, tel que le premier juge l'a d'ailleurs retenu à bon droit, que PERSONNE1.) ne rapporte aucunement la preuve de l'existence d'un bail écrit ou oral qui l'aurait lié respectivement la lierait avec SOCIETE1.), bail tel que visé tant par l'article 3.3° du nouveau code de procédure civile que par les dispositions de la loi de 2006 précitée.

Il s'ensuit tout ce qui précède qu'il il y a dès lors lieu de dire fondé le moyen d'irrecevabilité tiré du fait de l'introduction de la demande par voie de requête et non pas par citation.

Le tribunal de céans déclare partant nulle la requête introductive d'instance datée du 13 juin 2023 et déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 16 juin 2023 par PERSONNE1.) et, par voie de conséquence, déclare irrecevable la demande de PERSONNE1.) formulée par requête datée du 13 juin 2023 et déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 16 juin 2023.

Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

A défaut par SOCIETE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances.

L’assistance d’un avocat n’étant pas requise en matière d’appel contre un jugement rendu par le juge de paix, la demande de Maître Daniel Schwarz en distraction des frais et dépens est à rejeter.

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

le tribunal d’arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière d’occupation sans droit ni titre et en instance d’appel, statuant contradictoirement,

reçoit l’appel en la forme,

le dit partiellement fondé et en conséquence,

rejette le moyen tiré du défaut de qualité dans le chef de PERSONNE1.),

rejette l’exception de nullité tirée du libellé obscur soulevée par la société anonyme SOCIETE1.) SA,

dit que le juge de paix est compétent matériellement pour connaître de la demande introduite par PERSONNE1.),

par réformation du jugement entrepris du 4 juillet 2024,

déclare nulle la requête introductive d’instance datée du 13 juin 2023 et déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 16 juin 2023 par PERSONNE1.) et partant

dit irrecevable la demande de PERSONNE1.) formulée par requête introductive d’instance datée du 13 juin 2023 et déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 16 juin 2023,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en allocation d’une indemnité de procédure pour l’instance d’appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances,

rejette la demande en distraction des frais et dépens de Maître Daniel SCHWARZ.