

Texte pseudonymisé

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

Jugement Occupation sans droit ni titre (Ile chambre)
2023TALCH03/00007

Audience publique du mardi, dix-sept janvier deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2022-05449

Composition :

MAGISTRAT1.), vice-président,
MAGISTRAT2.), premier juge,
MAGISTRAT3.), premier juge,
GREFFIER1.), greffier.

ENTRE :

1. PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

1. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant HUISSIER DE JUSTICE1.), en remplacement de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) de Luxembourg du 7 juillet 2022,
intimés sur appel incident

comparant par Maître PERSONNE DE JUSTICE1.), avocat, demeurant à Strassen,

ET :

la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) Sarl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B NUMERO1.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.),
appelant par appel incident

comparant par Maître PERSONNE DE JUSTICE2.), avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2022-05449 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 27 juillet 2022, lors de laquelle elle fut fixée au 20 septembre 2022 pour fixation.

A l'audience du 20 septembre 2022, l'affaire fut fixée au 13 décembre 2022 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître PERSONNE DE JUSTICE1.), avocat, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître AVOCAT1.), avocat, en remplacement de Maître PERSONNE DE JUSTICE2.), avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, dix-sept janvier 2023 le

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

Par requête déposée le 16 mars 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix pour voir dire que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE1.), pour les entendre condamner à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement à intervenir et pour se voir autoriser d'ores et déjà à les faire expulser par la force public le tout à leur frais.

La société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. a encore conclu à voir fixer l'indemnité d'occupation à la somme en principal de 4.750.- euros par mois à compter du 3 mars 2022. Elle a en outre sollicité la condamnation solidaire, *sinon in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.) à lui payer le montant de 4.750.- euros par mois à compter du 3 mars 2022 jusqu'au dernier jour de leur départ, augmenté des intérêts légaux.

La société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. a finalement réclamé une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance, l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries devant le juge de paix, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont soulevé l'incompétence du tribunal *ratione materiae*.

A titre subsidiaire et quant au fond, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont fait valoir qu'il avait été convenu entre parties qu'ils pouvaient rester dans les lieux jusqu'à la fin du mois d'août 2022. Ils ont également affirmé que les clés des deux appartements arrières de l'immeuble avaient d'ores et déjà été remises à la société à responsabilité

limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. le jour de la passation de l'acte, ce qui expliquerait le montant réduit de 70.- euros convenu à titre d'indemnité d'occupation. Pour prouver leurs dires, ils ont versé une offre de preuve par témoins.

Par jugement du 3 juin 2022, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, a rejeté le moyen d'incompétence soulevé par PERSONNE2.) et PERSONNE1.), a dit qu'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.) depuis le 2 mars 2022, et a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement en autorisant, au besoin, la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Le tribunal de paix a en outre fixé l'indemnité d'occupation due par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à partir du 2 mars 2022 au montant journalier de 70.- euros, a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. le montant de 5.600.- euros avec les intérêts légaux à partir du 20 mai 2022, date de la demande en justice, jusqu'à solde. Il a dit la demande en paiement non fondée pour le surplus.

Le tribunal de paix a également dit qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Il a finalement dit la demande de la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros, a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. le montant de 350.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal de paix a retenu que l'objet principal de la demande n'était pas une action en revendication de la propriété d'un immeuble puisque le titre de propriété au profit de la société ORGANISATION1.) s.à r.l. n'était pas remis en cause par PERSONNE2.) et PERSONNE1.).

Le tribunal de paix a considéré qu'il s'agissait en l'espèce d'interpréter au regard de l'acte notarié de vente du 21 février 2022 si PERSONNE2.) et PERSONNE1.) étaient en droit d'occuper l'immeuble litigieux au-delà du 2 mars 2022 et de déterminer si la société ORGANISATION1.) S.à r.l. pouvait réclamer le déguerpissement d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.).

Le tribunal de paix en a déduit que l'action principale était donc une action en déguerpissement d'un occupant sans droit ni titre dont la compétence *ratione materiae* relevait exclusivement de la compétence du juge de paix en application des articles 3.3° et 22 du nouveau code de procédure civile.

Le tribunal de paix a poursuivi qu'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ne contestant pas le titre de propriété de la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l., mais estimant uniquement que l'acte notarié leur conférerait un droit d'occupation au-delà du 2 mars 2022 moyennant paiement d'une indemnité d'occupation de 70.- euros, le tribunal pouvait, en application de l'article 14 du nouveau code de procédure civile, connaître de cette question. Le juge de paix a considéré qu'il s'agissait en effet d'une question d'interprétation de l'acte notarié invoqué comme moyen de défense dans le cadre de l'action en déguerpissement d'un occupant sans droit ni titre pour lequel le juge de paix a une compétence exclusive d'attribution en application de l'article 3.3° du nouveau code de procédure civile.

Quant au fond, le tribunal de paix a retenu que l'entrée en jouissance de la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. aurait dû s'effectuer en date du 2 mars 2022 et qu'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) étaient donc à considérer comme occupants sans droit ni titre depuis cette date.

Concernant le montant de l'indemnité d'occupation, le tribunal de paix a estimé qu'au vu de la rédaction de l'acte de vente, il ne pouvait pas partager l'analyse de la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. consistant à dire que le montant de 70.- euros ne serait applicable qu'en cas de demande de prorogation du délai et qu'en l'absence d'une telle demande, elle serait en droit de réclamer une indemnité d'occupation plus élevée.

Le tribunal de paix a partant fixé l'indemnité d'occupation au montant journalier de 70.- euros et a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) au paiement du montant de $[(30 \times 70) + (30 \times 70) + (20 \times 70) =]$ 5.600.- euros pour la période du 2 mars 2022 au 20 mai 2022, date des plaidoiries.

De ce jugement leur notifié le 8 juin 2022, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 7 juillet 2022.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) concluent à voir annuler purement et simplement le jugement entrepris pour cause d'incompétence du tribunal saisi.

A titre subsidiaire, ils sollicitent l'annulation du jugement entrepris pour avoir statué en matière d'occupation sans droit ni titre et non de bail à loyer.

Ils concluent à voir admettre leur offre de preuve.

A titre encore plus subsidiaire, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sollicitent un délai de déguerpissement de 6 mois eu égard à la situation médicale d'PERSONNE2.).

Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros pour la première instance et de 500.- euros pour l'instance d'appel. Ils demandent le rejet des demandes d'indemnité de procédure de la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l.

En dernier lieu, ils réclament la condamnation de la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. aux frais et dépens de l'instance d'appel.

A l'audience des plaidoiries du 13 décembre 2022, la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. a sollicité la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il s'est déclaré compétent.

Elle a sollicité le rejet de l'offre de preuve formulée par la partie appelante pour être non pertinente. Elle s'est encore opposée à la prolongation du délai de déguerpissement réclamée par PERSONNE2.) et PERSONNE1.). Elle a contesté l'indemnité de procédure réclamée par la partie appelante pour la première instance et pour l'instance d'appel.

La société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. a interjeté appel incident et a, par réformation du jugement entrepris, demandé la fixation de l'indemnité d'occupation à la somme en principal de 5.125.- euros par mois à compter du 3 mars 2022.

La société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. a demandé de lui donner acte qu'elle augmentait sa demande. Elle a conclu à voir dire qu'au jour des plaidoiries, le 13 décembre 2022, l'indemnité d'occupation s'élevait au montant de 47.943,54 euros. Elle a sollicité la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.) à lui payer le montant de 47.943,54 euros au titre de l'indemnité d'occupation pour la période du 3 mars 2022 au 13 décembre 2022, avec les intérêts légaux à compter du 16 mars 2022, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle a encore conclu à voir dire qu'à compter du 14 décembre 2022, l'indemnité d'occupation sera fixée au montant de 170,83 euros (5.125/30) par jour jusqu'à la libération effective des lieux. Elle a sollicité la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.) à lui payer le montant 170,83 euros par jour à compter du 14 décembre 2022, jusqu'au jour de leur départ et de la libération effective des lieux, avec les intérêts légaux.

La société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. a également réclamé une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance, et ce par réformation du jugement entrepris, et de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

Elle a finalement sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances.

Lors de la même audience, le tribunal a d'office soulevé la question de la possibilité d'introduire la demande par voie de requête et non par voie de citation. La société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. a estimé qu'une requête était admissible. PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont soutenu que la requête était irrecevable.

Moyens des parties

Position d'PERSONNE2.) et PERSONNE1.)

Au soutien de leur appel, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) exposent qu'ils avaient *in limine litis* soulevé le moyen de l'incompétence *ratione materiae* du tribunal saisi au motif que le tribunal de paix n'était pas compétent pour interpréter les dispositions d'un acte notarié de vente.

Ils soutiennent que les juridictions civiles resteraient compétentes pour interpréter un tel acte étant donné qu'aucune disposition légale ou contractuelle ne permettrait de soumettre ledit acte de vente à l'appréciation du tribunal de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre. Le juge de paix se serait dès lors à tort déclaré compétent et il y aurait lieu d'annuler le jugement entrepris pour ce motif.

A titre subsidiaire, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) font valoir que l'acte notarié du 21 février 2022 ferait état de ce que « *La partie acquéreuse devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour. Elle en aura la jouissance effective et personnelle au plus tard le 2 mars 2022, date à laquelle la partie vendeuse pourra continuer à l'occuper personnellement et sans indemnité sans qu'il ne résulte cependant aucun contrat de bail entre elles ...* ».

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) estiment que cette disposition constituerait un titre indépendamment des dispositions contractuelles signées entre parties. La qualification de la relation de mise à disposition d'un logement en contrepartie d'une indemnité d'occupation échapperait à la qualification que les parties voudraient en donner. Ladite relation constituerait bel et bien un bail à loyer régi par la loi de 2006 relative au bail à loyer. Le juge de paix aurait partant, à tort, statué en matière d'occupation sans droit ni titre.

Quant à l'offre de preuve, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) déclarent réitérer l'offre de preuve formulée en première instance.

A titre plus subsidiaire, quant au déguerpissement, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) considèrent qu'un délai de déguerpissement de 6 mois devrait leur être accordé afin de leur permettre de trouver un logement adapté à la situation d'PERSONNE2.) souffrant d'un cancer.

Au moyen de la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. qu'il y aurait lieu de fixer l'indemnité d'occupation à 5 % du capital investi, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) répondent que la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. n'aurait pas investi de capital en l'espèce car elle n'aurait pas fait de travaux de construction depuis l'acquisition de la maison. La disposition légale en question ne serait partant pas applicable en l'espèce. Par ailleurs, les parties auraient conventionnellement fixé l'indemnité d'occupation réduite. Cette indemnité serait réduite depuis le 2 mars 2022. Avant cette date, l'occupation des appelants aurait été gratuite.

Concernant la demande de prorogation, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) font valoir que l'acte notarié ne prévoirait aucune forme particulière selon laquelle le vendeur devait informer l'acquéreur de sa volonté de rester dans les lieux. Il résulterait du

jugement entrepris, qu'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) auraient oralement demandé de pouvoir rester dans les lieux. Cette demande serait conforme à l'acte notarié qui n'exigerait pas d'écrit. Les appelants renvoient sur ce point à la motivation du premier juge. Ils indiquent qu'ils payeront 70 euros par jour jusqu'au jour où ils partiront.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) contestent en dernier lieu l'indemnité de procédure réclamée par la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l.

Position de la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l.

La société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. fait, en premier lieu, noter qu'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) n'ont pas relevé appel de leur condamnation au déguerpissement et du fait qu'ils ont été condamnés au paiement d'une indemnité d'occupation. Elle fait valoir par ailleurs qu'il ne serait pas possible d'annuler le jugement de première instance mais uniquement de le réformer.

La société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. renvoie ensuite à la motivation du premier jugement en ce qui concerne le moyen d'incompétence.

Concernant l'existence d'un bail entre parties, la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. se prévaut de l'acte notarié qui indiquerait clairement qu'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) pouvaient continuer d'occuper la maison vendue jusqu'au 2 mars 2022 « *sans qu'il n'en résulte cependant aucun contrat de bail entre parties* ».

Elle en déduit qu'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ne disposeraient d'aucun titre pour occuper la maison vendue et que le premier juge les aurait, à juste titre, qualifié d'occupants sans droit ni titre.

La société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. renvoie également à la motivation du premier juge en ce qui concerne l'offre de preuve formulée par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en première instance et réitérée en instance d'appel.

Elle donne encore à considérer que les mentions de l'acte notarié font foi jusqu'à inscription de faux.

Concernant le délai de déguerpissement, la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. s'oppose à la prolongation du délai. Elle estime qu'un délai d'un mois serait suffisant. Elle déclare ne pas interjeter appel incident sur ce point pour voir réduire le délai de déguerpissement retenu par le premier juge.

Concernant son appel incident, la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. soutient que l'acte notarié prévoirait clairement qu'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) devaient demander une prorogation du délai. Or, ils n'auraient jamais formulé pareille demande, ni par écrit, ni par oral. Le 3 mars, elle aurait partant mis les appelants en demeure de quitter la maison. Elle conteste toute demande orale de la part des appelants.

La société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. en déduit qu'il n'y aurait pas lieu d'appliquer l'indemnité conventionnelle de 70.- euros par jour mais qu'il y aurait lieu de la fixer à 5 % du prix de vente.

Elle reproche encore au premier juge d'avoir condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) au paiement de l'indemnité d'occupation jusqu'au jour des plaidoiries au lieu de les condamner au paiement de l'indemnité d'occupation jusqu'à la libération effective des lieux. Elle demande, partant, la condamnation d'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) au paiement de l'indemnité d'occupation pour la période du 3 mars au 13 décembre 2022 et la fixation de l'indemnité d'occupation à 5.125.- euros à compter du 13 décembre 2022.

Motifs de la décision

L'appel interjeté dans les délai et forme de la loi est recevable.

La recevabilité de la demande

Lors des plaidoiries, le tribunal a d'office soulevé la question de la possibilité d'introduire la demande par voie de requête et non par voie de citation.

En effet, les dispositions légales relatives à la nature juridique de l'acte à utiliser dans les différents cas de figure constituent des règles d'ordre public, tenant à l'organisation judiciaire, dont la violation entraîne la nullité de fond de l'acte concerné (TH-HOSCHEIT, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, p. 205, n° 299).

Avant de pouvoir examiner la nature juridique de l'acte introductif d'instance, il convient cependant de qualifier les relations des parties. En effet, les parties appelantes se prévalent dans leur acte d'appel de l'existence d'un bail entre parties.

Il est constant en cause qu'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont vendu leur maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.), à la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. suivant acte notarié du 21 février 2022.

Il ressort de cet acte de vente que « *la partie acquéreuse devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour. Elle en aura la jouissance effective et personnelle au plus tard le 2 mars 2022, date jusqu'à laquelle la partie venderesse pourra continuer à l'occuper personnellement et sans indemnité, sans qu'il en résulte cependant aucun contrat de bail entre parties* ».

Aux termes de cet acte notarié, la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. est donc devenue propriétaire de l'objet vendu par l'effet de l'acte notarié.

L'entrée en jouissance de l'objet vendu par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) a cependant été reportée au 2 mars 2022. Jusqu'à cette date, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont été autorisés à occuper les lieux vendus personnellement et sans indemnité « *sans qu'il en résulte cependant un contrat de bail entre parties* ».

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) pouvaient donc occuper la maison vendue non pas au titre d'un contrat de bail mais en vertu des stipulations de l'acte notarié de vente qui

prévoit expressément que l'entrée en jouissance retardée de la partie acquéreuse ne pourrait en aucun cas s'analyser comme un contrat de bail entre parties.

L'acte notarié précité poursuit que « à l'expiration du prédit délai, la partie venderesse s'oblige à quitter les lieux vendus et à remettre les clés à la partie acquéreuse sauf demande d'une courte prorogation du délai et sous les conditions et indemnités fixées entre parties à 70.- euros par jour de retard, jusqu'à la libération définitive des lieux ».

Il ne ressort pas des pièces du dossier qu'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aient fait une demande écrite ou orale de prorogation du délai tel que prévu par l'acte notarié.

Par courrier recommandé du 3 mars 2022, le mandataire de la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. a mis PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en demeure de remettre les clés dans un délai de 48 heures.

Il ne résulte pas des pièces du dossier qu'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) auraient réagi à cette mise en demeure.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) font valoir que le fait de s'être maintenue dans les lieux équivaldrait à une demande de prorogation du délai.

Le tribunal ne partage pas cette analyse. L'acte notarié précité du 21 février 2022 prévoit expressément qu'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) quitteraient la maison vendue le 2 mars 2022 « sauf demande d'une courte prorogation du délai ». Le fait de se maintenir dans la maison après le 2 mars 2022 n'équivaut pas à une demande de prorogation.

Le tribunal partage par ailleurs l'appréciation du premier juge que le défaut de réaction d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.) ne peut en aucun cas être interprété comme demande tacite de prorogation du délai tel que l'a fait plaider leur mandataire à l'audience.

Il s'y ajoute qu'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) n'ont pas payé l'indemnité d'occupation redue à la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. depuis le 2 mars 2022 tel que prévu par l'acte notarié de vente.

Le tribunal partage encore l'analyse du premier juge en ce qui concerne l'offre de preuve. En ce qui concerne le premier point de l'offre de preuve, le tribunal note, à l'instar du juge de paix, que ce point ne tend pas à prouver un accord ferme entre parties quant à une prorogation du délai jusqu'à la fin du mois d'août. Il indique uniquement que les parties auraient « envisagé » une telle prorogation. Les deux autres points ne sont pas non plus de nature à démontrer l'existence entre parties d'un accord de proroger l'entrée en jouissance de la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. à la fin du mois d'août 2022.

Il suit de l'ensemble de ces considérations qu'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont occupé la maison gratuitement jusqu'au 2 mars 2022 au titre de l'acte notarié et que depuis cette date, ils sont à considérer comme occupants sans droit ni titre.

Les relations entre parties ayant été qualifiées, il convient à présent d'examiner si la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. a valablement introduit sa demande par voie de requête.

Il résulte des développements qui précèdent que les parties n'ont jamais été liées par un contrat de bail.

L'article 1^{er} de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que :

« (...) »

(2) Sous réserve des dispositions des articles 16 à 18, la présente loi s'applique exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat ».

Le paragraphe 2 de l'article 1^{er} précité limite donc l'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 à « *la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques* ».

Etant donné qu'en l'espèce, les parties n'avaient pas conclu de bail, écrit ou verbal, la loi modifiée du 21 septembre 2006 ne s'applique pas à leur situation.

L'article 19 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation énonce que « *le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles (...)* ».

L'article 20 poursuit que « *la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause* ».

Il résulte de la lecture combinée de ces articles que le juge de paix « *compétent pour connaître des contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles* » conformément à l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile est saisi « *par simple requête sur papier libre* ».

Il n'en est cependant pas de même des « demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit » visées par le même article 3, 3° du nouveau code de procédure civile. En effet, pour ces demandes, le législateur n'a pas prévu de disposition dérogatoire prévoyant la saisine par voie de requête.

Or, à défaut d'une telle disposition dérogatoire, 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.

Il s'ensuit que la demande de la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. en expulsion des lieux occupés par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sans titre devait être introduite par voie de citation. Or, la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. a introduit la demande par voie de requête.

En conséquence de ce qui précède et en application des principes exposés ci-dessus, la requête introductive d'instance devant le juge de paix déposée en date du 16 mars 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette par la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. est à annuler.

Il s'ensuit de ce qui précède que la demande de la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. formulée par requête datée du 16 mars 2022 est à déclarer irrecevable.

Les demandes accessoires

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sollicitent une indemnité de procédure de 500.- euros pour la première instance. Ils réclament également une indemnité de procédure de 500.- euros pour l'instance d'appel.

La société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance, et ce par réformation du jugement entrepris, et de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

Il est de principe que 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, p. 166).

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à rejeter pour être non fondée tant pour la première instance, et ce par réformation du jugement entrepris, que pour l'instance d'appel.

A défaut pour PERSONNE2.) et PERSONNE1.) d'avoir établi l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, leur demande est à déclarer non fondée tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de faire masse des frais et dépens des deux instances et de les laisser à charge de la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l..

PAR CES MOTIFS :

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 les appels principal et incident en la forme,

par réformation du jugement entrepris du 3 juin 2022,

déclare nulle la requête introductive d'instance du 16 mars 2022,
partant dit irrecevable la demande de la société à responsabilité limitée
ORGANISATION1.) S.à r.l. et

met à néant le jugement Répertoire n° 1062/2022 – E-BAIL-115/22 rendu en date
du 3 juin 2022 par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette,

déboute les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de
procédure,

condamne la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. aux frais et
dépens des deux instances.