Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2025TADCOMM/0291 (bail à loyer)

Audience publique extraordinaire de vacation du vendredi, douze septembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAD-2025-01074

Composition :

Robert WELTER,	premier vice-président,
Silvia MAGALHAES ALVES,	premier juge,
Alyssa LUTGEN,	attachée de justice à titre provisoire déléguée,
Christiane BRITZ,	greffier.

Entre:

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 29 juillet 2025,

et:

Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, demeurant à Schieren, en sa qualité de gérant de la tutelle de **PERSONNE2.)**, demeurant à la maison de soin HÔPITAL1.), sise à L-ADRESSE2.), nommé à cette fonction par jugement n°11/2022 du juge des tutelles près le tribunal de Diekirch du 26 janvier 2022,

comparant **en personne** et **ès-qualité**,

partie intimée aux fins du prédit exploit MULLER.

Le Tribunal :

Faits:

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, en date du 29 juillet 2025, PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à ADRESSE1.), a signifié à Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, demeurant à Schieren, en sa qualité de gérant de la tutelle de PERSONNE2.), qu'elle interjetait appel du jugement numéro 967/25 rendu le 25 juin 2025 par la Justice de Paix de Diekirch.

Par le même exploit, Maître Denis WEINQUIN a été assigné à comparaître à l'audience publique de vacation du jeudi, 4 septembre 2025, à 15h00, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, place Guillaume, aux fins de statuer sur les conclusions figurant au dispositif de l'assignation, reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie appelante et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2025-01074.

A cette audience, Maître Martin HOUPLON, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de M ;aître Lydie LORANG, fut entendu en ses explications et conclusions, et Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour demeurant à Schieren, en ses moyens et observations.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de ce jour le

jugement

qui suit :

Par jugement rendu en date du 25 juin 2025, la Justice de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort :

• a déclaré la demande recevable en la forme,
• a constaté que PERSONNE1.) occupe, sans droit ni titre depuis décembre 2021, l'immeuble appartenant à son père, PERSONNE2.), placé sous tutelle,
• a déclaré la demande en déguerpissement fondée et a condamné PERSONNE1.) à quitter les lieux dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement,
• a autorisé, au besoin, Maître Denis WEINQUIN, en sa qualité de gérant de la tutelle, à procéder à l'expulsion dans les formes légales et aux frais de PERSONNE1.),
• a déclaré fondée la demande en indemnité d'occupation, l'a fixée à 1.400 euros par mois, et a condamné PERSONNE1.) à verser la somme de 58.800 euros pour la période de décembre 2021 à juin 2025, avec les intérêts légaux à compter du 18 décembre 2024, majorés de trois points après trois mois suivant la notification,
• a condamné PERSONNE1.) à payer 1.400 euros par mois pour toute occupation postérieure jusqu'à complet déguerpissement,
• a rejeté la demande d'exécution provisoire ainsi que la demande de remboursement échelonné de la dette,
• a alloué à Maître Denis WEINQUIN une indemnité de procédure de 500 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
• a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 29 juillet 2025.

I. Sur la demande de l'appelante

Par voie de l'appel, PERSONNE1.) sollicite la réformation intégrale du jugement entrepris et conclut, à titre principal :

• à ce que la requête introductive d'instance déposée le 18 décembre 2024 par Maître Denis WEINQUIN, agissant en qualité de gérant de la tutelle de PERSONNE2.), soit déclarée irrecevable,
• à ce qu'elle soit entièrement déchargée de la condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.400 euros à compter de décembre 2021,
• à ce qu'elle soit exonérée du paiement des arriérés d'indemnité d'occupation, soit un montant de 58.800 euros,
• à ce qu'il soit constaté qu'elle bénéficie d'un droit d'occupation gratuit du bien immobilier appartenant à son père, dans le cadre d'une mise à disposition gracieuse.

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où la mesure de déguerpissement serait maintenue, elle sollicite l'octroi d'un délai de douze mois à compter de la signification du jugement à intervenir, ou, à défaut, d'un délai sensiblement plus long que celui fixé en première instance.

II. Sur la recevabilité de la requête introductive d'instance

L'appelante soutient que la requête introductive d'instance déposée le 18 décembre 2024 est entachée d'irrégularité procédurale, en ce qu'elle aurait dû être introduite par voie de citation et non par requête.

Elle fait valoir que la demande initiale ne repose sur aucun contrat de bail, mais tend à obtenir l'expulsion d'un occupant prétendument sans droit ni titre, ainsi que le paiement d'une indemnité d'occupation. Dans ce contexte, la procédure applicable est celle du droit commun, laquelle impose l'usage de la citation comme mode d'introduction de l'instance.

Le tribunal relève qu'il est établi que les demandes en expulsion et en paiement d'indemnités d'occupation, lorsqu'elles ne s'inscrivent pas dans le cadre d'un contrat de bail, ne relèvent pas de la procédure spécifique applicable aux litiges locatifs, mais doivent être introduites selon les règles du droit commun. L'absence de relation locative entre les parties exclut l'application des dispositions particulières relatives aux baux à loyer.

Dès lors, l'introduction de l'instance par requête constitue une violation des formes procédurales requises. Cette irrégularité affecte la recevabilité de la demande initiale, laquelle doit être déclarée irrecevable.

III. <u>Sur le moyen relatif à une prétendue demande nouvelle</u>

La partie intimée soutient que le moyen invoqué par l'appelante, relatif à l'irrégularité de la requête introductive d'instance, constituerait une demande nouvelle au sens de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette argumentation ne saurait être retenue.

Le tribunal relève que la critique de la régularité de l'acte introductif d'instance constitue un moyen de défense en droit, recevable à tout stade de la procédure, y compris en appel. Ce moyen ne tend ni à modifier l'objet du litige ni à introduire de nouvelles prétentions, mais vise exclusivement à contester la recevabilité de la demande initiale.

Il est de principe que les vices de procédure, notamment ceux relatifs à la forme de l'introduction de l'instance, peuvent être soulevés pour la première fois en appel, dès lors qu'ils ne modifient pas les prétentions mais concernent la régularité formelle de la procédure.

Il s'agit donc d'un moyen de procédure recevable, et non d'une demande nouvelle prohibée au sens de l'article 592 précité.

IV. <u>Conclusions</u>

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que la requête introductive d'instance déposée le 18 décembre 2024 par Maître Denis WEINQUIN, agissant en qualité de gérant de la tutelle de PERSONNE2.), est entachée d'irrégularité, en raison de la voie procédurale inappropriée retenue.

La recevabilité de l'acte introductif d'instance constituant une condition préalable à l'examen du fond, son irrecevabilité prive le tribunal de la possibilité de statuer sur les prétentions formulées dans ce cadre.

En conséquence, les demandes de la partie intimée ne peuvent être examinées et doivent être rejetées dans leur intégralité, sans qu'il y ait lieu de se prononcer sur leur bien-fondé.

Par ces motifs,

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort,

r e ç o i t l'appel en la forme,

r e j e t t e le moyen soulevé par la partie intimée, tiré de l'irrecevabilité du moyen invoqué en appel,

d i t l'appel fondé,

r é f o r m e le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

d é c l a r e irrecevable la requête introductive d'instance déposée le 18 décembre 2024 par Maître Denis WEINQUIN, agissant en sa qualité de gérant de la tutelle de PERSONNE2.),

r e j e t t e , par voie de conséquence, l'ensemble des demandes formulées par la partie intimée dans le cadre de ladite requête,

c o n s t a t e que l'examen du fond est rendu sans objet du fait de l'irrecevabilité de l'acte introductif d'instance,

c o n d a m n e la partie intimée aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Ainsi prononcé en audience publique extraordinaire au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Robert WELTER, premier vice-président au tribunal d'arrondissement, assisté du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier le premier vice-président