

N° 341/24
du 20.03.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, vingt mars deux mille vingt-quatre

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

1) la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social actuel à L-ADRESSE1.), auparavant établie à L-ADRESSE2.) représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

2) PERSONNE1.) et son époux

3) PERSONNE2.), administrateurs de la société SOCIETE1.) S.A. sus-dite, demeurant tous les deux à B-ADRESSE3.),

parties demanderesses,

comparant par PERSONNE2.), sus-nommé,

e t :

PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à B-ADRESSE4.), et

PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à B-ADRESSE5.),

parties défenderesses,

sub 1) laissant défaut,

sub 2) comparant en personne.

=====

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 19 décembre 2023 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du vendredi, 9 février 2024 à 09.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 2, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du vendredi, 9 février 2024 l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

Les parties demandereses furent toutes représentées par PERSONNE2.), qui exposa le sujet de l'affaire et ses moyens, tandis que le défendeur PERSONNE4.), personnellement présent, fut entendu en ses réponses.

L'autre partie défenderesse PERSONNE3.) ne fut pas présente ou représentée.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été refixé

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Diekirch le 19 décembre 2023, la société anonyme SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de ce siège, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner les défendeurs au paiement de la somme de 9.900.- € à titre d'arriérés de loyer et de charges locatives.

PERSONNE3.), bien que régulièrement convoqué, ne s'est pas présenté ni fait représenter à l'audience publique du 9 février 2024. La lettre de convocation n'a pas été remise à PERSONNE3.) en personne, de sorte qu'il y a lieu de statuer par défaut à son encontre.

A l'audience publique, la société anonyme SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont précisé que la demande est formulée uniquement par la société SOCIETE1.) et non pas par les administrateurs PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

La société anonyme SOCIETE1.) et PERSONNE4.) ont reconnu tous les deux que PERSONNE4.) s'était engagé exclusivement en tant que caution solidaire et non comme colocataire.

La question de savoir si le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer est compétent pour connaître d'une action contre un garant ou une caution est une question touchant l'ordre public sur la saisine des juridictions et doit être soulevée d'office par le tribunal.

L'article 3. 3° du Nouveau Code de procédure civile attribue compétence exclusive au juge de paix pour connaître 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.

S'agissant d'une compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article.

Il est de jurisprudence que le juge de paix est incompétent pour connaître sur base de l'article 3. 3° du Nouveau Code de procédure civile d'une action en paiement dirigée par le bailleur contre la caution du locataire.

Il s'ensuit que la juge de paix est incompétent pour connaître de la demande dirigée contre PERSONNE4.).

Au vu des pièces versées en cause notamment du contrat de bail du 11 août 2017, des lettres de rappel ainsi que des renseignements pris à l'audience, la demande dirigée contre PERSONNE3.) est à déclarer fondée pour le montant sollicité de 9.900.- €

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) la somme de 9.900.- € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges locatives correspondant aux mois de janvier à octobre 2018.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement dans la mesure où les conditions prévues par l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE3.) et contradictoirement à l'égard de PERSONNE4.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

se déclare incompetent pour connaître de la demande pour autant qu'elle est dirigée contre PERSONNE4.);

déclare fondée la demande dirigée contre PERSONNE3.);

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) la somme de **9.900.- €** avec les intérêts légaux à partir du 19 décembre 2023 jusqu'à solde;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement;

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.