Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1194/25
du 28.03.2025
L-BAIL-26/24

Audience publique du vingt-huit mars deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause
e n t r e

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Faisal QURAISHI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Guy THOMAS, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

ayant initialement comparu par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, comparant à l'audience du 26 février par Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 18 janvier 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 9 février 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.02.

Après de multiple remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mercredi 26 février 2025 à 15.00 heures salle JP0.02, lors de laquelle Maître Faisal QURAISHI, avocat à

la Cour, se présentant pour PERSONNE1.), et Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE2.) furent entendus en leurs moyens et conclusion.

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

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 18 janvier 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour, à titre principal, voir condamner PERSONNE2.) à lui restituer les effets personnels repris dans la requête endéans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement à intervenir et sous peine d'une astreinte de 100 euros par jour de retard. A titre subsidiaire, PERSONNE1.) demande à voir condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 25.000 euros correspondant à la contrevaleur des effets personnels, avec les intérêts légaux.

Il demande encore la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'un montant de 10.000 euros au titre de la réparation du préjudice subi du chef de la violation de domicile et d'atteinte à son droit de propriété et à sa vie privée.

PERSONNE1.) sollicite enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros, à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire et la condamnation de PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que suite à une demande de réduction de loyer, PERSONNE2.) l'aurait mis à la porte en lui interdisant tout accès aux lieux loués. PERSONNE2.) aurait chargé des tiers de vider les lieux loués des effets personnels appartenant à PERSONNE1.). A l'heure actuelle, PERSONNE2.) détiendrait toujours les objets suivants qui appartiendraient à PERSONNE1.) : une télévision de marque SOCIETE1.) avec la facture et la garantie, un ordinateur portable avec la facture et la garantie, un iPhone 6, du matériel de cuisine (un mixeur et deux extracteurs de jus), un grand miroir, un fer à repasser, une table de télévision, une armoire à vêtements et cinq paires de chaussures. Malgré une mise en demeure, PERSONNE2.) refuserait de restituer les biens précités, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

A l'audience des plaidoiries du 26 février 2025, PERSONNE1.) a indiqué qu'une plainte pénale aurait été déposée et qu'il résulterait du procès-verbal de police dressé en cause que PERSONNE2.) serait en aveu d'avoir pénétré de force dans la chambre prise en location par PERSONNE1.) et d'avoir vidé celle-ci.

PERSONNE2.) soulève *in limine litis* l'incompétence *ratione materiae* du tribunal saisi au motif que l'exposé du litige et les reproches formulés par PERSONNE1.), à savoir une violation de domicile et un prétendu vol, relèveraient de la compétence du juge pénal.

En second lieu, PERSONNE2.) soulève la nullité, sinon l'irrecevabilité de la demande pour cause de libellé obscur motif pris que la requête ne contiendrait aucune indication quant à la base sur laquelle la restitution des objets serait sollicitée et que les moyens ne seraient pas clairement indiqués.

Au fond, PERSONNE2.) conteste l'ensemble des reproches formulés à son encontre. Il explique que PERSONNE1.) aurait dénoncé le contrat de bail conclu entre parties oralement avec effet au 1er juillet 2021 et que PERSONNE2.) aurait accepté cette résiliation, la preuve étant que la garantie locative aurait été restituée.
Il ne conteste pas que des effets personnels se trouvaient encore dans les lieux loués à l'issue du bail mais il conteste toute action dans son chef en vue de s'approprié ces effets personnels. Il explique que ce serait PERSONNE3.) qui aurait pris les effets personnels appartenant à PERSONNE1.). Il indique encore que le procès-verbal de police aurait été dressé parce que PERSONNE1.) aurait attaqué PERSONNE3.) avec une hache.

PERSONNE2.) conteste tout préjudice moral dans le chef de PERSONNE1.) faute de pièce relative aux objets pouvant attester de la propriété de la partie demanderesse.

PERSONNE1.) conclut à la compétence du tribunal saisi motif pris que tout tournerait autour du contrat de bail ayant existé entre parties.

Il fait encore valoir que PERSONNE3.) était le bras droit de PERSONNE2.) qui l'aurait mandaté de vider les lieux loués.

PERSONNE2.) conteste tout mandat et être en possession des objets dont la restitution serait actuellement demandée.

Appréciation

Dans un souci de logique juridique, il y a lieu d'analyser, dans un premier temps, le moyen tiré du libellé obscur de la requête et, dans un second temps, le moyen tiré de l'incompétence du tribunal saisi.

- **Le libellé obscur**

En vertu de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la requête introductive d'instance doit indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et préciser l'objet de celle-ci.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En vertu de l'article 264, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (Cour d'appel 5 juillet 2007, n° 30520 du rôle).
En l'espèce, il est indiqué dans la requête que PERSONNE1.) souhaite obtenir la restitution d'objets lui appartenant, sinon une indemnisation pécuniaire pour compenser la perte desdits objets.

L'objet de la demande est donc énoncé de façon claire et précise et le libellé de la demande est suffisamment précis pour permettre au défendeur de choisir les moyens de défense appropriés.

Il en résulte que le moyen d'irrecevabilité/nullité tiré du libellé obscur n'est pas fondé.

- **La compétence du tribunal**

L'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile prévoit que le juge de paix connaît en dernier ressort jusqu'à la valeur de 1.250 euros et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever 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.

Il découle de ce texte que la compétence du juge de paix s'étend non seulement à l'existence du contrat et à l'exécution des obligations normales entre bailleurs et locataires ainsi qu'à la résiliation du bail mais comprend en outre toutes les contestations pouvant résulter de l'inexécution d'une obligation quelconque du bailleur ou du preneur.

La compétence que le juge de paix tire de l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile tient à la seule nature du contrat. Dès lors le juge de paix, compétent pour statuer sur les contestations en matière de bail à loyer des immeubles reste compétent pour en connaître après l'expiration du bail même si l'instance a été introduite après la fin du bail.

L'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile 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, n° 216, Pasicrisie 31, page 390,).

En l'espèce, il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étaient liés par un contrat de bail.

Aux termes de la requête, PERSONNE1.) soutient que PERSONNE2.) aurait soustrait des objets qui auraient appartenus à PERSONNE1.) et il demande à ce titre la restitution des objets

en question, sinon une indemnisation pécuniaire. Il fait encore état d'un préjudice suite à la violation de domicile et de l'atteinte à sa propriété et de sa vie privée.

Le tribunal relève qu'à aucun moment il n'est question de la validité du contrat de bail ou de sa résiliation. De même, PERSONNE1.) ne fait état d'aucune inexécution d'une obligation quelconque du bailleur dans le cadre du contrat de bail.

Par conséquent, et contrairement à la position de PERSONNE1.), même si « tout tourne autour du contrat de bail » et que les objets dont la restitution a été demandée se trouvaient dans les lieux loués par PERSONNE1.), l'actuelle demande en restitution ne peut être considérée comme une demande tombant dans le champ d'application strict de l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile précité. Elle n'est, en effet, pas une contestation entre bailleur et locataire. Elle ne concerne pas davantage une occupation sans droit ni titre.

Il ressort de l'ensemble des considérations précédentes que le tribunal actuellement saisi n'est pas compétent pour apprécier le bien-fondé de la demande de PERSONNE1.).

Le tribunal siégeant en matière de bail à loyer n'étant pas compétent, il n'y a pas lieu d'analyser le fond de la demande.

- **Les demandes accessoires**

Les indemnités de procédure

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE2.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) n'est pas fondée.

Faute pour PERSONNE2.) de rapporter la preuve de l'iniquité requise, il est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, *« l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution ».*

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Les dépens

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.).

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

rejette le moyen de nullité tiré du libellé obscur de la requête,

se **déclare** incompétent pour connaître de la demande,

dit non fondées les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER Juge de paix	Michel BLOCK Greffier