Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2279 / 25
du 01.07.2025
L-BAIL-321 / 25

O R D O N N A N C E

rendue le 01 juillet 2025, en matière de bail à loyer,

en application de l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil, et sur base de l'article 15 du nouveau code de procédure civile

par Nous, Séverine LETTNER, Juge de paix à Luxembourg, assisté du greffeir Michel BLOCK,

dans la cause

e n t r e

PERSONNE1.),

demeurant à ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Alexendra FRIIO, avocat, en remplacement de Maître Tom KRIEPS, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

e t

1) **PERSONNE2.),** et

2) **PERSONNE3.)**

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

ne comparant ni en personne, ni par mandataire.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 1er avril 2025 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 mardi, 20 mai 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique, lors de laquelle Maître Alexendra FRIIO, avocat, en remplacement de Maître Tom KRIEPS, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.), fut entendue en ses moyens et conclusions, tandis que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) firent défauts.

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,

l'ordonnance qui suit :

Exposé du litige

Par contrat de bail conclu le 24 mars 2022 avec effet au 1er juillet 2022, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont a donné en location à PERSONNE1.), pour une durée de deux années, un appartement sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.050 euros et d'une avance sur charge de 300 euros.

Par requête déposée le 1er avril 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, au paiement de la somme de 233,37 euros au titre de réparation du préjudice matériel subi et de la somme de 1.500 euros au titre de la perte de jouissance.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros et la condamnation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 20 mai 2025, PERSONNE1.) a exposé qu'au début du mois de décembre 2024 elle se serait retrouvée sans chauffage dans les lieux loués et que malgré plusieurs courriers officiels les bailleurs n'auraient pas remédié à la situation.

Elle a expliqué que compte tenu des températures hivernales et de la présence d'un nouveau-né dans les lieux elle n'aurait eu d'autre choix que de prendre elle-même les mesures nécessaires pour faire rétablir le chauffage.

Elle indique baser sa demande sur l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation.

Elle expose avoir subi un préjudice matériel à hauteur de 233,77 euros ainsi qu'une perte de jouissance qu'elle évalue à 1.500 euros.

Pour le surplus, la partie requérante s'est référée à la requête introductive d'instance.
Bien que régulièrement convoqués, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique du 20 mai 2025.

Les convocations ayant été remises en personne à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.), il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à leur encontre conformément aux dispositions de l'article 79 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

Appréciation

Aux termes de l'article 78 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Le défaut de comparaître est en effet assimilé à une contestation du défendeur et oblige le juge de vérifier si la demande est régulière, recevable et bien fondée.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public (cf. JCL, procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80 p. 9 et références y citées ; JPE, 24 octobre 2006, n° 2313 et 2315 du répertoire et références y citées).

* * *

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

PERSONNE1.) conclut à la compétence territoriale du tribunal saisi en application de l'article 16 du contrat de bail qui contient une clause attributive de juridiction.

Aux termes de l'article 19 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, applicable en l'espèce, 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 est celui de la situation du logement faisant l'objet du bail en litige.

En l'espèce, le logement faisant l'objet du bail est situé à ADRESSE3.), qui relève en principe du ressort du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette.

L'article 16 du contrat de bail dispose que

« Pour ce qui n'est pas spécialement prévu au présent bail, les parties se réfèrent aux prescriptions légales luxembourgeoises et aux usages locaux en matière de bail et pour tous les litiges relatifs à l'exécution des présentes, les parties donnent compétence aux tribunaux de

l'arrondissement de et à Luxembourg, nonobstant les cas de pluralité de défendeur ou d'appel en garantie (…) ».

Le tribunal relève que la clause attributive de juridiction ne désigne pas de façon précise la juridiction que les parties entendent rendre compétente («les parties donnent compétence aux tribunaux de l'arrondissement de et à Luxembourg»), alors que deux justices de paix se situent dans le ressort de l'arrondissement judiciaire de Luxembourg, de sorte que cette clause laisse le choix aux parties de saisir soit le juge de paix de Luxembourg, soit celui d'Esch-sur-Alzette de la connaissance du litige.

En effet, si les parties n'avaient voulu qu'attribuer compétence qu'au tribunal de paix de Luxembourg, ni l'emploi du pluriel pour désigner la juridiction, ni celui du terme «arrondissement» ne donneraient un sens.

La clause est partant nulle.

Il suit des développements qui précèdent que le tribunal de céans est incompétent territorialement pour connaître du présent litige.

Au vu de l'issue de l'instance, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

Nous, Séverine LETTNER, Juge de paix à Luxembourg, siégeant en en référé matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

nous **déclarons** territorialement incompétent pour connaître du litige,

déboutons PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamnons 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