Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2280/25
du 01.07.2025
L-BAIL-353/25

Audience publique du premier juillet 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 en personne,

e t

PERSONNE2.),

demeurant 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 10 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 PERSONNE1.) fut entendu en ses moyens et conclusions, tandis que PERSONNE2.) fit défaut.

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 contrat de bail conclu le 2 février 2024 avec effet au 1er février 2024, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.), pour une durée d'un an renouvelable tacitement, un garage sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuelle de 210 euros indexé.

Par requête déposée le 10 avril 2025 au greffe de la justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer, pour voir

- prononcer la résiliation du contrat de bail et ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.),
- condamner PERSONNE2.) au paiement des loyer des mois de décembre 2024 à février 2025 inclus,
- condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation de 50 euros à partir de la résiliation du contrat de bail,
- faire supporter les frais de remises en état à PERSONNE2.),
- condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 4.000 euros au titre du préjudice moral subi par PERSONNE1.).

A l'audience des plaidoiries du 20 mai 2025, PERSONNE1.) a augmenté sa demande pour la porter à la somme de 1.26 euros et il a demandé à se voir allouer le bénéfice des intérêts de retard.

Il a encore demandé le paiement d'une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyer, l'octroi d'une indemnité d'indisponibilité et le paiement des frais futur pour l'expulsion qu'il évalue à 2.000 euros.

Pour le surplus, la partie requérante s'est référée à la requête introductive d'instance.

Sur question du tribunal, PERSONNE1.) a conclu à la recevabilité de sa demande en faisant valoir qu'il aurait conclu un contrat de bail à loyer avec PERSONNE2.) et avoir saisi le juge compétent en matière de bail à loyer.

Bien que régulièrement convoquée, PERSONNE2.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique du 20 mai 2025.

La convocation n'ayant pas été remise en personne à PERSONNE2.), il y a lieu de statuer par défaut à son encontre conformément aux dispositions de l'article 79 alinéa 1er 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 (JCL, procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80, p. 9 et références y citées ; JPE, 24 octobre 2006, n^{os} 2313 et 2315 du répertoire et références y citées).

Les formes de procédure prescrites relatives au mode de saisine des juridictions relèvent de l'organisation judiciaire et sont de ce fait d'ordre public. Leur violation constitue une nullité de fond, qui échappe aux dispositions de l'article 264 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile (Cour d'appel, 28 novembre 2001, n° 25.013 du rôle).

Il en est ainsi en particulier, comme en l'espèce, de la forme de l'acte introductif d'instance (requête ou citation), qui constitue une formalité capitale d'une importance telle que l'irrégularité l'affectant entraîne l'annulation de l'acte, que cette sanction résulte d'un texte ou non (Cour de Cassation, 18 décembre 1997, n° 64/97).

L'inobservation d'une règle d'organisation judiciaire constitue une nullité d'ordre public, qui doit être soulevée d'office.

Il y a partant lieu d'examiner si la demande aurait dû être introduite par voie de requête ou par voie de citation.

Les parties ont conclu un contrat portant sur la location d'un garage seul se trouvant dans une résidence en copropriété.

S'agissant d'un contrat portant sur un bail d'immeuble, le juge de paix est compétent en application de l'article 3 point 3° du nouveau code de procédure civile.

La loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil s'applique, conformément à son article 1er paragraphe (2), « *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*».

L'article 1er paragraphe (3) de la même loi dispose encore que la loi de n'applique pas c) aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement.

Un contrat de location portant, comme en l'espèce, sur un garage est un contrat de location portant sur un local ne formant pas l'accessoire d'un logement et ne tombe dès lors pas sous l'application de la loi modifiée précitée du 21 septembre 2006.

Il s'ensuit qu'une demande en paiement d'un arriéré de loyer et de résiliation du bail se rapportant à un garage doit être introduite suivant la procédure de droit commun, par voie de citation, conformément à l'article 101 du Nouveau Code de procédure civile et non pas par

voie de requête, conformément à l'article 20 de la loi modifiée de 2006 (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 25 avril 2008, n° 113402 du rôle ; Justice de Paix de et à Luxembourg, 25 juin 2018).

La demande introduite par voie de citation est dès lors irrecevable.

Par ces motifs

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

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

dit la demande introduite par requête irrecevable en la forme,

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