Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2560/25
du 14/07/2025
L-BAIL-328/24

Audience publique du quatorze 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

1**) PERSONNE1.)**, et

2**) PERSONNE2.)**,

demeurant ensemble L-ADRESSE1.),

parties demanderesses au principal,
parties défenderesses par reconvention,

comparant par Maître Max MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1) **PERSONNE3.)**, et son épouse

2) **PERSONNE4.)**,

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses au principal,
parties demanderesses par reconvention,

ne comparant ni en personne, ni par mandataire,

et

la ORGANISATION1.), (Cellule Logement Encadrement Solidaire),

société reconnue d'utilité publique en application de la loi modifiée du 16 août 1923 conférant la personnalité civile à la société de la ORGANISATION1.), établie à L-ADRESSE3.), représentée par son directeur général,

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse par reconvention,

représentée par la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR SARL, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 265322, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Betty RODESCH, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg,

comparant à l'audience par Maître Gil SIETZEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, laquelle se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR SARL,

---

Faits

Les faits et rétroactes de la présente affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu le 6 mai 2025 par le Tribunal de Paix de Luxembourg, inscrit au répertoire fiscal sous le numéro 1519/25.

En exécution du jugement précité, l'affaire fut réappelée pour continuation des débats à l'audience publique du vendredi, 13 juin 2025 à 9.00 heures, salle JP 0.02, lors de laquelle elle fut utilement retenue.

La partie parties demanderesses au principal et parties défenderesses par reconvention, PERSONNE1.), et PERSONNE2.), comparurent par Maître Max MULLER, avocat à la Cour, tandis que la parties défenderesses au principal et parties demanderesses par reconvention, PERSONNE3.), et son épouse PERSONNE4.) ne comparurent pas.

La partie tierce, la ORGANISATION1.), étant représentée par Maître Gil SIETZEN, avocat à la Cour,

Les mandataires des parties furent entendues en leurs explications et conclusions.

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

Suivant contrat de bail du 31 juillet 2019 avec effet au 1er août 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les consorts GROUPE1.)) ont donné en location à PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) (ci-après les GROUPE2.)), pour une durée d'une année renouvelable tacitement d'année en année, une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000 euros, payable d'avance le premier de chaque mois.

Par un avenant avec effet au 1er août 2019, l'article 2 du contrat de bail a été modifié en ce que la maison sise à L-ADRESSE4.) sera occupée par les GROUPE2.), leurs trois enfants ainsi que PERSONNE5.).

Lors de la conclusion du contrat de bail, les époux GROUPE2.) étaient accompagnés par la ORGANISATION1.) (ci-après la ORGANISATION1.)) avec laquelle ils ont conclu une convention d'accompagnement social en date du 31 juillet 2019.

Le contrat de bail a pris fin en date du 30 avril 2024.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 3 mai 2024, les consorts GROUPE1.) ont sollicité la convocation des GROUPE2.) et de la ORGANISATION1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner au paiement de la somme de 34.379,91 euros à titre de frais de remise en état des lieux loués.

Les consorts GROUPE1.) demandent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros et la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance.

Par jugement n°1519/25 rendu le 6 mai 2025 le tribunal de céans a dit fondée la demande des consorts GROUPE1.) dirigée contre les GROUPE2.) à concurrence du montant de 8.460,92 euros, a dit que les consorts GROUPE1.) ont valablement retenu le montant de la garantie locative de 4.000 euros, a dit non fondée la demande reconventionnelle des époux GROUPE2.) en restitution de la garantie locative, et a, après compensation et après déduction du montant de la garantie locative et a condamné les GROUPE2.) à payer aux consorts GROUPE1.) le montant de 4.460,92 euros.

Il a encore dit non fondée la demande des consorts GROUPE1.) en paiement des frais d'avocat, et les demandes respective des parties en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Le tribunal a, pour le surplus, et avant tout autre progrès en cause, rouvert les débats pour permettre aux consorts GROUPE1.) ainsi qu'à la ORGANISATION1.) de prendre position sur la question de la compétence du tribunal pour connaître de la demande dirigée contre la ORGANISATION1.).

Les moyens et prétentions des parties

Les consorts GROUPE1.) et la ORGANISATION1.) concluent à la compétence du tribunal saisi pour connaître de la demande dirigée contre la ORGANISATION1.) par le jeu de la prorogation de la compétence.

Les consorts GROUPE1.) exposent que la ORGANISATION1.) aurait assurer un accompagnement social des locataires et elle se serait engagée en sa qualité de caution des engagements souscrits par les GROUPE2.).

La ORGANISATION1.) conteste tout cautionnement sans son chef au motif qu'elle aurait uniquement accompagné les GROUPE2.) dans leurs démarches et qu'elle serait intervenu afin

de tenter d'apaiser la situation en assumant un rôle de médiateur. De plus, elle n'aurait pas signé le contrat de bail.

Elle fait valoir qu'au terme de l'article 5 du contrat de bail constituerait une clause de cautionnement aux termes de laquelle elle se serait engagée à pallier au non-paiement de la garantie locative par les GROUPE2.) et à assurer une gestion budgétaire en cas de non-paiement des loyers par ceux-ci.

La ORGANISATION1.) insiste sur la formulation de l'article 5 du contrat de bail et en déduit que s'il devait y avoir un cautionnement dans son chef, celui-ci serait limité au seul cas prévu par le contrat de bail.

Elle conclut encore à la nullité du cautionnement en application des article 2015 et 1326 du code civil au motif que celui-ci ne contiendrait aucune mention manuscrite et faute de signature dudit contrat par ses soins.

A titre subsidiaire, elle conclut à voir dire que l'article 2015 du code civil n'instaure pas de présomption de cautionnement. Elle n'aurait assuré qu'une gestion budgétaire des revenus des époux GROUPE1.), de sorte qu'elle n'aurait saurait être tenue au titre de caution des engagements contractés par eux.

A titre plus subsidiaire, la ORGANISATION1.) demande à voir dire qu'elle aurait rempli l'ensemble de ses obligations alors qu'elle aurait uniquement été tenu en cas de non-paiement de la garantie locative par les GROUPE2.).

A titre infiniment subsidiaire, elle déclare se rapporter aux conclusions des GROUPE2.) en ce qui concerne les frais de remise en état.

<u>Appréciation</u>

Les parties s'accordent pour dire que le tribunal saisi est compétent *ratione materiae* pour connaître de la demande dirigée par les consorts GROUPE1.) contre la ORGANISATION1.).

Aux termes de l'article 3.3° du nouveau code de procédure civile, le juge de paix a compétence exclusive 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.
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.

Pour que l'action ait donc valablement pu être dirigée par voie de requête à l'encontre de la ORGANISATION1.) devant le tribunal de céans statuant en matière de bail à loyer, il faut que la ORGANISATION1.) soit elle-même locataire (ou « colocataire ») dans le cadre d'un bail.

En l'espèce, les parties s'accordent pour dire que la ORGANISATION1.) n'est pas locataire. Par conséquent, et indépendamment de la question de savoir si la ORGANISATION1.) a la qualité de caution ou non, il y a lieu de retenir que le tribunal de céans, saisi sur base de l'article 3.3° du nouveau code de procédure civile

Or, si l'article 3.3° du nouveau code de procédure civile détermine la compétence *ratione materiae* du juge de paix en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre, il n'en reste pas moins que le juge de paix a, sur base des articles 1er et suivant du nouveau code de procédure civile, d'autres compétences d'attribution. Il se peut ainsi qu'une demande qui ne rentre pas dans le champ de compétence d'application de l'article 3.3° du nouveau code de procédure civile rentre néanmoins dans la compétence du juge de paix sur base d'une autre disposition du nouveau code de procédure civile.

Aux termes de l'article 1er du nouveau code de procédure civile

« *En matière civile et commerciale, le juge de paix connaît de toutes les affaires pour lesquelles compétence lui est attribuée par le présent code ou par d'autres dispositions légales.*
Il connaît de l'exécution de ses propres jugements.
Il connaît, lorsque les causes de la saisie sont dans les limites de sa compétence, de toutes les saisies mobilières et de leurs incidents, dès lors que ceux-ci rentrent eux-mêmes dans les limites de sa juridiction; il a aussi compétence pour autoriser la saisie lorsque, à défaut de titre, la loi exige la permission du juge.
Il connaît des saisies-arrêts des rémunérations de travail, des pensions et rentes ainsi que de la répartition des sommes saisies-arrêtées à quelque valeur que la créance puisse s'élever.
Il connaît des contestations nées de l'exécution de cessions portant sur les créances visées à l'alinéa précédent ».

L'article 2 du même code dispose qu' *« En matière civile et commerciale, personnelle ou mobilière et en matière immobilière, il est compétent en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2000 euros, et à charge d'appel jusqu'à la valeur de 15 000 euros.*
Le taux de compétence est déterminé par la seule valeur du montant principal, à l'exclusion des intérêts et frais ».

Enfin, aux termes de l'article 18 du nouveau code de procédure civile

« Si les parties sont d'accord pour porter une demande devant le juge de paix alors même qu'il n'aurait point compétence d'attribution en raison de la valeur du litige ou compétence territoriale, le juge devra statuer en dernier ressort si la loi ou les parties l'y autorisent, sinon il statuera à charge d'appel.
L'accord des parties résultera de leur déclaration faite à l'audience qu'elles signeront. En matière commerciale il pourra également résulter d'une convention spéciale antérieure à la comparution.
La prorogation de compétence peut être tacite. Elle résultera de plein droit du fait que la partie défenderesse aura conclu au fond sans décliner la compétence du juge de paix ».

Au vu des dispositions précitées et de l'accord des parties, le tribunal saisi est compétent pour connaître de la demande dirigée contre la ORGANISATION1.).

Or, si la demande tombe en dehors du champ d'application de l'article 3.3° du nouveau code de procédure civile, se pose alors la question de la recevabilité de la demande au regard du mode de saisie du tribunal, qui a dans le présent cas été saisie par voie de requête.

Il y a dès lors lieu, avant tout autre progrès en cause de rouvrir les débats afin de permettre aux parties de prendre position sur la question de la recevabilité de la demande au regard du mode de saisie du tribunal.

Par ces motifs

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

se déclare compétent pour connaître de la demande dirigée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre de la ORGANISATION1.),

avant tout autre progrès en cause,

rouvre les débats pour permettre aux parties de prendre position sur la question de la recevabilité de la demande au regard du mode de saisine du tribunal

réserve les demandes respectives des parties,

refixe l'affaire pour plaidoiries à l'audience publique du mardi, 4 novembre 2025, à 9 heures, salle JP 0.15 .

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