

Rép. fisc. n° 4116/2016
du 14.11.2016

Audience publique du quatorze novembre deux mille seize

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

Dans la cause entre

A, demeurant à (...),

partie demanderesse,

comparant par Maître Guillaume RAUCHS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Sophie DEVOCELLE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

B, (...), demeurant à (...),

partie défenderesse,

qui n'a pas comparu à l'audience des plaidoiries.

Faits

Les faits et rétroactes de la présente affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement avant dire droit rendu en date du 29 septembre 2016 par le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, inscrit au répertoire fiscal sous le n° 3406/2016.

A l'audience publique du lundi, 7 novembre 2016 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15 à laquelle la continuation des débats avait été fixée, lors de laquelle Maître Guillaume RAUCHS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Sophie DEVOCELLE, avocat à la Cour, se présentant pour A, fut entendu en ses moyens et conclusions tandis que B ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour,

le jugement qui suit :

Revu le jugement rendu par le tribunal de paix de céans en date du 29 septembre 2016 et inscrit au répertoire fiscal sous le numéro 3406/2016.

Suivant contrat de bail du 29 octobre 2015, B a pris en location auprès de A un garage fermé sis à l'arrière de l'immeuble au (...) moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 150.- euros payable d'avance le 1^{er} jour de chaque mois.

Par requête déposée le 22 août 2016, A a régulièrement fait convoquer B devant ce tribunal pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui payer la somme de 1.200.- euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois de janvier à août 2016 inclus.

A réclame également une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de 500.- euros ainsi que la condamnation de B aux frais et dépens de l'instance.

Lors des plaidoiries de l'affaire le 19 septembre 2016, la requérante augmente sa demande du montant de 150.- euros du chef d'arriérés de loyer pour le mois de septembre 2016 échu après le dépôt de la requête.

En application de l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile, la demanderesse a été priée suivant jugement du 29 septembre 2016 de prendre position quant à régularité de la procédure intentée.

A conclut actuellement à la compétence du tribunal et à la recevabilité de la demande en vertu des articles 19 et 20 du Nouveau Code de procédure civile. Par ailleurs comme B a payé, suite à l'introduction de la demande, le montant de 750.- euros, elle aurait accepté la compétence du tribunal et serait d'accord avec la recevabilité de la demande.

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, de sorte que les parties ne peuvent pas y renoncer. Leur violation constitue une nullité de fond, qui échappe aux dispositions de l'article 264, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile (cf. Cour 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 (cf. Cass. 18 décembre 1997, n°64/97).

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, en date du 29 octobre 2015, conclu un contrat de location avec effet au 1^{er} novembre 2015 portant sur un garage fermé numéro (...) situé à l'arrière de l'immeuble (...) qui ne forme pas l'accessoire d'un logement.

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, de sorte que les articles 19 et 20 du même code n'ont pas été violés en l'espèce.

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 1^{er} 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»*.

Un contrat de location portant sur un garage ne tombe dès lors pas sous l'application de la loi modifiée précitée du 21 septembre 2006.

Comme la procédure de saisine du juge de paix par requête, dérogatoire au droit commun, prévue par ladite loi ne trouve donc pas à s'appliquer, un litige relatif à un garage qui ne forme, comme en l'espèce, pas l'accessoire d'un logement, est à introduire selon la procédure ordinaire de droit commun, conformément à l'article 101 du Nouveau Code de procédure civile, par citation.

La violation de cette règle de procédure d'ordre public relative au mode de saisine du juge de paix est, comme il résulte des développements ci-dessus, sanctionnée par une nullité de fond de l'acte introductif ce qui conduit à l'irrecevabilité des demandes formulées.

B, régulièrement convoquée à comparaître à l'audience du 19 septembre 2016, n'a pas comparu ni en personne, ni par mandataire à cette audience, ni à celle du 7 novembre 2016. Il résulte de l'accusé de réception retourné par la poste que la convocation ayant été adressée à B a été acceptée par elle-même. La partie ayant été touchée à personne, il y a lieu de statuer par effet contradictoire à son égard, en application de l'article 79, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs :

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

d é c l a r e les demandes formulées irrecevables ;

l a i s s e tous les frais et dépens de l'instance à charge de A.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Françoise HILGER, Juge de Paix, assistée du greffier Patrick KELLER, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.