

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3121/23  
du 1.12.2023

Dossier n° L-BAIL-324/23

Audience publique extraordinaire  
du premier décembre  
deux mille vingt-trois

---

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 Ardavan FATHOLAHZADEH, avocat à la Cour, demeurant à Howald ;

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) ;

partie défenderesse,

comparant à l'audience par Maître Alexandre GRIGNON, avocat, demeurant à Luxembourg, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée

KRIEPS-PUCURICA AVOCAT S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 241603, représentée aux fins des présentes par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 19 mai 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 20 juin 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, elle fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 7 novembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Le requérant, PERSONNE1.), comparut par Maître Ardavan FATHOLAHZADEH, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., comparut à l'audience par Maître Alexandre GRIGNON, avocat, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA AVOCAT S.à r.l., représentée aux fins des présentes par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus 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 remis,

### le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 19 mai 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir :

- *« dire fondée et justifiée la requête de la partie demanderesse résultant du comportement fautif de la partie défenderesse, respectivement l'absence de jouissance paisible au sein du bien locatif ainsi que le non-respect du délai légal de préavis » ;*
- *« enjoindre à la partie défenderesse de loger la partie demanderesse dans un bien similaire à celui initialement loué, tel que cela découle des dispositions contractuelles quant à la surface et la localisation, a minima, conformément à l'arrêté communal précité, sous astreinte du paiement de la somme équivalant à 50.- euros par jour de retard ».*

A titre subsidiaire, la partie requérante demande le remboursement de la caution payée d'un montant de 750.- euros.

Elle demande en outre d'ordonner « à la partie défenderesse de permettre l'accès au logement à la partie demanderesse afin de récupérer l'ensemble de ses effets personnels, et à défaut, contraindre la partie défenderesse à payer une astreinte d'un montant équivalant à 100.- euros par jour de retard ».

Elle réclame finalement une indemnité de procédure de 1.000.- euros, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

### 1) Moyens et demandes des parties

La partie requérante expose que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. aurait donné en bail à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., actuellement en faillite, un immeuble sis à L-ADRESSE3.), qui, de son côté, aurait sous-loué des locaux d'habitation à plusieurs sous-locataires, dont lui-même.

Le 20 mars 2023, le bourgmestre de la commune de ADRESSE4.) aurait pris un arrêt d'insalubrité et d'inhabitabilité des lieux et en ordonnant « au propriétaire de reloger tous les occupants de l'immeuble pour le 27 mars 2023 au plus tard » et « A défaut pour le propriétaire de reloger les occupants endéans le délai imparti, la commune y pourvoira aux frais du propriétaire ».

Ni la partie défenderesse ni la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. n'auraient pris de mesures pour le reloger et/ou pour lui garantir une jouissance paisible en violant les exigences de l'article 2, paragraphe 1, 2) de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Par ailleurs, les serrures de l'immeuble auraient été changées, rendant par conséquent un accès aux lieux impossible alors même que ses effets personnels se trouveraient encore à l'intérieur du bien.

A la fin du mois de mars 2023, il aurait été privé de son habitation et se serait retrouvé sans logement fixe.

Le requérant reproche en outre à la partie défenderesse de ne pas avoir respecté le délai de résiliation légal du contrat de bail, soit le délai de trois mois prévu à l'article 1736 du Code civil.

Par conséquent, il a demandé de voir enjoindre à la partie défenderesse de le reloger sous peine d'astreinte, sinon de lui rembourser la caution de 750.- euros.

Lors de l'audience des plaidoiries du 7 novembre 2023, PERSONNE1.) a renoncé à ses demandes à voir enjoindre à la partie défenderesse de le reloger, de lui rembourser la caution et de sa demande à voir enjoindre la partie défenderesse à lui permettre l'accès au logement pour récupérer ses effets personnels.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Il a soutenu que la défenderesse aurait pris possession des lieux à partir du 31 mars 2023 et se serait comportée comme propriétaire des lieux. Par conséquent, un contrat de bail oral se serait formé entre lui et la partie défenderesse.

Après la levée de l'arrêté d'insalubrité et d'inhabitabilité, la partie défenderesse aurait dû lui permettre l'accès à son logement ; or, tel ne fut pas le cas, la partie défenderesse ayant changé les serrures de l'immeuble.

Il demande dès lors à pouvoir bénéficier de la jouissance paisible de son logement et donc de pouvoir y accéder pour continuer à l'occuper.

A titre subsidiaire, s'il ne pouvait pas avoir accès à son logement, il réclame la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 5.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour être privé de l'accès à son logement.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. soulève *in limine litis* l'irrecevabilité de la demande introduite par voie d'une requête et non pas d'une citation. Par ailleurs, elle conteste l'existence d'un contrat de bail entre les parties et conclut dès lors à l'incompétence du tribunal saisi.

Au fond, elle explique que le contrat de bail principal qu'elle avait conclu avec la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. aurait été résilié au 1<sup>er</sup> décembre 2021. Le contrat de bail principal ayant pris fin, tous les contrats de sous-locations seraient devenus caducs. En l'espèce, la résiliation du contrat de bail aurait pris effet au 31 janvier 2022 et les sous-locataires auraient par conséquent dû quitter leurs logements respectifs.

Les effets personnels du requérant auraient été déposés dans un dépôt et il aurait à plusieurs reprises été invité à les récupérer, ce qu'il n'aurait cependant pas fait.

Elle demande par conséquent à voir débouter le requérant de ses demandes.

A titre reconventionnel, elle réclame une indemnité de procédure de 1.500.- euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) réplique en affirmant qu'il aurait informé la partie défenderesse de l'existence d'un contrat de bail en cours et donc de sa demande à réintégrer les lieux.

## 2) Appréciation

Les parties à l'instance sont en désaccord quant à l'existence d'un contrat de bail entre elles et par conséquent de la compétence matérielle du tribunal à connaître des demandes de PERSONNE1.).

L'article 3-3° du Nouveau Code de procédure civile dispose que le juge de paix connaît « *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, point 3° du Nouveau Code de procédure civile précité étant une règle de compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Dès lors, les litiges qui dépassent le cadre strict tracé par cet article ne relèvent pas de la compétence du juge de paix.

Il est constant en cause qu'aucun contrat de bail écrit n'a été conclu entre les parties. Cependant, la partie requérante conclut à l'existence d'un contrat de bail oral depuis le 31 mars 2023, ce qui est contesté par la partie défenderesse.

C'est à celui qui se prévaut d'un bail à en rapporter la preuve, de sorte qu'il appartient à PERSONNE1.) de rapporter la preuve de l'existence d'un contrat de bail oral.

L'existence d'un contrat de bail oral résulterait selon la partie requérante d'une affiche prétendument apposée sur l'immeuble sis à L-ADRESSE3.), que se lit comme suit :

*« AVIS AUX ANCIENS OCCUPANTS*

*LE BATIMENT EST DEFINITIVEMENT FERME.*

*MERCI DE CONTACTER LE NUMERO2.)*

*AFIN D'AVOIR ACCES AUX CHAMBRES.*

*LE PROPRIETAIRE*

*SOCIETE1.) ».*

En vertu de l'article 1715 du Code civil, si le bail sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne pourra être reçue par témoins.

Il en découle que l'existence d'un bail verbal contesté qui n'a encore reçu aucune exécution ne peut être établie, sauf aveu, ni par témoins, ni par présomptions.

L'exécution, de nature à établir l'existence du bail, ne peut cependant, pas plus que le bail lui-même, être établie par témoignages ou présomptions ; elle reste soumise à l'article 1341 du Code civil ; le commencement d'exécution doit être prouvé par écrit, ou par un des modes subsidiaires classiques, aveu ou serment (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, vol. 1, n° 173).

L'exécution à laquelle l'article 1715 du Code civil subordonne la recevabilité de la preuve d'un bail fait sans écrit comporte à la fois l'occupation du locataire et le versement de sommes d'argent ou tout au moins de certaines prestations, le bail étant un contrat à titre onéreux (cf. Les Nouvelles, op. cit, n° 171 et suivants, pp. 114 et 117).

Il est constant en cause que depuis le 31 mars 2023 (prétendue prise d'effet du contrat de bail oral), PERSONNE1.) n'a jamais occupé les lieux et qu'il n'a payé aucun loyer. Par ailleurs, l'affiche apposée à l'immeuble ne permet pas non plus de conclure à l'existence d'un contrat de bail entre les parties.

A défaut pour PERSONNE1.) d'avoir rapporté la preuve de l'existence d'un contrat de bail oral, le tribunal n'est matériellement pas compétent pour connaître de ses demandes.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. sollicite une indemnité de procédure 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, 2<sup>ème</sup> chambre, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p. 172).

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, il y a lieu de déclarer fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. pour un montant de 300.- euros.

Laisse 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 en premier ressort,

se d é c l a r e incompétent *ratione materiae* pour connaître des demandes de PERSONNE1.) ;

d i t fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 300.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. la somme de 300.- (trois cents) euros ;

c o n d a m n e PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,  
juge de paix

Tom BAUER,  
greffier