

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 741/24
du 27.2.2024

Dossier n° L-BAIL-110/23

Audience publique extraordinaire
du vingt-sept février
deux mille vingt-quatre

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 Vicky BIGELBACH, avocat, en remplacement de Maître François PRUM, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg ;

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse,

comparant par Maître Gilles SCRIPNITSCHENKO, 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 28 février 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 18 avril 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après quatre remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 6 février 2024 à 9 heures, salle JP 0.15.

Le requérant, PERSONNE1.), comparut par Maître Vicky BIGELBACH, avocat, en remplacement de Maître François PRUM, avocat à la Cour, tandis que le défendeur, PERSONNE2.), comparut par Maître Gilles SCRIPNITSCHENKO, 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 fixé,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 28 février 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner avec la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à enlever une dalle de béton, sinon aux frais de l'enlèvement de la dalle de béton par une société spécialisée, sinon au paiement de la somme de 34.515.- euros.

La partie requérante affirme avoir donné en bail à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. plusieurs parcelles de terrain avec un hangar suivant trois contrats de baux. Cette société aurait coulé une dalle en béton sans l'avoir enlevée à la fin des baux. PERSONNE2.) se serait engagé à titre personnel et solidaire aux frais de nettoyage des lieux loués.

PERSONNE2.) soulève tout d'abord l'incompétence du tribunal saisi pour connaître de la demande dirigée à son encontre à défaut d'avoir été le locataire des

terrains et du hangar. Par ailleurs, malgré l'absence de convocation sollicitée pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., PERSONNE1.) réclamerait la condamnation de celle-ci. La partie défenderesse soulève en outre le libellé obscur de la requête, celle-ci ne permettant ni d'identifier le contrat de bail visé ni même la société locataire.

PERSONNE2.) sollicite finalement une indemnité de procédure de 1.500.- euros en reprochant à PERSONNE1.) d'insister à voir plaider cette affaire, alors qu'il serait évident qu'elle serait irrecevable.

PERSONNE1.) s'est rapporté à la sagesse du tribunal.

L'article 3, point 3° du Nouveau Code de procédure civile, qui donne compétence au juge de paix 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* », ne vise que les litiges qui opposent le propriétaire à son locataire. Si le législateur avait voulu charger le juge de paix de toutes les contestations pouvant surgir en matière de bail à loyer, il n'aurait pas indiqué limitativement les personnes concernées (cf. Cass., 13 février 1992, P. 28, p. 236 ; Trib. d'arr. Lux., 12 mars 1998, n° 60.363 du rôle).

Il est constant en cause qu'PERSONNE2.) n'a pas la qualité de locataire aux termes des trois contrats de baux visés par le requérant.

Il s'ensuit que le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, est incompétent pour connaître de la demande de PERSONNE1.) dirigée contre PERSONNE2.) en raison d'un éventuel engagement personnel.

PERSONNE2.) sollicite la condamnation de la partie requérante à lui payer 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^{ème} chambre, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p. 172).

En l'espèce, au vu de l'issue du litige et de l'attitude de PERSONNE1.), il y a lieu de déclarer la demande d'PERSONNE2.) fondée pour un montant de 1.000.- euros.

Laisse les frais et dépens à la 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 pour connaître de la demande de PERSONNE1.) dirigée contre PERSONNE2.) ;

d i t fondée la demande d'PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 1.000.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 1.000.- (mille) 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