

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 863/24
L-BAIL-691/23

Audience publique du 6 mars 2024

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

représentée par la société à responsabilité limitée NC ADVOCAT SARL, inscrite sur la liste V de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, Liste V, établie et ayant son siège social à L-1222 LUXEMBOURG, 16, rue Beck/Coin, 95, Grand-Rue, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B236962, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Nadia CHOUHAD, avocate à la Cour

comparant à l'audience par Maître Etienne CAILLOU, avocat, en remplacement de Maître Nadia CHOUHAD, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 19 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 novembre 2023.

Lors de la prédite audience, la société à responsabilité limitée NC ADVOCAT SARL se présenta pour PERSONNE2.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 24 janvier 2024, puis refixée au 19 février 2024.

Lors de la dernière audience, PERSONNE1.) et Maître Etienne CAILLOU, en remplacement de Maître Nadia CHOUHAD, cette dernière en représentation de la société à responsabilité limitée NC ADVOCAT SARL, furent entendus en leurs moyens 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 le 19 octobre 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 1.900 euros à titre de remboursement de la garantie locative, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, et de voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE2.) soulève l'incompétence territoriale internationale du tribunal de paix de Luxembourg pour connaître de la demande, sur base de l'article 24 du règlement (UE) n° 1215/2012 du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, au motif que le contrat de bail conclu entre parties serait relatif à un immeuble situé en Allemagne.

PERSONNE1.) soutient que le tribunal saisi serait territorialement compétent pour connaître de sa demande, en faisant valoir que les deux parties seraient domiciliées au Luxembourg, que le contrat de bail aurait été conclu au Luxembourg et qu'elle aurait effectué ses paiements en faveur du bailleur sur un compte au Luxembourg.

Les débats ont été limités à la question de la compétence territoriale internationale du tribunal de paix de Luxembourg pour connaître du litige.

Aux termes de l'article 24 (1) du règlement (UE) n° 1215/2012 du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale :

« Sont seules compétentes les juridictions ci-après d'un État membre, sans considération de domicile des parties:

- 1) *en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles, les juridictions de l'État membre où l'immeuble est situé.*

Toutefois, en matière de baux d'immeubles conclus en vue d'un usage personnel temporaire pour une période maximale de six mois consécutifs, sont également compétentes les juridictions de l'État membre dans lequel le défendeur est domicilié, à condition que le locataire soit une personne physique et que le propriétaire et le locataire soient domiciliés dans le même État membre ».

Cette disposition attribue partant compétence exclusive aux juridictions de l'Etat membre où est situé l'immeuble faisant l'objet du contrat de bail, sauf en ce qui concerne les baux d'immeubles conclus en vue d'un usage personnel temporaire pour une période maximale de six mois consécutifs.

En l'espèce, il résulte des pièces versées en cause par la requérante, que suivant contrat de bail à durée indéterminée conclu en date du 25 janvier 2022, ayant pris effet le 1^{er} février 2022, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un logement sis à ADRESSE3.) (Allemagne), ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.250 euros et d'une avance sur charges locatives d'un montant de 100 euros par mois, et moyennant versement d'une garantie locative de 2.500 euros.

Dans la mesure où l'immeuble faisant l'objet du contrat de bail est situé en Allemagne et comme ce contrat de bail n'est pas conclu en vue d'un usage personnel temporaire pour une période maximale de six mois consécutifs, les juridictions allemandes sont exclusivement compétentes pour connaître du présent litige, conformément à l'article 24 (1) précité du règlement (UE) n° 1215/2012 du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale.

Il s'ensuit que le tribunal de paix de céans doit se déclarer territorialement incompétent pour connaître du présent litige.

PERSONNE2.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il

y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 350 euros sur base de l'article 240 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,

se **déclare** territorialement incompétent pour connaître du litige ;

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 350 (trois cent cinquante) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière