

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2200/24
L-BAIL-207/23

Audience publique du 27 juin 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B-NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Sabrina SOUSA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Alain RUKAVINA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son gérant M. PERSONNE1.), actuellement en fonctions

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Kawther BOUKHIAR, avocat, en remplacement de Maître Alain LORANG, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 7 avril 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 11 mai 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 5 octobre 2023, puis refixée au 21 décembre 2023, puis refixée au 15 février 2024, puis refixée au 16 mai 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Sabrina SOUSA, en remplacement de Maître Alain RUKAVINA et Maître Kawther BOUKHIAR, en remplacement de Maître Alain LORANG, furent entendues 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 7 avril 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) SARL devant le Tribunal de céans pour :

« (fichier) »

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande en arriérés de loyers à 4.262,34 euros. Il y a lieu de lui en donner acte.

A la même audience, la société SOCIETE2.) SARL a formulé une demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à hauteur de 500 euros.

Quant au moyen soulevé *in limine litis*

A l'audience du Tribunal du 26 mai 2024, la société SOCIETE2.) SARL a conclu *in limine litis* à la nullité de la requête introductive pour libellé obscur.

Plus particulièrement, la société SOCIETE2.) SARL reproche à la société SOCIETE1.) d'être en défaut d'indiquer avec suffisance de précision le quantum demandé et d'être en défaut de ventiler ses demandes.

La société SOCIETE2.) SARL fait encore valoir que le loyer indiqué dans la requête ne correspondrait pas à celui repris dans les pièces versées à l'appui de la demande de la société SOCIETE1.). Il ne ressortirait pour le surplus pas de la requête introductive sur quelle relation contractuelle la demanderesse se baserait.

La société SOCIETE1.) conclut au rejet du moyen soulevé.

En vertu de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, la requête introductive d'instance doit indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et préciser l'objet de celle-ci.

L'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.

L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En vertu de l'article 264, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison.

En l'espèce, il échet de constater qu'aux termes du dispositif de la requête introductive, la condamnation au paiement d'arriérés de loyer est demandée pour un montant de 3.479,69 euros (augmenté à l'audience à 4.262,34 euros) à augmenter d'intérêts conventionnels de 15 % à compter de chaque échéance sinon d'une mise en demeure, sinon de la requête jusqu'au paiement intégral.

Aux termes de la motivation de la requête, la demande est basée sur un contrat de bail du 1^{er} septembre 2016 et sur un avenant du 15 mars 2021 prenant effet au 1^{er} octobre 2016 et conclu pour une durée renouvelable tacitement d'une année, par lequel la société SOCIETE1.) aurait donné en sous-location un immeuble sis à L-ADRESSE3.) à la société SOCIETE2.) SARL.

Le loyer contenu indexé aurait été de 243,78 euros auquel s'ajouterait la somme de 26,25 euros à titre d'avances sur charges, soit au total 270,04 euros.

Il ressort cependant de la pièce 1 versée que le contrat de bail invoqué par la société SOCIETE1.) semble avoir été conclu le 19 juillet 2016 (et non le 1^{er} septembre 2016) et que le loyer total indexé serait à situer à 579 euros (et non à 270,04 euros).

L'avenant au contrat de bail invoqué par la société SOCIETE1.) n'est pas signé aux termes toujours de la même pièce.

Les deux autres pièces versées en cause font état de décomptes pour charges, lesquels ne sont cependant pas mentionnés dans la requête introductive. Le dispositif est au contraire rédigé de sorte à ce que l'on pourrait légitimement croire que seules des échéances de loyers et d'avances sur charges seraient réclamées alors que les intérêts conventionnels (dont la base n'est par ailleurs pas indiquée) sont réclamés à compter de la « *date d'échéance* ».

Il s'ensuit que le libellé de la requête manque de la précision la plus élémentaire tant au niveau de la description des faits qu'au niveau des prétentions à l'encontre de la partie défenderesse (date du contrat de bail ne correspond pas, loyer de base ne correspond pas, pas de précisions quant aux échéances réclamées), de sorte que cette dernière n'a pas pu organiser convenablement sa défense et choisir les moyens de défense appropriés.

Une atteinte sérieuse ayant été portée à ses intérêts, il y a lieu de sanctionner l'irrégularité en cause par la **nullité** de la requête. La demande est en conséquence à déclarer irrecevable.

Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige et alors qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la société SOCIETE1.) l'intégralité des frais exposés par elle, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE2.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à hauteur de 500 euros.

La société SOCIETE1.) est partant condamnée à payer à la société SOCIETE2.) SARL la somme de **500 euros**.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non-fondée.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.

Les frais et dépens de l'instance sont à charge de la société SOCIETE1.).

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement ;

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande ;

donne acte à la société SOCIETE2.) SARL de sa demande reconventionnelle ;

déclare fondé le moyen de nullité soulevé *in limine litis* par la société SOCIETE2.) SARL tendant au libellé obscur de la requête introductive ;

partant **déclare nulle** la requête déposée le 7 avril 2023;

déclare fondée et justifiée la demande de la société SOCIETE2.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 500 euros ;

partant **condamne** la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE2.) SARL la somme de 500 euros ;

déclare non-fondée la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire ;

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de la société SOCIETE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière