

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3515/24
L-BAIL-688

Audience publique du 13 novembre 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.), gérant de société, demeurant à **B-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

comparant par Maître Sabrina SALVADOR, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, exerçant sous le nom commercial « SOCIETE2.) », établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée à l'audience

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 24 septembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 23 octobre 2024.

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Sabrina SALVADOR fut entendue en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE1.) SARL, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

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 24 septembre 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 1.346,76.-EUR à titre de restitution de la garantie locative, avec les intérêts légaux à partir du 11 juin 2024, sinon à partir du 22 juillet 2024 date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, et de voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Le requérant sollicite encore une indemnité de procédure de 1.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le requérant expose que suivant contrat de bail conclu en date du 15 avril 2023 ayant pris effet au 1^{er} mai 2023 la société SOCIETE3.) SARL a pris en location des locaux de bureaux auprès de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, le bail ayant été conclu pour une durée de 12 mois, avec renouvellement tacite pour la même période à défaut de résiliation moyennant le respect d'un préavis de trois mois avant l'échéance de la première période de location.

Le contrat en question prévoyait la constitution d'une garantie locative égale à trois de mois de loyer, soit le montant de 1.346,76.-EUR, qui aurait été payé à la société SOCIETE1.) SARL par PERSONNE1.) en date du 20 avril 2023.

Le requérant expose que par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 30 janvier 2024, le bail a été résilié par la société SOCIETE3.) SARL avec effet au 30 avril 2024.

Malgré plusieurs relances de la part de la société SOCIETE3.) SARL ce ne serait qu'en date du 11 juin 2024 que l'état des lieux de sortie contradictoire et la remise des clés auraient pu être effectués.

Aucun dégât locatif n'aurait été constaté suite à l'état des lieux de sortie, de sorte que le requérant aurait sollicité la restitution de la garantie locative de 1.346,76.-EUR par courriers électroniques des 11 juin 2024, 20 juin 2024 et 18 juillet 2024 adressés à la partie défenderesse qui seraient cependant restés lettre morte.

Il aurait par la suite mis la société SOCIETE1.) SARL en demeure par courrier du 22 juillet 2024, qui n'aurait également connu aucune suite, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Le requérant déclare encore baser sa demande sur les articles 1235 et 1376 du Code civil, sinon des articles 1134 et 1142 du Code civil, sinon sur toute autre base légale.

Interpellé à l'audience quant au fait que le requérant n'est pas partie au contrat de bail invoqué, étant donné qu'uniquement la société SOCIETE3.) SARL l'a signé et que ce fait pourrait avoir une incidence sur la procédure, le requérant a expliqué que c'est lui qui a versé à titre personnel la garantie locative à la société SOCIETE1.) SARL, de sorte qu'il serait habilité à en demander la restitution.

Appréciation

Aux termes de l'article 78 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Le défaut de comparaître est en effet assimilé à une contestation du défendeur et oblige le juge de vérifier si la demande est régulière, recevable et bien fondée.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public (cf. JCL, procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80 p. 9 et références y citées ; JPE, 24 octobre 2006, n° 2313 et 2315 du répertoire et références y citées).

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai prévus par la loi.

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'PERSONNE1.) n'a pas la qualité de locataire aux termes du contrat de bail visé dans la requête, alors que celui-ci a été uniquement conclu entre la société SOCIETE3.) SARL et la société SOCIETE1.) SARL.

En effet, le contrat de bail du 15 avril 2023 nomme expressément la société SOCIETE3.) SARL en tant que locataire et le requérant n'y figure qu'en tant que personne de contact.

Il s'ensuit que le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, est incompétent pour connaître de la demande d'PERSONNE1.) dirigée contre la société SOCIETE1.) SARL en raison d'un éventuel engagement personnel.

PERSONNE1.) est dès lors encore à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de la société SOCIETE1.) SARL et en dernier ressort,

se **déclare** incompétent pour connaître de la demande d'PERSONNE1.) dirigée contre la société SOCIETE1.) SARL;

condamne PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

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

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière