

Texte pseudonymisé

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

**Répertoire No. 3531/24  
L-BAIL-241/24**

## **Audience publique du 14 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.),** demeurant à **L-ADRESSE1.)**

**partie demanderesse**

comparant en personne à l'audience du 24 octobre 2024

e t

**PERSONNE2.),** demeurant à **L-ADRESSE2.)**

**partie demanderesse**

comparant initialement par Maître Daniel NOEL, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 24 octobre 2024

---

## Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 11 avril 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 27 juin 2024, puis refixée au 24 octobre 2024.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.) fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

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 11 avril 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans siégeant en matière de bail à loyer pour :

- le voir condamner au paiement de la somme de 975 euros à titre d'arriérés de loyers. A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a augmenté sa demande au montant de 1.875 euros. Il y a lieu de lui en donner acte.
- le voir condamner à une indemnité d'occupation sans droit ni titre équivalent au loyer redû,
- le voir condamner au déguerpissement des lieux,
- le voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 1.500 euros et
- le voir condamner « à vider le garage à ses propres frais ou la retenue sur caution ».

A l'audience du 24 octobre 2024, PERSONNE2.) n'était ni présent, ni représenté.

Il ne ressort pas du récépissé de la Poste que PERSONNE2.) a été touché à personne par la convocation à l'audience de fixation du 27 juin 2024. Par un courriel du 27 juin 2024, Maître Daniel NOEL informa le Tribunal qu'il se présentait pour les intérêts de PERSONNE2.) et demanda la fixation de l'affaire.

Au vu de ce qui précède dont il ressort que PERSONNE2.) était parfaitement informé de la tenue de l'audience de fixation et alors qu'il ne se présenta plus pour l'audience des plaidoiries du 24 octobre 2024, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son encontre.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer que par un contrat de bail du 15 juin 2014, elle a donné en location à PERSONNE2.) un garage sis à L-ADRESSE3.).

Par un courrier recommandé du 5 mai 2023, elle aurait résilié le bail en question.

Par un deuxième courrier recommandé du 4 avril 2024, PERSONNE1.) aurait informé PERSONNE2.) qu'il devait quitter les lieux à l'anniversaire du bail, à savoir le 15 juin 2024.

Malgré la résiliation du contrat de bail, PERSONNE2.) demeurerait toujours dans les lieux et accuserait désormais des arriérés de loyers à hauteur de 1.875 euros.

### **Appréciation**

En application de l'article 65 du Nouveau Code de Procédure civile, la partie demanderesse a été priée à l'audience de prendre position quant à la régularité de la procédure intentée à l'encontre de PERSONNE2.).

PERSONNE1.) a conclu à la compétence du tribunal saisi.

Suivant contrat de bail du 15 juin 2014, PERSONNE2.) a pris en location un garage.

S'agissant d'un contrat portant sur un bail d'immeuble, le juge de paix est compétent en application de l'article 3 point 3° du Nouveau Code de Procédure civile.

Aux termes de l'article 1, paragraphe 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, « *Sous réserve des dispositions des articles 16 à 18, la présente loi s'applique exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat.* »

Aux termes de l'article 1 (3) de la loi précitée, le contrat de location portant sur un local ne formant pas l'accessoire d'un logement se situe en dehors du champ d'application de ladite loi.

Le mode de saisine du juge de paix relève de l'organisation judiciaire et doit être analysé d'office par le juge saisi d'une demande.

Les formes de procédure prescrites relatives au mode de saisine des juridictions relèvent de l'organisation judiciaire et sont de ce fait d'ordre public. Leur violation constitue une nullité de fond, qui échappe aux dispositions de l'article 264, alinéa

2 du Nouveau Code de Procédure civile (cf. CA 28 novembre 2001, n° 25.013 du rôle).

Il en est ainsi en particulier, comme en l'espèce, de la forme de l'acte introductif d'instance (requête ou citation), qui constitue une formalité capitale d'une importance telle que l'irrégularité l'affectant entraîne l'annulation de l'acte, que cette sanction résulte d'un texte ou non (cf. Cass. 18 décembre 1997, n° 64/97).

Il y a partant lieu d'examiner si la demande aurait dû être introduite par voie de requête ou par voie de citation.

La loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil s'applique, conformément à son article 1er paragraphe (2), « *exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat.* »

Aux termes de l'article 1 (3) de la loi précitée, le contrat de location portant sur un local ne formant pas l'accessoire d'un logement se situe en dehors du champ d'application de ladite loi.

Un contrat de location portant sur un garage ne tombe dès lors pas sous l'application de la loi modifiée précitée du 21 septembre 2006.

Comme la procédure de saisine du juge de paix par requête, dérogatoire au droit commun, prévue par ladite loi ne trouve donc pas à s'appliquer, un litige relatif à un garage qui ne forme, comme en l'espèce, pas l'accessoire d'un logement, est à introduire selon la procédure ordinaire de droit commun, conformément à l'article 101 du Nouveau Code de Procédure civile, par citation.

La violation de cette règle de procédure d'ordre public relative au mode de saisine du juge de paix est, comme il résulte des développements ci-dessus, sanctionnée par une nullité de fond de l'acte introductif ce qui conduit à l'irrecevabilité de la demande formulée.

La demande étant irrecevable, il n'y a pas lieu d'analyser le bien-fondé de la demande.

### **Par ces motifs :**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par un jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

se **déclare** compétent pour connaître de la demande ;

**donne acte** à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers ;

**déclare** la demande dirigée contre PERSONNE2.) **irrecevable** ;

**laisse** les frais de l'instance à charge de PERSONNE1.).

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