

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3950/24  
L-BAIL-377/24

## Audience publique du 12 décembre 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

1 ) PERSONNE1.),

2 ) PERSONNE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE1.)

**parties demanderesses au principal**  
**parties défenderesses sur reconvention**

sub 1) représenté par son époux PERSONNE2.), en vertu d'une procuration

sub 2) étant présent lors de l'audience du 21 novembre 2024

e t

1 ) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.)

**partie défenderesse**

n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 21 novembre 2024

2 ) la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie à **L-ADRESSE2.)**

**partie défenderesse au principal**  
**partie demanderesse par reconvention**

comparant par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, 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 27 mai 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 11 juillet 2024, puis refixée au 21 novembre 2024.

A la prédite audience, PERSONNE2.) et Maître Laurent LIMPACH, 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,

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

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 27 mai 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) SARL devant le Tribunal de céans siégeant en matière de bail à loyer pour les voir condamner au paiement du montant de 71.215 euros « *du chef de notes d'honoraires non-justifiés, avec les intérêts légaux tels que de droit à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde* » et à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 870 euros.

A l'audience du 11 juillet 2024, PERSONNE3.) ne comparut pas tandis que la société SOCIETE1.) SARL comparut par l'organe de Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour de Luxembourg.

Alors qu'il ne ressortait pas du récépissé de la Poste que PERSONNE3.) avait été touché à personne, il fut procédé à sa reconvoction aux termes de l'article 84 du Nouveau Code de Procédure civile.

A l'audience du 21 novembre 2024, PERSONNE3.) ne comparut pas. Au vœu de l'article 84 du Nouveau Code de Procédure civile, il sera statué par un jugement réputé contradictoire à son égard.

La société SOCIETE1.) SARL comparut par l'organe de son mandataire et a soulevé in limine litis l'irrecevabilité de la requête du 27 mai 2024 alors que le litige en question ne ressortirait pas du domaine du bail à loyer alors que le paiement de factures relatives à la supervision de la construction et de l'achèvement d'un appartement appartenant aux requérants était actuellement réclamé.

En deuxième lieu, la société SOCIETE1.) SARL a conclu à l'incompétence ratione valoris du Tribunal saisi alors que la valeur du litige de 71.215 euros dépassant la compétence du Tribunal de Paix, limitée à 15.000 euros.

### **Appréciation**

Aux termes de la requête du 27 mai 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) SARL devant le Tribunal de céans siégeant en matière de bail à loyer pour les voir condamner au paiement du montant de 71.215 euros « *du chef de notes d'honoraires non-justifiés, avec les intérêts légaux tels que de droit à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde* » lesquelles notes ayant été émises dans le cadres de la supervision de la construction et de l'achèvement de l'appartement des époux PERSONNE4.).

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.

La supervision de la construction et de l'achèvement de l'appartement des requérants 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 principale, ni de la demande en allocation d'une indemnité de procédure.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) SARL a conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 1.500 euros.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire droit à cette demande à concurrence du montant de 500 euros.

**Par ces motifs :**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par un jugement réputé contradictoire à l'encontre de PERSONNE3.) et par un jugement contradictoire à l'égard de la société SOCIETE1.) SARL et en premier ressort,

**déclare** les demandes dirigées contre PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) SARL **irrecevable** ;

**déclare** la demande de la société SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée pour le montant de 500 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL le montant de 500 euros ;

**laisse** les frais de l'instance à charge de PERSONNE2.) et 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