

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 201/25
du 20.01.2025

Dossier n° L-BAIL-616/24

Audience publique du vingt janvier deux mille vingt-cinq

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 entre

la société anonyme SOCIETE1.) SA,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Maureen NASTASI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg,

et

la société anonyme SOCIETE2.) SA,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

comparant par Maître Claude DERBAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 30 août 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 7 octobre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 6 janvier 2025 à 15 heures, salle JP 0.15.

La requérante, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)), comparut par Maître Maureen NASTASI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après la société SOCIETE2.)), comparut par Maître Claude DERBAL, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 :

Exposé du litige

Par requête déposée le 30 août 2024 au greffe de la Justice de paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) à comparaître devant ce tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer, outre des arriérés de loyers à hauteur de 15.969,12 euros, avec les intérêts à partir de la demande en justice, une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. La société SOCIETE1.) sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 6 janvier 2025, le tribunal a limité les débats à la recevabilité de la demande introduite par voie requête.

La **société SOCIETE1.)** a conclu à la recevabilité de sa demande introduite par voie de requête et a contesté l'indemnité de procédure adverse.

La **société SOCIETE2.)** a plaidé l'irrecevabilité de la requête en ce que le contrat de location portant sur un garage/emplacement de stationnement ne tombe pas sous l'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, de sorte que la procédure serait à introduire selon la procédure de droit commun, à savoir par citation, conformément à l'article 101 du Nouveau Code de procédure civile. Elle a réclamé à son tour une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

- **Recevabilité de la requête en la forme**

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. Cour, 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).

L'inobservation d'une règle d'organisation judiciaire constitue une nullité d'ordre public, qui doit être soulevée d'office.

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

Les parties ont conclu un contrat portant sur la location d'emplacements de stationnement extérieurs sur un terrain sis L-ADRESSE3.).

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.

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 1^{er} 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* ».

L'article 1^{er} paragraphe (3) de la même loi dispose encore que la loi ne s'applique pas c) aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement.

Un contrat de location portant, comme en l'espèce, sur des emplacements de stationnement est un contrat de location portant sur un local ne formant pas l'accessoire d'un logement et ne tombe dès lors pas sous l'application de la loi modifiée précitée du 21 septembre 2006.

Il s'ensuit qu'une demande en paiement d'arriérés de loyers se rapportant à des emplacements de stationnement doit être introduite suivant la procédure de droit commun, par voie de citation, conformément à l'article 101 du Nouveau Code de procédure civile, et non pas par voie de requête, conformément à l'article 20 de la loi modifiée de 2006 (cf. TAL, 25 avril 2008, n° 113.402 du rôle ; JPL, 25 juin 2018).

La demande introduite par voie de requête est dès lors irrecevable.

- **Indemnité de procédure**

La société SOCIETE2.) demande encore la condamnation de la partie adverse à lui payer la somme de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

La société SOCIETE2.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

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 compétent pour connaître de la demande ;

dit la demande introduite par requête irrecevable en la forme ;

dit la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Katia FABECK, juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Katia FABECK

Juge de paix

Tom BAUER

Greffier