

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1015/25
L-BAIL-532/24

Audience publique du 17 mars 2025

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 par Maître Anne-Laure JABIN, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 26 février 2025

F a i t s

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 2 décembre 2024 (Répertoire No. 3785/24).

A l'audience du 6 janvier 2025 à laquelle l'affaire avait été refixée pour la continuation des débats, l'affaire fut initialement fixée au 3 mars 2025.

Par courriel du 22 janvier 2025, les parties furent informées que l'affaire fut avancée au 26 février 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Anne-Laure JABIN fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.) 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 le 19 juillet 2024 au greffe de la Justice de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- * le voir condamner à lui payer la somme de 4.953,93.- EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;
- * confirmer la résiliation unilatérale du contrat de bail du 7 mai 2024 avec effet immédiat ;
- * voir ordonner le déguerpissement du défendeur sans délai ;
- * voir condamner le défendeur à lui payer la somme de 1.500.- EUR à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- * voir condamner le défendeur aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Anne-Laure JABIN, affirmant en avoir fait l'avance ;
- * voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience du 4 novembre 2024, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit en date du 2 décembre 2024 le jugement No. 3785/24 L-BAIL-532/24 réputé contradictoire à l'égard d'PERSONNE2.) et dont le dispositif est conçu comme suit :

« le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.), et en premier ressort,

rejette la demande tendant à la rupture du délibéré ;

avant tout progrès en cause,

invite Maître Anne-Laure JABIN à prendre position quant à la compétence territoriale du tribunal de céans pour connaître de la requête ;

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du lundi, 6 janvier 2025 à 15 heures, en la salle d'audience JP 0.15 ;

réserve le surplus. »

A l'audience du 26 février 2025, la partie requérante se rapporta à prudence de justice quant à la compétence territoriale du tribunal de céans pour connaître de l'affaire.

Il est constant en cause que le litige porte sur un bail à usage d'habitation et que l'appartement donné en location à PERSONNE2.) est situé dans une résidence sise à L-ADRESSE3.).

Aux termes de l'article 33 du Nouveau Code de procédure civile : « *Dans les litiges concernant des droits personnels ou obligations relatifs à un immeuble, tels que actions en matière de bail et réparations locatives, d'indemnités pour dommages causés aux immeubles, récoltes, arbres et clôtures, entreprises sur les cours d'eau, irrigation, drainage et assainissement, la juridiction compétente est celle du lieu de situation de l'immeuble* ».

L'article 19 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation dispose que : « *Le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles. Le juge de paix compétent est celui de la situation du logement faisant l'objet du bail en litige.* »

Dans la mesure où le logement faisant l'objet du bail en litige est situé dans un immeuble sis à ADRESSE4.), localité qui relève de la juridiction du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la juridiction de céans est dès lors territorialement incompétente pour connaître du litige.

Eu égard à l'issue du litige, PERSONNE1.) ne peut pas prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure, de sorte qu'il est à débouter de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) 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 contradictoirement et en premier ressort,

se **déclare** territorialement **incompétent** pour connaître du litige,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) aux 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