

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1141/25
L-BAIL-943/24

Audience publique du 26 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 Marc-Olivier ZARNOWSKI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

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 27 décembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut fixée à l'audience publique du 17 février 2025, puis refixée au 26 février 2025.

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Marc-Olivier ZARNOWSKI fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), 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 27 décembre 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir dire que le contrat de bail conclu entre parties est nul, de s'entendre condamner à lui restituer la somme de 4.150.- EUR, de s'entendre condamner à lui payer la somme de 1.000.- EUR à titre de préjudice matériel et de s'entendre condamner à lui payer la somme de 1.579,5.- EUR à titre de remboursement des frais d'avocat.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La requérante expose avoir pris en location, par l'intermédiaire de la plateforme en ligne SOCIETE1.), un « *appartement de luxe SOCIETE2.)* » auprès de PERSONNE2.) pour elle et sa famille.

A la fin de cette location, la partie défenderesse lui aurait proposé de prolonger le séjour, mais cette fois en n'ayant pas recours à la plateforme SOCIETE1.) et la partie défenderesse l'aurait alors contactée à cette fin via l'application WhatsApp. Finalement, il aurait été convenu de prendre en location le bien précité pour la période allant du 21 septembre au 5 novembre 2024. Les parties auraient également convenu du prix de chaque nuitée, à savoir 38 nuits à 100.- EUR et 7 nuits au prix de 50.- EUR pour un montant total de 4.150.- EUR, somme qui aurait été virée par la requérante en date du 9 septembre 2024.

La requérante expose que la partie défenderesse a, lorsqu'elle se trouvait en vacances, profité du fait qu'elle devait faire des réparations dans

l'appartement en question, pour mettre toutes leurs affaires personnelles devant la porte et les expulser de facto dudit logement. De nombreux effets personnels auraient été détériorés et elle aurait alors à son retour, mise devant le fait accompli, contacté la police.

Les agents auraient, tout comme elle, constaté que l'appartement aurait été entièrement repeint et nettoyé lors de son absence.

La partie défenderesse, qui aurait dans un premier temps déclaré qu'elle allait rembourser la requérante, tout en déduisant les frais de nettoyage, aurait par la suite fait la sourde oreille.

Il se serait en outre avéré que la partie défenderesse aurait reloué l'appartement sur la période précitée à une tierce personne.

Elle précise avoir en vain mis en demeure la partie défenderesse de lui rembourser le montant du loyer.

En droit, la partie requérante estime que les parties étaient liées par un contrat de bail à durée déterminée au sens de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Elle fait plaider que l'article 5 de la Loi sur le bail à usage d'habitation dispose que « *sous peine de nullité, tout bail est établi par écrit* » et qu'en l'espèce la partie défenderesse n'aurait pas établi un contrat de bail écrit avec la partie requérante, mais aurait donné l'appartement en location via un bail oral en violation de la disposition précitée.

PERSONNE1.) en déduit que la convention précitée encourt l'annulation et qu'elle peut dès lors prétendre à la restitution de la somme de 4.150.-EUR versée à titre de loyer.

À titre subsidiaire, la requérante base sa demande sur l'article 1709 du Code civil, alors que la partie défenderesse devait lui mettre à disposition le bien loué et qu'elle avait déjà réglé le prix total demandé.

Étant donné, qu'elle n'aurait pas eu la jouissance du bien escompté, la défenderesse n'aurait pas exécuté ce contrat de bonne foi, de sorte qu'elle aurait droit à la restitution de la somme de 4.150.-EUR versée à cette dernière.

En dernier ordre de subsidiarité, il y aurait lieu de faire application des articles 1134, sinon 1142, sinon 1147 et suivants du Code civil régissant la responsabilité contractuelle alors que la partie défenderesse aurait manqué à ses obligations contractuelles en « chassant » sans motif valable la partie requérante de l'appartement loué et en le relouant à d'autres

personnes. La partie défenderesse n'ayant pas respecté son engagement contractuel, elle aurait droit au remboursement du loyer versé.

Appréciation

Quoique régulièrement convoquée à l'audience du 26 février 2025, PERSONNE2.) ne comparut pas. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'elle a été touchée à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande (Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80 p. 9 et références y citées).

La juridiction de céans siégeant en matière de bail à loyer est territorialement compétente pour connaître de la présente demande alors qu'il ressort des pièces versées en cause que le bien immeuble est situé dans le complexe SOCIETE2.), sis à ADRESSE3.), partant dans le ressort de l'arrondissement judiciaire de Luxembourg.

Afin de déterminer la recevabilité de la requête, il convient d'abord de qualifier les relations des parties.

En effet, les formes de procédure prescrites relatives au mode de saisine des juridictions relevant de l'organisation judiciaire et étant de ce fait d'ordre public, le tribunal a d'office soulevé la question de la recevabilité de la demande, alors qu'elle a été qu'introduite par voie de requête.

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 (Cour 28 novembre 2001, n° 25.013 du rôle), et devant dès lors être soulevée d'office par le juge.

Il en est ainsi en particulier 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 (Cass. 18 décembre 1997, n°64/97).

En vertu de l'article 3.3. du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre les 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.

S'agissant en l'espèce d'une demande en annulation d'un bail à usage d'habitation, le litige relève de la compétence d'attribution du juge de paix.

Conformément à l'article 101 du Nouveau Code de procédure civile, la citation est le mode de saisine de droit commun du juge de paix.

La procédure de saisine du juge de paix par requête est en effet dérogatoire au droit commun et doit être spécifiquement prévue par la loi.

Une telle dérogation est notamment prévue par l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation qui prévoit que la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3. 3. précité du Nouveau Code de procédure civile sera formée par requête.

Or, conformément aux dispositions de l'article 1^{er} (2) et (3) alinéa 2 de cette loi, l'article 20 précité ne s'applique, en ce qui concerne les demandes en paiement d'une indemnité d'occupation et en expulsion d'un occupant sans droit ni titre, qu'à celles qui sont la suite (i) soit d'un bail portant sur un logement à usage d'habitation à des personnes physiques, (ii) soit d'un bail portant sur un immeuble affecté à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou à l'exercice d'une profession libérale, (iii) soit d'un bail portant sur des structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, (iv) soit d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, (v) soit d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement.

La partie requérante estime être en l'espèce en présence d'un bail portant sur un logement à usage d'habitation à des personnes physiques.

La charge de la preuve de l'existence et des modalités d'un bail oral incombe à la partie qui s'en prévaut, en l'occurrence à PERSONNE1.).

Lorsqu'il existe un début d'exécution du bail, le consentement peut être établi par toutes voies de droit. Il est admis que pour qu'il y ait commencement d'exécution, il faut une occupation non équivoque des lieux, à savoir une occupation qui ne peut s'expliquer autrement que par l'existence d'un contrat de bail entre parties, et le versement de sommes d'argent.

En l'espèce, il ressort des échanges de messages entre parties que la requérante a occupé un appartement appartenant à la requérante.

Toutefois, le tribunal constate que PERSONNE1.) produit uniquement un virement avec la mention « rent » en date du 9 septembre 2024 pour la somme réclamée de 4.150.- EUR.

Les échanges de messages ne renseignent cependant pas davantage quant à la période et la nature de la location.

Aucune avance sur charges n'a été payée et la requérante n'a également pas fourni de garantie locative.

La durée du bail en soi de 45 jours et le paiement unique facturé à la nuitée, tels qu'avancés par la requérante, sont plutôt de nature à établir qu'il s'agissait d'un hébergement de courte durée. En effet, ces éléments sont plutôt compatibles avec une location effectuée via un site de location de type « airbnb » qui aurait été initialement utilisé par la requérante pour louer ledit bien.

En outre, aucune reconduction tacite ou autre possibilité par la requérante pour se maintenir au-delà du 5 novembre 2024 n'aurait été prévue entre parties.

Il convient encore de rappeler que le bail d'habitation porte sur la location d'un immeuble à usage d'habitation, même s'il n'est pas nécessaire que le locataire y établit sa résidence principale.

Au vu de ce qui précède, l'occupation initiale des lieux peut s'expliquer par un logement passager de la requérante et non pas par un contrat de bail à usage d'habitation.

Dans ces conditions, le tribunal retient que la preuve de l'existence d'un contrat de bail verbal ne résulte pas à suffisance de droit des éléments produits en cause.

Il en découle que la demande principale visant l'annulation du contrat de bail introduite par voie de requête est à déclarer irrecevable.

Dans la mesure où les demandes subsidiaires de la requérante, respectivement la demande en indemnisation du préjudice résultant de dégradations de ses effets personnels ainsi que de ceux des membres de sa famille, ne tombent pas sous le coup d'une des dérogations prévues par l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006, elles sont également à déclarer irrecevables pour avoir été introduites par voie de requête.

Compte tenu du sort des demandes principales, la demande accessoire de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à rejeter, dès lors qu'elle n'établit pas que la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est remplie dans son chef.

Il en va de même pour la demande tendant au remboursement des frais d'avocat, étant donné que les conditions d'application de l'article 1382 du Code civil ne sont pas données en l'espèce au vu de ce qui a été retenu précédemment.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE1.) doit en supporter les frais et dépens.

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 PERSONNE2.) et en premier ressort,

déclare la demande irrecevable ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande tendant au remboursement des frais d'avocat ;

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