

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 4037/24

Dossier no. L-BAIL-729/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU MERCREDI, 18 DECEMBRE 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Florent JEANMOYE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Thomas FELGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

1) PERSONNE1.), demeurant à F-ADRESSE2.),

2) PERSONNE2.), demeurant à F-ADRESSE3.),

parties défenderesses, comparant par Maître Michaël MIGNON, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Denis CANTELE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 4 octobre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 24 octobre 2024 à 15.00 heures, salle JP.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 28 novembre 2024, lors de laquelle Maître Florent JEANMOYE, en remplacement de Maître Thomas

FELGEN, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Michaël MIGNON, en remplacement de Maître Denis CANTELE, comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

A. La procédure, les prétentions et l'argumentaire des parties

Par requête déposée en date du 4 octobre 2024, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner les parties défenderesses à payer à la partie requérante le montant de 142.477,21 euros, avec les intérêts de retard conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon avec les intérêts légaux à partir du 24 novembre 2023, soit l'envoi de la première mise en demeure, sinon à partir du 12 janvier 2024, soit l'envoi de la deuxième mise en demeure, sinon à partir de la requête en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner les parties défenderesses à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 5.000 euros ;
- voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL-729/24.

A l'audience des plaidoiries, la partie requérante a augmenté sa demande en paiement au montant total de 192.810,46 euros TTC au titre d'arriérés de loyers et de charges y compris le mois décembre 2024.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir

- que par contrat de bail à loyer conclu en date du 3 avril 2019, ayant pris effet le 1^{er} juin 2019 pour une durée de trois années, bail tacitement reconductible pour des périodes successives de trois années, elle a donné en location à la société SOCIETE2.) des bureaux au 2^{ème} étage, des locaux communs ainsi que 10 places de parking sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer indexé mensuel de 6.700 euros HTVA, soit 7.839 euros TTC et d'une avance mensuelle sur charges de 500 euros ;
- qu'un avenant audit contrat de bail a été signé par les parties en date du 8 juillet 2019 portant sur la location de 6 emplacements de parking supplémentaires sis à la susdite adresse ;
- qu'un deuxième avenant audit contrat de bail a été signé par les parties en date du 13 janvier 2022 portant sur la location de 5 emplacements de parking supplémentaires sis à la même adresse ;

- qu'un troisième avenant audit contrat a été signé par les parties en date du 28 avril 2022 portant sur la location de 2 emplacements de parking supplémentaires sis à la susdite adresse ;
- que suivant contrat de bail à loyer conclu en date du 5 janvier 2021, ayant pris cours le 1^{er} janvier 2021 pour une durée de trois années, bail tacitement reconductible pour des périodes successives de trois années, la société SOCIETE1.) a donné en sus en location à la société SOCIETE2.) des bureaux au 1^{er} étage dans le même immeuble sis à L-ADRESSE4.), des locaux communs ainsi que 8 places de parking à la même adresse, moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 3.732 euros HTVA, soit 4.366 euros TTC et d'une avance mensuelle sur charges de 200 euros HTVA.

La partie requérante reproche à la société SOCIETE2.) de ne plus régler les loyers et charges redus, de sorte qu'elle serait actuellement redevable de la somme totale de 192.810,46 euros TTC. Il y aurait donc lieu d'agir contre les associés de la société SOCIETE2.), à savoir PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en application des dispositions des articles 1862 et 1864 du Code civil.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soulèvent l'incompétence matérielle du tribunal pour toiser la demande en contestant la qualité de locataire dans leur chef. Il ne s'agirait pas d'un litige survenu entre bailleur et locataires. Ils ne seraient pas à assimiler à la société civile qui disposerait d'une personnalité juridique. Quant au fond, ils se rapportent à prudence de justice tout en contestant toute relation commerciale entre parties. Ils réclament chacun une indemnité de procédure de 1.000 euros.

La société SOCIETE1.) estime que le tribunal saisi est matériellement compétent en application de l'article 3 3° du Nouveau Code de procédure civile pour connaître de sa demande, dès lors qu'il ne serait pas logique d'agir contre les associés devant un autre tribunal compte tenu du fait que les associés d'une société civile bien qu'ils ne soient pas locataires sont assimilés à la société civile. L'obligation principale se rattacherait au contrat de bail. Il n'y aurait pas de contrat distinct. Il faudrait donner une interprétation plus large à l'article 3 3° du Nouveau Code de procédure civile.

B. L'appréciation du Tribunal

L'article 3 point 3 du Nouveau Code de procédure civile donne compétence exclusive au juge de paix pour connaître « de toutes les contestations entre 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 ».

Il échet de constater qu'il résulte des pièces versées

- que par contrat de bail à loyer conclu en date du 3 avril 2019, ayant pris effet le 1^{er} juin 2019 pour une durée de trois années, bail tacitement reconductible pour des périodes successives de trois années, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) des bureaux au 2^{ème} étage, des locaux communs ainsi que 10 places de parking sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer indexé mensuel de 6.700 euros HTVA, soit 7.839 euros TTC et d'une avance mensuelle sur charges de 500 euros ;

- qu'un avenant audit contrat de bail a été signé par les parties en date du 8 juillet 2019 portant sur la location de 6 emplacements de parking supplémentaires sis à la susdite adresse ;
- qu'un deuxième avenant audit contrat de bail a été signé par les parties en date du 13 janvier 2022 portant sur la location de 5 emplacements de parking supplémentaires à la même adresse ;
- qu'un troisième avenant audit contrat a été signé par les parties en date du 28 avril 2022 portant sur la location de 2 emplacements de parking supplémentaires sis à la susdite adresse ;
- que suivant contrat de bail à loyer conclu en date du 5 janvier 2021, ayant pris cours le 1^{er} janvier 2021 pour une durée de trois années, bail tacitement reconductible pour des périodes successives de trois années, la société SOCIETE1.) a donné en sus en location à la société SOCIETE2.) des bureaux au 1^{er} étage dans le même immeuble sis à L-ADRESSE4.), des locaux communs ainsi que 8 places de parking à la même adresse, moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 3.732 euros HTVA, soit 4.366 euros TTC et d'une avance mensuelle sur charges de 200 euros HTVA.

Les parties défenderesses exposent à juste titre que le tribunal de céans, statuant en matière de bail, n'est pas compétent *ratione materiae* pour connaître des demandes de la société SOCIETE1.) dirigées à leur égard. L'article 3 point 3 du Nouveau Code de procédure civile précité étant une règle de compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Dès lors, les litiges qui dépassent le cadre strict tracé par cet article ne relèvent pas de la compétence du juge de paix.

A défaut pour les défendeurs de revêtir la qualité de locataires au vu des contrats de bail et avenants versés en cause, l'action en paiement dirigée à leur encontre en leur qualité d'associés de la société civile immobilière SOCIETE2.) - laquelle a seule été locataire - ne tombe pas sous le champ d'application de l'article 3 point 3 du Nouveau Code de procédure civile.

Abstraction faite de la question de savoir si la demande en justice a valablement pu être faite par voie de requête, il y a donc lieu de retenir que le tribunal de céans statuant en matière de bail à loyer n'est pas compétent *ratione materiae* pour connaître de la demande de la société SOCIETE1.) dirigée contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Dans la mesure où aucune des parties n'établit avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure sont à dire non fondées.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la société SOCIETE1.).

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** incompétent ratione materiae pour connaître des demandes de la société anonyme SOCIETE1.) SA,

dit non fondées les demandes respectives des parties en octroi d'une indemnité de procédure,

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de la société anonyme SOCIETE1.) SA.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI