

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 828/25

Dossier no. L-BAIL-797/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU LUNDI, 3 MARS 2025

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

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Kawther BOUKHIAS, avocat, en remplacement de Maître Alain LORANG, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

SOCIETE1.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître Diana RIBEIRO MARTINS, avocat, en remplacement de Maître Fränk ROLLINGER, 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 5 novembre 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, 5 décembre 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 6 février 2025, lors de laquelle Maître Kawther BOUKHIAS, en remplacement de Maître Alain LORANG, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Diana RIBEIRO

MARTINS, en remplacement de Maître Fränk ROLLINGER, comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendues 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 remis

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 5 novembre 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail liant les parties ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués dans le délai de huitaine après la notification du jugement à intervenir ;
- voir autoriser la partie requérante à avoir si besoin recours à la force publique aux frais de la partie défenderesse ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant de 170 euros au titre de loyers impayés;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 350 euros ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL-797/24.

Lors des débats, la partie requérante a augmenté sa demande à 370 euros au titre des impayés de loyers.

La société SOCIETE1.) a réclamé l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

B. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que par contrat de bail conclu en date du 7 juin 2021, elle a donné en location à la société SOCIETE1.) un garage sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 170 euros. Elle reproche à la société SOCIETE1.) de régler irrégulièrement son loyer et d'utiliser le garage comme local de stockage contrairement aux stipulations contractuelles et non pas à des fins de stationnement. Tous ces manquements justifieraient la résiliation du bail.

La société SOCIETE1.) s'oppose à la demande en invoquant la nullité de l'acte au motif que s'agissant de la location d'un garage, location qui ne tomberait pas sous les dispositions de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, la demande aurait dû être introduite par voie de citation et non pas par voie de requête. Subsidiairement, quant au fond, elle s'oppose à la résiliation du bail en contestant le non-paiement des loyers, exceptés les

10 euros, ce qui ne constituerait pas un motif suffisant de résiliation du bail. Plus subsidiairement, elle sollicite un délai de déguerpissement.

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice quant au mode de saisine du tribunal par voie de requête.

C. L'appréciation du Tribunal

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.

Il est constant en cause que les parties ont conclu en date du 7 juin 2021 un contrat ayant pris effet au 1^{er} juin 2021 pour une durée indéterminée et portant sur la location d'un garage box/emplacement extérieur sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement le premier jour ouvrable de chaque mois d'un loyer mensuel de 170 euros.

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 ».

L'article 1er 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 un garage box/emplacement extérieur 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 prévoyant une saisine du tribunal par voie de requête.

Il s'ensuit que la demande en paiement d'arriérés de loyers, en résiliation du bail et en déguerpissement se rapportant à un garage et à un emplacement 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 du 21 septembre 2006.

La demande introduite par PERSONNE1.) par voie de requête est dès lors irrecevable.

S'agissant des demandes respectives des parties en octroi d'une indemnité de procédure, il y a lieu de relever qu'aucune des parties n'établit avoir rempli la condition de l'iniquité requise par la loi, de sorte qu'elles sont à débouter de leurs demandes.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

dit la demande introduite par PERSONNE1.) par voie de requête irrecevable en la forme,

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 PERSONNE1.).

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