

Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-450/25

Audience publique du 14 juillet 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 en personne,

et

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête, annexée à la minute du présent jugement, déposée le 8 mai 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-450/25.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 7 juillet 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

A l'appel de l'affaire à la prédite audience publique, lors de laquelle elle fut utilement retenue, les parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se présentèrent en personne.

Les parties demanderesse et défenderesse furent entendues en leurs explications et déclarations.

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 contrat de bail conclu le 28 août 2023 avec effet au 1^{er} septembre 2023, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.), pour une durée d'un an renouvelable tacitement, un « box garage » à l'arrière d'une résidence sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 160 euros.

Par requête en matière de bail à loyer déposée le 8 mai 2025 au greffe de la justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer, pour voir

- prononcer la résiliation du contrat de bail existant entre parties,
- condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 1.440 euros du chef d'arriérés de loyers, avec les intérêts à partir de la demande en justice,
- condamner encore PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 30 euros.
-

PERSONNE1.) demande encore de prononcer l'exécution provisoire et de condamner le défendeur aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose que le défendeur n'a pas payé les loyers pour les mois de juin 2024 à avril 2025, hormis pour les mois de décembre 2024 et janvier 2025.

A l'audience des plaidoiries du 7 juillet 2025, PERSONNE1.) maintient ses demandes. Sur question du tribunal, il conclut à la recevabilité de sa demande en faisant valoir qu'il aurait conclu un contrat de bail à loyer avec PERSONNE2.) et avoir saisi le juge compétent en matière de bail à loyer.

PERSONNE2.) ne s'oppose pas aux demandes. Il explique qu'il se trouve dans une situation personnelle et financière précaire.

Appréciation

Suivant contrat de bail conclu le 28 août 2023 avec effet au 1er septembre 2023, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.), pour une durée d'un an renouvelable tacitement, un « box garage ».

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.

Aux termes de l'article 1, paragraphe 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, « *Sous réserve des dispositions des articles 16 à 18, la présente loi s'applique 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.* »

Aux termes de l'article 1 (3) de la loi précitée, le contrat de location portant sur un local ne formant pas l'accessoire d'un logement se situe en dehors du champ d'application de ladite loi.

Le mode de saisine du juge de paix relève de l'organisation judiciaire et doit être analysé d'office par le juge saisi d'une demande.

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. CA 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).

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

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.»

Aux termes de l'article 1 (3) de la loi précitée, le contrat de location portant sur un local ne formant pas l'accessoire d'un logement se situe en dehors du champ d'application de ladite loi.

Un contrat de location portant sur un garage ne tombe dès lors pas sous l'application de la loi modifiée précitée du 21 septembre 2006.

Comme la procédure de saisine du juge de paix par requête, dérogatoire au droit commun, prévue par ladite loi ne trouve donc pas à s'appliquer, un litige relatif à un garage qui ne forme, comme en l'espèce, pas l'accessoire d'un logement, est à introduire selon la procédure ordinaire de droit commun, conformément à l'article 101 du Nouveau Code de Procédure civile, par citation.

La violation de cette règle de procédure d'ordre public relative au mode de saisine du juge de paix est, comme il résulte des développements ci-dessus, sanctionnée par une nullité de fond de l'acte introductif ce qui conduit à l'irrecevabilité de la demande formulée.

La demande étant irrecevable, il n'y a pas lieu d'analyser le bien-fondé de la demande.

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

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 **d é c l a r e** compétent pour connaître de la demande,

d i t la demande introduite par requête irrecevable en la forme,

c o n d a m n e PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Patricia HEMMEN, juge de paix, assisté du greffier assumé Simao FREITAS, qui ont signé le présent jugement.

Patricia Hemmen
juge de paix

Simao FREITAS
greffier assumé