

Texte pseudonymisé

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

Rép. fiscal
No. 1059/10

Audience publique du quinze mars deux mille dix

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

SOCIETE1.) s.a., société anonyme de droit luxembourgeois, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, gestionnaire de l'Hôtel **ENSEIGNE1.)**, sis à la même adresse, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.)**

partie demanderesse

comparant par Maître Bertrand JOB, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE1.), sans état, résidant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

comparant par Maître Dorma BARANDAO-BAKELE, avocat en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

F a i t s :

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 12 novembre 2009, la partie demanderesse fit donner citation à la partie défenderesse à comparaître le jeudi, 3 décembre 2009 à 15.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

A l'appel de la cause à la prédite audience publique, les mandataires des parties se présentaient et l'affaire fut fixée.

A l'audience publique du 3 février 2010 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, 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 avait été fixé, **le jugement qui suit**:

Par exploit d'huissier du 12 novembre 2009, la société SOCIETE1.) s.a. a fait citer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour voir constater la résiliation du contrat de location de longue durée de la chambre d'hôtel, pour voir constater la faute de la défenderesse, pour la voir condamner au paiement de la somme de 314 EUR, soit 85 EUR par nuit écoulée, pour voir ordonner son départ et pour la voir condamner à la somme de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Suivant contrat intitulé « contrat de location meublée », la demanderesse a donné en location à PERSONNE1.) une chambre moyennant un prix de 650 EUR par mois. Ce contrat a pris effet le 3 avril 2009 pour se terminer le 2 octobre 2009.

La société SOCIETE1.) s.a explique qu'il s'agit en l'occurrence d'une chambre d'hôtel et non pas d'une habitation principale soumise à la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Elle estime dès lors que le contrat a pris fin le 2 octobre 2009 et demande à voir ordonner le déguerpissement de la défenderesse. Elle réclame en outre depuis le 2 octobre 2009 un montant de 85 EUR par nuitée, soit la somme de 7.820 EUR suivant décompte reproduit ci-après :

- 2 octobre - 20 octobre 2009 : 18 nuitées à 85 EUR TTC	1.530 EUR
- 20 octobre - 9 novembre 2009 : 19 nuitées à 85 EUR TTC	1.615 EUR
- 9 novembre - 3 décembre 2009 : 24 nuitées à 85 EUR TTC	2.040 EUR
- 3 décembre 2009 - 3 février 2010 : 31 nuitées à 85 EUR TTC	2.635 EUR
-----	-----
<u>Total :</u>	<u>7.820 EUR</u>

La défenderesse soulève en ordre principal l'irrecevabilité de la demande pour avoir été introduite par voie de citation. Elle estime en effet qu'il s'agit en l'espèce d'un bail d'habitation soumis à la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et non pas d'une occupation d'une chambre d'hôtel moyennant un prix forfaitaire de 650 EUR pour une période déterminée. Dès lors, conformément à l'article 20 de la prédite loi, la demande aurait dû être introduite par voie de requête.

Le contrat de louage est défini à l'article 1709 du Code Civil comme étant le contrat par lequel une partie s'engage à faire jouir l'autre partie d'une chose pendant un certain temps moyennant un prix déterminé appelé loyer. Si le bail porte sur un immeuble, le contrat prend le nom de bail. Le bail implique en outre deux éléments essentiels : la chose, dont le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur et le prix, que le preneur s'engage à payer.

En l'occurrence, le contrat entre parties est intitulé « contrat de location meublée ».

Aux termes de l'article 1134 du Code Civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Par ailleurs, l'article 1156 du Code Civil prévoit qu'on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral. La qualification juridique d'un contrat ou de tout acte juridique généralement quelconque incombe au juge.

Force est de constater que les parties demanderesse et défenderesse figurent au contrat comme bailleur respectivement comme locataire. Par ailleurs, concernant l'objet du bail, il est mentionné que le bailleur loue au locataire la location d'une chambre meublée. Quant à la durée, il est mentionné que le présent bail commence le 3 avril 2009 et est conclu jusqu'au 2 octobre 2009 avec la stipulation qu'il peut être renouvelé avec un préavis de un mois. Il est en outre fixé un loyer mensuel de 650 EUR. Le document signé entre parties contient par ailleurs toutes les clauses usuelles d'un contrat de bail classique et fixe en outre une commission d'agence d'un mois de loyer ainsi que la somme de 650 EUR à titre de garantie.

Eu égard à tous ces éléments, il convient d'en tirer la conséquence que les parties ont voulu conclure un contrat de bail normal et ce peu importe que la chambre donnée en location se trouve dans un hôtel ou qu'il soit mentionné à la page 1 du contrat que la chambre d'hôtel est sise au ADRESSE2.). Il ne résulte en outre pas du contrat et il n'est pas soutenu en cause que des services accessoires soient fournis à la personne logée. Le fait que cette dernière a dû payer une garantie locative et une commission d'agence excluent par ailleurs l'affirmation de la demanderesse qu'il s'agit d'un contrat d'hôtellerie.

Il est dès lors établi qu'il était dans l'intention des parties de conclure un contrat de bail d'habitation de sorte que la demande introduite par voie de citation est à déclarer irrecevable au regard de l'article 20 de la loi du 21 septembre 2006 qui prévoit que la demande sera formée par simple requête.

Par ces motifs :

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t la demande ;

la **d é c l a r e** irrecevable ;

l a i s s e les frais à charge de la société SOCIETE1.) s.a.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT