

Après deux remises contradictoires l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 9 juillet 2012, à laquelle Maître Sam TANSON se présenta pour le demandeur et Maître Cyril CHAPON comparut en remplacement de Maître Lex THIELEN pour les parties défenderesses.

Maître Sam TANSON et Maître Cyril CHAPON 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête du 12 mars 2012 **A.)** a fait convoquer la société à responsabilité limitée CHAUFFAGE VAN KASTEREN et **B.)** à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour s'entendre condamner solidairement au paiement du montant de 95.867,66.- euros au titre d'arriérés de loyer pour la période d'août 2009 à mars 2012, au montant de 26.378,85.- euros au titre de charges locatives ainsi qu'à une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience publique du 9 juillet 2012 le mandataire judiciaire du requérant a soumis au tribunal un décompte actualisé suivant lequel au jour des plaidoiries la créance de son mandant au titre des arriérés de loyer s'élève à 129.106,10.- euros pour la période d'août 2009 à juillet 2012.

Le mandataire judiciaire des défendeurs a fait valoir qu'**B.)** n'était pas partie au contrat de bail mais qu'il s'était exclusivement engagé en tant que caution solidaire de sorte que le tribunal saisi serait incompétent pour connaître de la demande dirigée à son encontre.

Il a ensuite indiqué que les montants réclamés de 129.106,10.- euros et de 26.378,85.- euros n'étaient pas sujets à contestations.

La compétence que le juge de paix tire de l'article 3.3 du nouveau code de procédure civile tient à la nature du contrat ; l'article 3.3 précité étant une règle de compétence d'exception elle est d'interprétation stricte et ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article. L'incompétence en raison de la nature du litige est d'ordre public et le juge doit soulever ce moyen d'office (Marianne HARLES : Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 216, Pasicrisie 31, page 390).

Il a ainsi été décidé que le juge de paix est incompétent pour connaître sur base de l'article 3.3 du nouveau code de procédure civile d'une action en paiement dirigée par le bailleur contre la caution du locataire (ibidem n° 218).

Au regard des prédicts développements le tribunal saisi est dès lors incompétent pour connaître de la demande dirigée à l'encontre d'**B.)**.

Le montant de 155.484,95.- euros réclamé au titre des arriérés de loyer et charges locatives est justifié au regard des éléments du dossier et des renseignements recueillis à

l'audience publique du 9 juillet 2012 de sorte qu'il y a lieu d'accueillir la demande du requérant et de lui allouer le prédit montant.

Conformément aux dispositions de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire alors qu'il y a dette reconnue dans le chef de la société à responsabilité limitée CHAUFFAGE VAN KASTEREN.

Il y a lieu d'allouer au requérant une indemnité de procédure de 250.- euros.

Par ces motifs :

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

r e ç o i t la demande en la forme,

s e d é c l a r e incompétent pour connaître de la demande dirigée à l'encontre d'**B.**),

pour le surplus,

d i t la demande **fondée** pour le montant de **155.484,95.- euros**,

partant,

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée CHAUFFAGE VAN KASTEREN à payer à **A.) le montant de 155.484,95.- € (cent cinquante-cinq mille quatre cent quatre-vingt-quatre euros quatre-vingt-quinze cents)** avec les intérêts au taux légal sur le montant de 122.246,51.- € (cent vingt-deux mille deux cent quarante-six euros cinquante et un cents) à partir de la demande en justice, le 12 mars 2012, et sur le montant de 33.238,44.- € (trente-trois mille deux cent trente-huit euros quarante-quatre cents) à partir du 9 juillet 2012 jusqu'à solde,

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée CHAUFFAGE VAN KASTEREN à payer à **A.) une indemnité de procédure de 250.- € (deux cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée CHAUFFAGE VAN KASTERERN aux frais de l'instance,

o r d o n n e l'**exécution provisoire** du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Albert MANGEN, Juge de paix à Luxembourg, assisté de Sylvie GLOD, greffière, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement.

Albert MANGEN

Sylvie GLOD