

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 245/2009

Audience publique du vendredi, deux octobre deux mille neuf

Numéro du rôle : 122.729

Composition :

Mireille HARTMANN, vice-présidente,
Béatrice HORPER, juge,
Claudine ELCHEROTH, juge,
Joëlle GARNICH, greffier.

E N T R E :

A.), employé privé, demeurant à L- (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 12 juin 2009,

comparant par Maître François TURK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) **B.),** expert comptable, demeurant à L- (...),

2) la société anonyme POLARIS LUX s. a., établie et ayant son siège social à L-5752 Frisange, 4B, Um Hau, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 108766, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Gilles HOFFMANN,

comparant par Maître Alain LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro 122729 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 30 juin 2009, lors de laquelle elle fut fixée au 22 septembre 2009 pour plaidoiries.

A cette date-là, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Aurélia COHRS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître François TURK, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Erwann SEVELLEC, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Alain LORANG, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 2 octobre 2009 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête du 13 janvier 2009 **A.)** a fait convoquer **B.)** et la société anonyme POLARIS LUX s. a. (ci-après : POLARIS LUX) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette aux fins de voir prononcer la résiliation du bail entre parties et de se voir condamner à lui payer le montant de 6000.- euros à titre d'arriérés de loyers ainsi que la somme de 5000.- euros à titre de dommages et intérêts du chef de la destruction d'un tableau. Il demande en outre au tribunal de condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués.

Finalement il requiert l'allocation d'une indemnité de procédure de 600.- euros et demande au tribunal d'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par jugement du 8 mai 2009 le tribunal de paix s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande.

Pour ce faire, le tribunal a retenu :

- que la protection de la loi du 21 septembre 2006 est réservée aux personnes physiques et aux logements loués à des fins d'habitation principale,
- qu'il faut en conclure que seules les dispositions protectrices des intérêts des personnes physiques ayant pris en location un immeuble à des fins d'habitation principale sont d'ordre public,
- que tel n'est pas le cas en l'espèce de sorte qu'il était loisible aux parties d'y déroger,

- que le moyen de **A.)**, tendant à voir dire que la clause attributive de compétence du contrat de bail donnant compétence aux tribunaux de Luxembourg-Ville est nulle, doit par conséquent être rejeté comme non fondé.

De ce jugement, **A.)** a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 12 juin 2009.

Par réformation du jugement entrepris l'appelant demande au tribunal de dire que le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette est territorialement compétent pour connaître de la demande. Il demande en outre au tribunal d'évoquer le fond de l'affaire et de prononcer la résiliation du bail, la condamnation des intimés au paiement d'un montant de 14.000.- euros à titre d'arriérés de loyers ainsi que l'allocation d'un montant de 5000.- euros du chef de la destruction du tableau.

L'appelant requiert également l'allocation d'une indemnité de procédure de 800.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Finalement il demande l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience du 22 septembre 2009 l'appelant a augmenté sa demande en paiement du chef d'arriérés de loyers au montant de 22.000.- euros pour la période de novembre 2008 à septembre 2009. Il y a lieu de lui en donner acte.

En faisant valoir que les dispositions protectrices des intérêts des personnes physiques ayant pris en location un immeuble à des fins d'habitation principale sont d'ordre public, **A.)** fait plaider que le premier juge aurait, en tout état de cause, dû déclarer nulle la clause attributive de compétence à l'égard de **B.)** et en conclut :

*« que dès lors au vu du lien de connexité évident de l'affaire entre Monsieur **B.)** et la société POLARIS LUX SA qui sont tous deux locataires de la même maison, de surcroît sans démarcation entre les parties occupées par Monsieur **B.)** et celles occupées par la société POLARIS, (le premier juge) aurait dû ramener la compétence territoriale pour statuer sur l'affaire contre POLARIS, au lieu de compétence d'ordre public du locataire à titre d'habitation de Monsieur **B.)**. ».*

Les intimés demandent la confirmation du jugement entrepris par adoption des motifs du premier juge.

Il est vrai que, suivant l'article 19 de la loi du 21 septembre 2006, le juge de paix compétent pour connaître des contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles est celui de la situation du logement faisant l'objet du bail en litige.

Il est également vrai que la loi du 21 septembre 2006 est impérative et d'ordre public.

Or, suivant l'article 1^{er} de la loi précitée, cette dernière s'applique exclusivement à la location de logements à usage d'habitation à des personnes physiques et ce quelque

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'alinéa (3) du même article contient une liste des logements qui ne tombent pas dans le champ d'application de la loi. Ainsi la loi précitée ne s'applique pas aux immeubles qui sont affectés à un usage commercial ou à l'exercice d'une profession libérale.

Dans l'hypothèse d'un bail mixte, c'est-à-dire dans l'hypothèse où, comme en l'espèce, l'immeuble pris en location est affecté partiellement à l'habitation et partiellement à l'exercice d'une profession libérale, il appartient aux juges de déterminer la volonté commune des parties pour voir si les dispositions de la loi du 21 septembre 2006 sont applicables au bail en cause. (cf. documents parlementaires no 5216, projet de loi p 18).

Il appartient partant au tribunal de déterminer la volonté commune des parties quand à la destination principale des lieux dont l'autre partie n'est à considérer que comme un accessoire.

En l'espèce, le tribunal constate d'abord, conformément aux conclusions des parties intimées, que l'immeuble litigieux a non seulement été donné en location à une personne physique, à savoir **B.**), mais également à une personne morale, à savoir POLARIS LUX. Les parties ont par ailleurs pris soin de préciser dans le contrat de bail que **B.**) exerce la profession d'expert comptable.

Le tribunal constate ensuite que l'immeuble litigieux forme un tout indivisible sans séparation entre la partie utilisée à titre professionnel par **B.**), respectivement par les employés de celui-ci et de POLARIS LUX, et la partie « habitation » utilisée par **B.**).

Un seul et unique bail a été rédigé pour documenter la location, tant de la partie affectée à un usage professionnel, que de la partie utilisée à titre d'habitation privée par **B.**).

L'entrée en jouissance a été concédée le même jour et un seul loyer a été fixé sans distinction des parties locatives respectives.

Contrairement à l'affirmation de la partie appelante, il ne résulte pas non plus des éléments du dossier qu'une partie prépondérante de l'immeuble ait été utilisée à des fins d'habitation privée et que seule une pièce servait de bureau. Au contraire, le constat d'huissier versé en cause fait état de bureaux au rez-de-chaussée de la maison et la pièce qualifiée de salon dans le contrat de bail semble (au vu du mobilier y déposé) avoir été utilisée comme salle de réunion.

A cet égard, le fait que le siège social de POLARIS LUX n'a pas été transféré à l'adresse de l'immeuble pris en location est sans incidence, une société n'ayant pas

forcément son siège d'exploitation ou tous ses bureaux à l'adresse de son siège statutaire.

Au vu des considérations qui précèdent le tribunal retient que la location des pièces d'habitation est un accessoire à la location des locaux à usage professionnel.

Il s'ensuit que les dispositions protectrices de la loi du 21 septembre 2006 ne sont pas applicables au présent litige de sorte que les parties ont valablement pu déroger à la compétence attributive normale.

Le premier juge est partant à confirmer par adoption de ses motifs en ce qu'il s'est déclaré incompétent pour connaître du présent litige.

L'appel est dès lors à déclarer non fondé.

Au vu de la condamnation à intervenir quant aux dépens, la demande de A.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer non fondée.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

donne acte à A.) de l'augmentation de sa demande en paiement au montant de 22.000.- euros à titre d'arriérés de loyers pour la période de novembre 2008 à septembre 2009,

dit l'appel non fondé,

partant, confirme le jugement du 8 mai 2009,

dit non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure de A.) et en déboute,

condamne l'appelant aux frais et dépens de l'instance d'appel.