

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 144/2012

Audience publique du mardi, trois juillet deux mille douze

Numéro du rôle : 144.541

Composition :

Pascale DUMONG, vice-présidente,
Joëlle GEHLEN, premier juge,
Claudine ELCHEROTH, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

la société civile immobilière **SOC1.)** SCI, établie ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par sa gérante statutaire en fonctions, Madame **A.**), demeurant à (...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 21 mars 2012,

comparant par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société anonyme **SOC2.)** CAPITAL MANAGEMENT SA, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions et inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO,

comparant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro 144541 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 avril 2012, lors de laquelle elle fut fixée au 5 juin 2012, pour plaidoiries.

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

Maître Pascal COLAS, avocat, en remplacement de Maître Georges PIERRET, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Virginie ROELENS, avocat, en remplacement de Maître Charles KAUFHOLD, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 3 juillet 2012 le

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

Par requête déposée le 14 septembre 2011, la société civile immobilière **SOC1.)** SCI a fait convoquer la société anonyme **SOC2.)** CAPITAL MANAGEMENT SA devant le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 25.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, à titre d'indemnisation de dégâts locatifs, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000.- euros. Elle demande encore à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

A l'audience des plaidoiries, la société anonyme **SOC2.)** CAPITAL MANAGEMENT SA a conclu à l'irrecevabilité de la demande introduite par voie de requête et elle a demandé, à titre reconventionnel, le remboursement de la garantie locative d'un montant de 9.600.- euros ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Par jugement contradictoire du 1^{er} mars 2012, le juge de paix a déclaré les demandes tant principale que reconventionnelle irrecevables et il a condamné la société civile immobilière **SOC1.)** SCI à tous les frais et dépens de l'instance.

Suivant exploit d'huissier du 21 mars 2012, la société civile immobilière **SOC1.)** SCI a régulièrement interjeté appel contre ce jugement.

Elle conclut, par réformation du jugement entrepris, à voir déclarer sa demande recevable et à voir renvoyer l'affaire devant le juge de paix autrement composé afin qu'il soit statué sur le fond de l'affaire.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

La société anonyme **SOC2.) CAPITAL MANAGEMENT SA** conclut principalement à la confirmation du jugement entrepris et demande, à titre subsidiaire, également le renvoi de l'affaire devant le premier juge.

Elle demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

A l'appui de son appel, la société civile immobilière **SOC1.) SCI** fait valoir que le fait que l'article 1(2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qui détermine le champ d'application de cette loi, parle de « *location (...) à des personnes physiques* » ne serait pas pertinent, voire superflu, étant donné qu'un bail d'habitation ne se concevrait qu'à l'égard d'une personne physique, un logement affecté à des fins d'habitation étant nécessairement habité par des personnes physiques.

Il n'y aurait dès lors pas lieu de comprendre l'article 1(2) précité de manière strictement littérale, au risque de lui enlever tout sens, voire de lui donner une portée inconciliable avec l'objet même de la loi et qu'il y aurait lieu de s'attacher plutôt à l'intention du législateur.

Il ressortirait, en effet, clairement de la lecture combinée des articles 1(2) et 1(3) - ce dernier énumérant certains cas d'exclusion du champ d'application de la loi - de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, que la notion centrale employée à l'article 1(2) serait celle d'habitation, par opposition aux autres affectations possibles et envisagées à l'article 1(3).

Comme en l'espèce l'immeuble faisant l'objet du bail litigieux était habité par la famille du président directeur de la société anonyme **SOC2.) CAPITAL MANAGEMENT SA**, on se trouverait en présence d'un bail d'habitation, de sorte que ce serait à bon droit que la demande a été introduite par voie de requête.

La société anonyme **SOC2.) CAPITAL MANAGEMENT SA** soutient, au contraire, qu'en l'espèce, il y a eu location à une personne morale, qui serait donc la partie cocontractante, même si elle met le logement à la disposition d'une personne physique.

Comme l'article 1(2) précité de la loi modifiée du 21 septembre 2006 prévoit expressément la location « *à des personnes physiques* », et non pas la location avec ou pour des personnes physiques, la location à une personne morale ne tomberait pas dans le champ d'application de cette loi.

Elle ajoute que la liste des cas d'exclusion de l'article 1(3) ne serait pas exhaustive.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu entre parties en date du 18 août 2008, la société civile immobilière **SOC1.) SCI** a donné en location à la société anonyme **SOC2.) CAPITAL MANAGEMENT SA** une maison sise à L-(...), (...).

Les parties sont d'accord pour dire, tel qu'il est d'ailleurs stipulé dans le contrat de bail, qu'il s'agit d'une maison d'habitation qui a été occupée par **B.**), président directeur de la société anonyme **SOC2.) CAPITAL MANAGEMENT SA**, ainsi que par sa famille, à des fins exclusives d'habitation.

Le champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation est déterminé en son article 1(2) qui dispose que « Sous réserves 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 ».

Il résulte du libellé de cet article qu'afin de déterminer si un contrat de bail est régi par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, il faut s'attacher à la finalité du bail et non pas à la personne du locataire. Ainsi, si cette finalité est l'occupation à des fins exclusives d'habitation, le bail est régi par cette loi, même si le preneur du bail est une personne morale. (en ce sens : TAL, 6 octobre 2009, no 122412 du rôle)

S'agissant en l'espèce d'un bail dont la finalité est l'occupation à des fins exclusives d'habitation, la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, et notamment son article 20, est applicable au présent litige.

Conformément audit article 20, les litiges relatifs entre bailleurs et locataires sont à introduire par voie de requête, de sorte qu'il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de déclarer la demande introduite par la société civile immobilière **SOC1.) SCI**, par voie de requête, recevable.

Il convient de préciser à cet endroit que la société anonyme **SOC2.) CAPITAL MANAGEMENT SA** n'a pas, à titre subsidiaire, interjeté appel incident contre le jugement de première instance en ce qu'il a déclaré sa demande reconventionnelle irrecevable.

Le litige n'étant pas instruit quant au fond et les parties ayant sollicité le renvoi devant le premier juge, il n'y a partant pas lieu à évocation et l'affaire est à renvoyer, en prosécution de cause, devant le tribunal de paix, autrement composé.

Au vu de l'issue de l'appel, la société anonyme **SOC2.) CAPITAL MANAGEMENT SA** est à débouter de sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il serait, en revanche, inéquitable de laisser à la seule charge de la société civile immobilière **SOC1.) SCI** les frais par elle exposés non compris dans les dépens, de

sorte que compte tenu des soins requis pour l'instruction de l'affaire en appel, il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- euros.

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en matière d'appel de bail à loyer, la demande de la société civile immobilière **SOC1.)** SCI en distraction des frais et dépens n'est pas 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,

le dit fondé,

par réformation du jugement entrepris, déclare la demande de la société civile immobilière **SOC1.)** SCI, introduite par voie de requête, recevable,

pour le surplus, renvoie les parties en prosécution de cause devant le tribunal de paix autrement composé,

condamne la société anonyme **SOC2.)** CAPITAL MANAGEMENT SA à payer à la société civile immobilière **SOC1.)** SCI une indemnité de procédure de 500.- euros,

déboute la société anonyme **SOC2.)** CAPITAL MANAGEMENT SA de sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société anonyme **SOC2.)** CAPITAL MANAGEMENT SA aux frais et dépens des deux instances.