

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00036

Audience publique du vendredi, vingt et un février deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-06434

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 23 juillet 2024,

comparant par Maître Emmanuel HUMMEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER,

comparant par Sonia POLNIASZEK, avocat à la cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-06434 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 13 août 2024, lors de laquelle elle fut renvoyée à la 3ème chambre à l'audience publique du 17 septembre 2025 pour fixation pour plaidoiries. Par avis de fixation du 18 octobre 2024, l'affaire fut refixée au 31 janvier 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Emmanuel HUMMEL, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Sonia POLNIASZEK, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 21 février 2025 le

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

Par requête déposée le 21 mai 2024 au greffe, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement, l'entendre condamner à lui payer le montant de 46.200.- euros, subsidiairement le montant de 37.800.- euros, chaque fois à titre d'arriérés de loyers.

Elle a encore sollicité une indemnité de procédure de 750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Bien que régulièrement convoqué, PERSONNE2.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience des plaidoiries de première instance. Dans la mesure où il n'était pas établi que la convocation avait été notifiée à sa personne, le juge de paix a statué par défaut à son encontre en application des dispositions de l'article 79 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 8 juillet 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort, s'est déclaré incompétent sur le plan international pour connaître des demandes de PERSONNE1.) et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 23 juillet 2024, PERSONNE1.) a interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir « *déclarer la juridiction luxembourgeoise compétente pour connaître de la demande de la partie requérante* ».

Elle demande à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 46.200.- euros, subsidiairement le montant de 37.800.- euros, chaque fois à titre d'arriérés de loyers.

Elle réclame encore une indemnité de procédure de 750.- euros pour la première instance, de 1.500.- euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE2.) sollicite la confirmation pure et simple du jugement entrepris et demande à se voir allouer une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 500.- euros.

Suivant avis du 14 janvier 2025, le tribunal a limité, dans un premier temps, les débats à la seule question de la compétence des juridictions luxembourgeoises pour connaître de la demande de PERSONNE1.).

Position des parties

1. PERSONNE1.)

Par contrat de bail du 31 juillet 2021, PERSONNE2.), de nationalité luxembourgeoise aurait loué auprès de PERSONNE1.) un local à usage d'habitation sis à F-ADRESSE3.) en France.

Le jugement entrepris aurait à tort écarté les dispositions de l'article 15 du code civil (luxembourgeois) suivant lesquelles un Luxembourgeois pourrait être traduit devant un tribunal luxembourgeois pour des obligations par lui contractées en pays étranger.

Subsidiairement, il y aurait lieu de considérer l'intimé comme n'habitant plus sur le territoire luxembourgeois et de faire application des dispositions de l'article 14 du code civil prévoyant que l'étranger, même non résidant au Luxembourg, pourrait être traduit devant les tribunaux luxembourgeois, pour les obligations par lui contractées en pays étranger envers des Luxembourgeois.

En tout état de cause, elle donne encore à considérer que le contrat de bail prévoirait l'application de la loi luxembourgeoise et il y aurait lieu de prendre en considération l'attitude de l'intimé tendant à faire obstacle aux poursuites de ses créanciers et notamment de l'appelante.

2. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) renvoie à l'article 27 du règlement (UE) n° 1215/2012 du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (ci-après le règlement Bruxelles I bis) suivant lequel la juridiction d'un Etat-membre saisie à titre principal d'un litige pour lequel les juridictions d'un autre Etat-membre sont

exclusivement compétentes en vertu de l'article 24 du même se déclarerait d'office incompétente.

Or, en vertu dudit article 24, en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles, seules les juridictions de l'Etat-membre où l'immeuble est situé seraient compétentes, et de sans considération de domicile des parties.

Il conteste encore que le contrat de bail prévoirait l'application de la loi luxembourgeoise.

Motifs de la décision

A l'instar du premier juge, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 15 du code civil « *Un luxembourgeois pourra être traduit devant un tribunal luxembourgeois, pour des obligations par lui contractées en pays étranger, même avec un étranger* ».

Or, ledit article 15 cesse d'être applicable s'il y a été dérogé par une convention internationale (cf. Cour d'appel, 8 décembre 1936, Pas. 14, p.71).

En vertu de l'article 24 du règlement Bruxelles I bis, « *Sont seules compétentes les juridictions ci-après d'un État-membre, sans considération de domicile des parties* :

1) en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles, les juridictions de l'Etat-membre où l'immeuble est situé

Toutefois, en matière de baux d'immeubles conclus en vue d'un usage personnel temporaire pour une période maximale de six mois consécutifs, sont également compétentes les juridictions de l'Etat-membre dans lequel le défendeur est domicilié, à condition que le locataire soit une personne physique et que le propriétaire et le locataire soient domiciliés dans le même Etat-membre. »

Force est de constater qu'en l'espèce le bien donné en location se trouve sur le territoire français et que la durée du contrat de bail en question est supérieure à six mois consécutifs.

L'article 27 du règlement Bruxelles I bis en conclut que « *La juridiction d'un Etat-membre saisie à titre principal d'un litige pour lequel les juridictions d'un autre Etat-membre sont exclusivement compétentes en vertu de l'article 24 se déclare d'office incompétente* ».

L'article 14 du code civil invoqué à titre subsidiaire par l'appelante n'a pas vocation à s'appliquer alors qu'il vise un étranger ce qui n'est pas le cas pour PERSONNE2.). En effet, il résulte de la motivation de l'acte d'appel que PERSONNE2.) est de nationalité luxembourgeoise.

Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que, par confirmation du jugement entrepris, les juridictions luxembourgeoises sont incompétentes pour connaître de l'affaire.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

A défaut par PERSONNE2.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

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 non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 8 juillet 2024,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.