

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 5 juin 2025

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

PERSONNE1.), commerçant, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant en personne,

e t :

PERSONNE2.), sans emploi, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par Maître Jessica RODRIGUES MACIEL, avocat, en remplacement de Maître Christian HANSEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Mersch.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 11 mars 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du jeudi, 24 avril 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après une remise de l'affaire, celle-ci fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 22 mai 2025 à 14.30 heures, et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) fut entendu en ses explications et moyens.

La mandataire de la partie défenderesse, Maître Jessica RODRIGUES MACIEL, fut entendue en ses prétentions.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 11 mars 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à se présenter devant le tribunal de paix de et à Diekirch pour l'entendre condamner à lui payer le montant de [15 mois x 975.- =] 14.625 euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de janvier 2024 à mars 2025.

Il a conclu à la résiliation judiciaire du contrat de bail et au déguerpissement du locataire des lieux loués.

A l'audience des plaidoiries du 22 mai 2025, PERSONNE1.) maintient ses demandes telles que formulées dans la requête susvisée.

PERSONNE2.) invoque le libellé obscur de la requête introductive d'instance et conclut partant à la nullité de celle-ci.

A titre subsidiaire, il conclut au rejet de l'intégralité des demandes formulées par PERSONNE1.).

Il réclame, en outre, une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 1^{er} juillet 2019, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE2.) la chambre n° 18 dans l'immeuble situé à ADRESSE2.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 900.- euros.

En date du 29 décembre 2020, PERSONNE1.) a acquis l'immeuble susvisé et a partant repris le contrat de bail précité.

Suivant contrat de bail du 13 décembre 2023, ayant pris effet le même jour, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) la chambre n° 13 dans

l'immeuble situé à ADRESSE2.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 900.- euros.

1. Le libellé obscur

PERSONNE2.) conclut à la nullité de la requête introductive d'instance pour libellé obscur.

PERSONNE1.) n'a pas pris position quant audit moyen de nullité.

Aux termes de l'article 20 alinéa 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la requête énoncera les nom, prénom, profession et domicile des parties. Elle indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci. Il n'impose en outre pas d'indiquer la base légale de la demande.

Les dispositions légales précitées ont pour but de faire connaître, dès l'ingrès, à la partie défenderesse les prétentions et moyens du requérant, ceci avec suffisamment de précision pour lui permettre de préparer utilement sa défense, au vu de la seule requête. Pour avoir un sens, l'observation de ces exigences s'impose dans la requête, la nullité frappant une requête insuffisamment motivée ne pouvant être couverte par des conclusions ou développements ultérieurement pris par le requérant (cf. CA, 5 avril 2001, n° 23361 ; CA, 11 juillet 2001, n° 25340 ; CA, 15 juillet 2004, Pas. 32, p. 615).

L'inobservation de cette disposition est sanctionnée par la nullité de l'acte introductif d'instance. La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile. La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

En l'occurrence, il ressort de la requête introductive d'instance que PERSONNE2.) a pris en location une chambre dans l'immeuble situé à ADRESSE2.), suivant contrat de bail du 1^{er} juillet 2019.

Suivant contrat de bail du 13 décembre 2023, PERSONNE2.) a pris en location une autre chambre dans l'immeuble précité.

Dans les deux contrats de bail, le prix du loyer a été fixé au montant mensuel de 900.- euros.

Or, dans la requête introductive d'instance, PERSONNE1.) sollicite des arriérés de loyers pour un montant total de 14.625.- euros, correspondant à quinze mois de loyers impayés d'un montant mensuel de 975.- euros s'étalant sur la période de janvier 2024 à mars 2025.

A l'audience des plaidoiries du 22 mai 2025, PERSONNE1.) explique solliciter lesdits arriérés de loyers non pas pour le logement donné en location suivant contrat de bail 13 décembre 2023, mais pour le logement donné en location suivant contrat de bail du 1^{er} juillet 2019 au motif que PERSONNE2.) n'aurait jamais remis les clés de l'ancien logement.

A la lecture de la requête introductive d'instance, il n'est cependant pas clairement décelable que les arriérés de loyers sont réclamés pour l'ancien logement. Il n'est pas non plus décelable si PERSONNE1.) sollicite la résiliation judiciaire du contrat de bail du 1^{er} juillet 2019 ou du contrat de bail du 13 décembre 2023 et partant le déguerpissement de son locataire de la chambre n° 18 ou de la chambre n° 13.

Dans sa requête, PERSONNE1.) écrit « *que toutes les mises en demeure de quitter les lieux, de restituer les clés de l'ancien appartement et de débarrasser les affaires qui y sont entreposés et de payer les loyers dus de 15 mois à hauteur de 975€/mois (Loyers de janvier 2024 à mars 2025), pour un total de 14625€, de respecter le règlement d'ordre intérieur notamment en matière de sécurité : interdiction de fumer non respectée, détecteur de fumée non installé (constat d'huissier du 5 février 2025), respect de l'hygiène non-respectée ; sont restées vaines* ». Il ne précise dès lors pas si sa demande en paiement d'arriérés de loyers, respectivement sa demande en résiliation judiciaire du contrat de bail et partant en déguerpissement des lieux loués/occupés visent le logement donné en location suivant contrat de bail du 1^{er} juillet 2019 ou le logement donné en location suivant contrat de bail du 13 décembre 2023.

Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'acte introductif d'instance et ce dernier ne peut être repêché ni par des conclusions ultérieures, ni par les conclusions de l'adversaire dont l'étendue ne peut démontrer si l'objet de la demande est formulé de façon suffisamment précise pour permettre une défense adéquate.

Les explications et renseignements fournis par PERSONNE1.) lors de l'audience des plaidoiries du 22 mai 2025 ne portent dès lors pas à conséquence.

Eu égard à la confusion caractérisant la présentation des demandes, PERSONNE2.) n'a pas été en mesure, à la lecture de l'acte introductif d'instance, de connaître de façon précise les raisons justifiant les demandes de PERSONNE1.), l'objet desdites demandes n'ayant pas été formulé de façon suffisamment précise.

Le préjudice de PERSONNE2.) consiste dans le fait qu'il ne pouvait pas utilement préparer sa défense s'il ignore ce que PERSONNE1.) veut de lui.

Au vu des considérations précédentes, la requête introductive d'instance doit être déclarée nulle pour libellé obscur.

L'acte introductif d'instance étant déclaré nul, il n'y a plus lieu d'analyser le bien-fondé de toutes les demandes formulées par PERSONNE1.).

2. Les demandes accessoires

PERSONNE2.) réclame une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

Le tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à la charge de PERSONNE2.). Il convient partant de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- euros.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclare nulle la requête introductive d'instance,

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure, à concurrence du montant de 500.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de **500.- euros**,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne-Laure SEDRANI, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, en notre audience publique

en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.