

N° 766/23
du 22.06.2023

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, vingt-deux juin deux mille vingt-trois

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

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

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties demanderesses, *défendeur sur reconvention*,

comparant par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

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

partie défenderesse, *demanderesse par reconvention*,

comparant par Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, demeurant à Schieren.

=====

FAITS :

Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit d'un jugement rendu par le tribunal de céans en date du 29 mars 2023 sous le numéro 447/23, dont le dispositif est conçu comme suit:

« **Par ces motifs :**

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

avant tout autre progrès en cause:

ordonne la comparution personnelle des parties à l'audience publique du mardi, 18 avril 2023 à 11.00 heures, salle 1;

réserve les frais. »

La comparution des parties s'est tenue lors de l'audience publique du mardi, 18 avril 2023 et PERSONNE1.), assisté de Maître Daniel BAULISCH, ainsi que PERSONNE2.), assistée de Maître Denis WEINQUIN, ont été entendus en leurs explications personnelles.

Sur ce le tribunal a pris l'affaire en délibéré et rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été refixé

le jugement qui suit :

Vu le jugement rendu par ce tribunal ayant ordonné une comparution personnelle des parties.

Vu le résultat de la comparution personnelle des parties lors de laquelle PERSONNE1.), agissant en son nom personnel ainsi qu'en sa qualité de gérant de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), a contesté avoir donné à bail une chambre sise à L-ADRESSE2.), à PERSONNE2.). Il a insisté sur le fait que le contrat de bail n'a pas été signé par lui et que PERSONNE2.) se serait introduite dans l'immeuble sans son accord.

PERSONNE2.) a notamment précisé être locataire d'une chambre en vertu d'un bail conclu avec PERSONNE1.) respectivement avec la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), par l'intermédiaire de l'agence immobilière, la société SOCIETE2.).

A l'audience publique du 7 juin 2023, PERSONNE2.) a conclu reconventionnellement à voir réduire le loyer au montant mensuel de 250.- € charges comprises, pour non-conformité du logement aux normes de sécurité, de salubrité et d'habitabilité et elle a demandé reconventionnellement à être relogée aux frais des requérants.

Il y a lieu de lui donner acte de sa demande reconventionnelle.

Les faits à la base du présent litige sont les suivants :

En date du 20 mars 2022, PERSONNE1.) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 850.- € Le bail a pris effet au 20 mars 2022 pour une durée d'une année, renouvelable par tacite reconduction d'année en année.

Il est constant en cause et reconnu par les parties demandereses qu'elles avaient mandaté l'agence immobilière SOCIETE2.) SA de la location de la chambre située au premier étage de la maison sise à ADRESSE2.), chambre actuellement occupée par PERSONNE2.).

Il ressort des pièces versées que l'agence immobilière SOCIETE2.) a fait parvenir à PERSONNE2.) un écrit intitulé « contrat de bail sous-location » conclu entre les soussignés « SOCIETE1.) s.à.r.l, représentée par Monsieur PERSONNE1.) », et PERSONNE2.), contrat suivant lequel la société SOCIETE1.) donne à bail au sous-locataire une chambre au première étage de la maison sise à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 675.- € ainsi que d'une avance sur charges locatives de 175.- € par mois. La durée du bail est fixée à une année. Il est précisé dans le contrat de bail que l'objet du bail est parfaitement connu « du sous-locataire, qui déclare l'avoir examiné et qui déclare donner *l'autorisation de passage* aux sous-locataires des deux chambres voisins » et que « le paiement du loyer, de la garantie et de la facture de l'agence soient effectués au plus tard le 26-10-2022 ».

Le 26 octobre 2022, PERSONNE2.) a renvoyé le contrat signé par elle à l'agence immobilière.

Le 31 octobre 2022, l'OFFICE SOCIAL BETTEMBOURG-FREISENG-ROESER a payé la caution locative à la société SOCIETE1.).

Le même jour, le loyer ainsi que l'avance sur charges du mois de novembre 2022 ont été payés à la société SOCIETE1.).

Il est constant en cause que PERSONNE2.) occupe les lieux depuis début novembre 2022.

Le 23 novembre 2022, PERSONNE2.) a contacté la police du commissariat Atert pour se plaindre du comportement de PERSONNE1.), lequel serait entré dans les lieux sans son accord en prétextant que son bureau se trouverait également dans la chambre donnée en location. En plus, le logement ne serait pas conforme aux normes de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

En date du 23 décembre 2022, la police a dressé le procès-verbal n° 1320/2022 qui est entré au parquet de Diekirch en date du 27 décembre 2022.

Les agents verbalisants ont noté dans leur procès-verbal que « lors de la visite à l'adresse de PERSONNE2.), PERSONNE1.) s'est également présenté en tant que propriétaire du bâtiment et gérant administratif de la société SOCIETE1.) » et que, confronté au fait que la « chambre » louée ne correspondait pas aux normes sanitaires, PERSONNE1.) a répondu que « ça nous plaise ou non, il était en droit de louer cette chambre, et que personne n'aurait forcé PERSONNE2.) de louer ce logement ».

Par requête déposée le 27 décembre 2022, PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) ont demandé au tribunal de voir constater que PERSONNE2.) est occupante sans droit ni titre de la chambre située au premier étage de la maison sise à L-ADRESSE2.), et de condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 850.- € à partir du mois de décembre 2022.

Les parties sont dès lors en désaccord quant à l'existence d'un contrat de bail.

A titre liminaire, il y a lieu de constater que PERSONNE1.) a donné en location la maison sise à L-ADRESSE2.), à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) suivant contrat de bail du 20 mars 2022, contrat qui est toujours en vigueur.

Le bailleur principal pendant la durée du bail principal ne dispose d'aucune action directe contre le sous-locataire ou l'occupant sans droit ni titre.

La demande doit partant être déclarée irrecevable pour autant qu'elle est exercée par PERSONNE1.) en nom personnel et recevable pour autant qu'elle a été introduite par la société SOCIETE1.).

Le contrat de bail dont PERSONNE2.) se prévaut n'est pas signé par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.).

Il a été décidé qu'une promesse synallagmatique de bail vaut bail, du moment que les parties s'entendent sur les éléments essentiels du bail, à savoir le prix et la durée (cf. JPL du 25 mars 2015 n° 1342/15).

En l'espèce, il n'est pas contesté que PERSONNE1.), en sa qualité de gérant de la société SOCIETE1.), a mandaté l'agence immobilière SOCIETE2.) pour trouver un locataire.

Il est constant en cause que la société SOCIETE2.) a envoyé à PERSONNE2.) un contrat qui a défini l'objet du bail « chambre au premier étage », le loyer ainsi que la durée du bail. En outre, le contrat a précisé que le sous-locataire déclare « donner l'autorisation de passage aux sous-locataires des deux chambres voisins ».

Ce contrat a été renvoyé signé par PERSONNE2.) le 26 octobre 2022 à la société SOCIETE2.). En plus, elle a payé le loyer, la garantie locative ainsi que les frais d'agence.

Il est également établi que les clés ont été remises à PERSONNE2.) par PERSONNE1.). En effet, les enfants majeurs de PERSONNE2.) déclarent dans une attestation testimoniale établie de 17 avril 2023 que PERSONNE1.), ne pouvant pas être présent le jour du déménagement de leur mère, avait laissé les clés sur la porte (der Schlüssel hing am Türschloss).

La société SOCIETE1.) était dès lors engagée par l'offre de location délivrée à la locataire. Par ailleurs, la locataire pouvait légitimement croire que l'agent immobilier avait le pouvoir de gérer le bien et de conclure un contrat de bail.

Le fait que la société SOCIETE1.) n'a pas signé le contrat de bail ne porte dès lors pas à conséquence, le contrat de bail s'est en principe formé entre les parties. (cf. JPL 24 octobre 2018 n° 3332/18).

Par ailleurs, la société SOCIETE1.), représentée par PERSONNE1.), en acceptant, sans réserve ni protestation de sa part, les loyers et la garantie locative échus postérieurement à l'acquisition de la clause fixant un délai, soit le 26 octobre 2022, et en remettant les clés à PERSONNE2.) a renoncé au terme prévu au contrat du bail (cf. Cass. com. 16 mars 1964 : Bull. civ. III n° 622).

Finalement, PERSONNE1.) a reconnu devant les agents verbalisants qu'il avait loué la chambre à PERSONNE2.).

Ce comportement vaut reconnaissance volontaire de l'exactitude d'un fait, en l'occurrence du bail conclu, et est constitutif d'un aveu extrajudiciaire.

Le tribunal retient dès lors que les parties sont liées par un contrat de bail.

Cependant le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui requiert comme toute convention pour sa validité un objet et une cause licites. L'article 1133 du Code civil précise que la cause est illicite, quand elle est prohibée par la loi, quand elle est contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public. Le contrat non conforme à l'ordre public et aux bonnes mœurs encourt la sanction de la nullité. La nullité du bail pour cause illicite peut résulter de la violation d'une prescription légale ou administrative régissant l'aménagement du territoire et l'urbanisme (cf. Lex THIELEN: Le contrat de bail en droit luxembourgeois n° 233).

Le bailleur, en vertu de son obligation de délivrance d'un bien loué conforme ainsi que de son obligation de fournir une jouissance paisible du bien, est également tenu de veiller à ce que l'immeuble mis en location réponde aux critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité fixés par le règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité, auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Ces normes sont d'ordre public et leur violation peut entraîner par conséquent la nullité absolue du bail, à tout le moins lorsque cette violation était déjà constatée au moment de la conclusion du contrat.

Le juge se doit de soulever d'office la nullité qui est absolue, question qui d'ailleurs a été soulevée par le tribunal dans la rupture du délibéré du 10 mai 2023.

La jurisprudence considère que le juge dispose toutefois d'un pouvoir d'appréciation quant à la sanction à adopter face à un bail portant sur un bien ne respectant pas les exigences de sécurité, salubrité et habitabilité, en tenant notamment compte de la gravité des normes violées et d'une prise en considération des intérêts en jeu. La sanction de la nullité devrait être réservée aux cas les plus graves de violation des exigences légales en matière de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (cf. Caroline BARE, *Actualités de droit public en matière de logement* : éd. Larcier, p. 249 et suivants ; *Le bail de droit commun, d'habitation et commercial* : Chronique de jurisprudence 2000-2020 éd. Larcier, p. 114 et suivants).

Le tribunal constate en l'occurrence que le bailleur, en mettant à disposition de la locataire à des fins d'habitation principale une « chambre » avec un lit installé au-dessus de la cage d'escalier, chambre qui servait également de passage aux deux autres locataires pour accéder à leur chambre et au bailleur pour y avoir aménagé un

bureau, a contrevenu à l'article 19 du règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation. Cet article dispose en effet « que l'usage privatif du logement respectivement d'une chambre est à garantir par une porte pouvant être fermée ». Il ressort en outre des pièces versées ainsi que des renseignements fournis que la locataire doit passer par l'extérieur pour avoir accès aux installations sanitaires communes, ce qui est contraire à l'article 15 dudit règlement, prévoyant que les occupants des chambres qui ne disposent pas d'installations sanitaires privatives ont accès à des installations sanitaires communes sans devoir passer par l'extérieur de l'immeuble.

Ces normes, assorties de sanctions pénales, sont d'ordre public et les parties ne sauraient y déroger.

En l'occurrence, le tribunal retient que le bail conclu heurte gravement l'ordre public, qu'une mise en conformité du bien avec la législation en vigueur s'avère impossible et que les droits de PERSONNE2.) sont lésés.

Force est partant de constater que la nullité du contrat est la seule sanction appropriée eu égard aux violations commises par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.).

Il y a dès lors lieu d'annuler le contrat de bail conclu entre parties.

La nullité du contrat de bail entraîne son anéantissement rétroactif.

Comme en l'occurrence, l'acte annulé a été exécuté, les parties doivent être remises dans l'état dans lequel elles se trouvaient avant cette exécution.

De ce fait, la locataire doit quitter les lieux et le bailleur doit restituer le montant des loyers payés.

En cas d'annulation d'un bail, le propriétaire ou le bailleur principal est fondé à être indemnisé pour la jouissance des lieux. En l'occurrence, la société SOCIETE1.) conclut à l'allocation de la somme de 850.- € à titre d'indemnité d'occupation.

Cette indemnité, au vu du logement fourni, ne saurait correspondre au loyer convenu dans le bail annulé mais elle est à fixer à 250.- € par mois, charges comprises, montant offert par PERSONNE2.).

Il y a encore lieu de déclarer la demande en déguerpissement fondée et de condamner PERSONNE2.) à déguerpir des lieux.

Il y a en plus lieu d'ordonner la réouverture des débats et de refixer l'affaire à une audience ultérieure afin de permettre aux parties de présenter, le cas échéant, un décompte tenant compte des créances respectives (restitution des loyers et paiement des indemnités d'occupation) telles que fixées par le présent jugement et d'éventuelles prétentions qui subsisteraient après le départ de PERSONNE2.).

Au vu des développements faits ci-avant, la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en réduction du loyer doit être rejetée. La demande tendant à se voir reloger est également à rejeter faute de dispositions légales prévoyant une obligation pour l'exploitant de pourvoir au relogement de l'occupante, comme il est prévu en cas de décision de fermeture prise par le bourgmestre en application de l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement dans la mesure où les conditions prévues par l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas données en l'occurrence.

La demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure de 950.- € est à réserver en attendant la continuation des débats.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement, en continuation de cause et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

donne acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle;

déclare irrecevable la demande présentée par PERSONNE1.);

déclare recevable la demande formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.);

déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) partiellement fondée;

annule le contrat de bail conclu entre PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et portant sur une chambre sise à L-ADRESSE2.);

dit que PERSONNE2.) occupe actuellement les lieux sans droit ni titre;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef dans le délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef dans les formes prévues par la loi et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE2.) à la somme de **250.- €** charges comprises, à partir du 1^{er} novembre 2022 ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à restituer à PERSONNE2.) les loyers versés;

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et en déboute;

refixe l'affaire pour **continuation des débats** à l'audience publique du **mercredi, 4 octobre 2023 à 14.45 heures, salle 1,**

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement;

réserve les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.