

Texte pseudonymisé

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

**No. 1400/23
du 4 décembre 2023**

Audience publique du lundi, quatre décembre deux mille vingt-trois

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.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

représentée par Maître Jean-Xavier MANGA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **PERSONNE2.)** et son épouse

2) **PERSONNE3.),** demeurant ensemble à B-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

représentées par Monsieur PERSONNE2.).

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 26 septembre 2023 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 vendredi, 17 novembre 2023, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

Maître Jean-Xavier MANGA, représentant de la partie demanderesse, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa le sujet de l'affaire.

Le représentant des parties défenderesses, Monsieur PERSONNE2.), fut entendu en ses moyens.

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

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 26 septembre 2023, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de céans pour les voir condamner à lui payer le montant de 2.432,50.- euros à titre de remboursement de la garantie locative et de l'avance de loyer versées par le requérant, le montant de 1.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour dommage moral en relation avec le changement et l'enregistrement du siège social auprès du registre de commerce ainsi que le montant de 1.500.- euros à titre de frais et honoraires d'avocat réglés ou à régler sous réserve d'augmentation en cours d'instance.

Il a encore requis l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000.- ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de ses prétentions, PERSONNE1.) fait exposer qu'en date du 2 août 2022, il aurait conclu un contrat de bail avec les parties défenderesses pour la location d'un appartement sis à L-ADRESSE3.). La prise d'effet ayant été fixée au 15 août 2022 et conformément aux stipulations du contrat, PERSONNE1.) aurait viré aux bailleurs la moitié du loyer avec avance sur charges pour le mois d'août, soit 552,50.- euros, et une garantie locative s'élevant à 1.850.- euros. Le contrat aurait encore expressément prévu la sous-location d'une partie de l'appartement à la société anonyme SOCIETE1.) dont PERSONNE1.) serait le gérant. Toutefois, lorsqu'il aurait voulu se faire enregistrer auprès de la commune de ADRESSE4.), il se serait vu opposer un refus à l'adresse du bail au motif que l'appartement serait

insalubre et impropre à la location. A ce titre, il existerait un rapport du CGDIS de la commune de ADRESSE4.) datant du 13 juillet 2022 déclarant l'appartement insalubre et impropre à la location. Sur ce, l'agence immobilière lui ayant présenté les lieux, lui aurait restitué les frais d'agence. Comme les parties défenderesses refuseraient, malgré rappels et mises en demeure, de se mettre en conformité avec la loi, PERSONNE1.) n'aurait jamais eu la pleine jouissance du bien de sorte qu'il demande le remboursement de la garantie locative et du loyer avec avance sur charges payés. Il estime qu'au moment de la signature du bail, les bailleurs avaient connaissance de l'état impropre à la location de leur logement et que ce dol constitue une cause de nullité du contrat de bail. Outre le remboursement des sommes déjà payées, le requérant réclame encore une indemnisation de 1.000.- euros pour le préjudice lui accru en raison des pertes de temps et d'argent en lien avec la modification du siège de la société SOCIETE1.). Il reproche encore aux bailleurs une violation de l'article 1719 du Code civil alors que la jouissance paisible de la chose louée n'aurait pas été garantie. Il s'agirait d'une faute grave des bailleurs justifiant la résiliation du bail.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent à l'incompétence du tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, pour connaître d'une demande d'annulation basée sur le dol. Subsidiairement, la demande de la société SOCIETE1.) serait à déclarer irrecevable alors qu'il n'existerait pas de contrat de bail avec celle-ci. Quant au fond, ils font valoir que dans l'immeuble en question, il y aurait cinq locataires qui seraient tous déclarés à la commune de ADRESSE4.). Dès lors, ils contestent l'affirmation de PERSONNE1.) qu'une inscription à la commune ne serait pas possible et ils auraient donc refusé sa demande de résolution respectivement de résiliation du bail. A ce jour, le bourgmestre de la commune de ADRESSE4.) n'aurait pris aucun arrêté conformément à la loi du 20 décembre 2019 relative à la salubrité. Par ailleurs, le bourgmestre n'aurait pris aucune décision motivée et notifiée au locataire conformément à la loi du 19 juin 2013 relative aux registres communaux et aucune enquête n'aurait été ordonnée. En ce qui concerne le rapport interne du CGDIS, celui-ci serait à écarter des débats alors qu'il s'agirait d'un document couvert par le secret professionnel. De surcroît, ledit rapport serait muet quant au logement F. Il y aurait pareillement lieu de rejeter l'attestation testimoniale du locataire PERSONNE4.) alors que malgré mise en demeure, celui-ci n'aurait fourni aucune preuve aux bailleurs. La demande d'annulation du contrat serait donc à rejeter et le changement du siège social n'aurait pas été justifié alors que le siège aurait parfaitement pu y rester. Les lieux étant parfaitement habitables et les bailleurs de bonne foi, le locataire devrait en principe payer les loyers jusqu'au terme du contrat le 14 août 2023. PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent par voie reconventionnelle le paiement d'une indemnité de résiliation anticipée équivalente à trois mois

de loyer, soit 3.415.- euros, sinon, et à titre subsidiaire, le paiement des douze mois de loyers contractuels, soit le montant de 13.260.- euros. Ils réclament encore le paiement du loyer avec avances sur charges pour la moitié du mois d'août 2022, soit 525,50.- euros, et du loyer avec avances pour le mois de septembre 2022, soit 1.105.- euros. Finalement, ils sollicitent encore le paiement de la somme de 2.000.- euros à titre d'« *indemnité de dommage moral pour accusation téméraire et vexatoire de dol, sans en rapporter la preuve* » ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) souligne que les bailleurs auraient pertinemment bien eu connaissance du fait qu'un locataire ne pourrait pas s'inscrire à la commune à l'adresse de l'appartement. Comme il ne pourrait pas s'inscrire, sa société ne pourrait pas y avoir son siège social.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) estiment que le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer serait incompétent pour connaître de la demande d'annulation du bail pour cause de dol.

Aux termes de l'article 3-3° du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

S'agissant en l'espèce d'une contestation relative à l'existence du bail entre parties, le tribunal de céans est compétent pour en connaître.

Concernant le moyen d'irrecevabilité d'une prétendue demande de la société anonyme SOCIETE1.), le tribunal se doit de constater qu'une telle demande n'existe pas de sorte que le moyen est sans objet.

Le tribunal constate qu'il n'existe pas de contestations quant au fait qu'un contrat de bail a été signé entre parties le 2 août 2022 prenant effet au 15 août 2022 et qu'en date du 3 août 2022, PERSONNE1.) a effectué deux paiements d'un total de 2.402,50.- euros.

Celui-ci reproche aux bailleurs de lui avoir loué leur appartement alors qu'ils savaient qu'il ne pouvait s'inscrire à la commune de ADRESSE4.), partant d'avoir employé des manœuvres dolosives.

Le tribunal constate que dans son courriel à l'Ombudsman du 6 septembre 2022, PERSONNE2.) écrit ce qui suit : « *Le jeudi 25 août 2022 à 15h56 Mr*

PERSONNE1.) a quitté son domicile à Luxembourg et s'est présenté au guichet de la commune de ADRESSE4.) pour y déclarer sa résidence. La préposée lui a opposé un refus d'inscription au motif que le logement serait insalubre selon un rapport en ses mains. Nous en sommes témoins car, au cours de l'appel téléphonique de Mr PERSONNE1.), la préposée nous a déclaré être dans l'impossibilité de nous communiquer le rapport allégué ».

Cette position est encore confirmée par un courriel adressé le 26 août 2022 par PERSONNE5.), agent immobilier chargé de la location de l'appartement F litigieux, aux bailleurs.

Le tribunal en vient à la conclusion qu'il est en l'espèce établi et reconnu par les bailleurs qu'une inscription aux registres de la commune de ADRESSE4.) pour le logement F n'est pas possible.

Or, il ne découle pas des pièces versées en cause sur quels motifs est basé le refus opposé à cet égard par la commune. Le rapport du CGDIS du 13 juillet 2022 ne contient aucun élément pertinent quant à une prétendue insalubrité du logement F, objet du contrat de bail litigieux.

Il n'est par ailleurs pas établi que les bailleurs ont, au moment de la signature du bail, eu connaissance de cette circonstance, celle-ci leur ayant été révélée au plus tôt le 25 août 2022.

Si le témoin PERSONNE4.) affirme que le bailleur aurait été au courant qu'il ne pourrait pas louer l'appartement F, il ne précise pas à quel moment le bailleur en a effectivement eu connaissance. Le témoin se réfère encore à un rapport CGDIS du 13 juillet 2022, mais sa déposition est muette quant au fait si et quand les bailleurs ont effectivement reçu ce rapport et que la commune de ADRESSE4.) les a informés du refus de toute inscription à l'adresse de l'appartement F.

Il n'est dès lors pas établi que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont de façon dolosive induit en erreur PERSONNE1.) lors de la signature du contrat le 2 août 2022.

Aux termes de l'article 61 du nouveau code de procédure civile, il appartient au juge de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables et de donner ou de restituer l'exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Il échet d'examiner si l'annulation du contrat de bail est justifiée sur base de l'erreur.

Il découle des développements qui précèdent qu'à l'adresse de l'appartement F, donné en location par le contrat de bail du 2 août 2022, il n'est pas possible de s'inscrire au registre de la commune de ADRESSE4.). Il n'est pas allégué qu'à l'heure actuelle la commune de ADRESSE4.) ait changé de position à ce sujet.

Or, dans l'hypothèse où le preneur se voit interdire d'affecter le bien à l'usage pour lequel il l'a pris à bail, non pas parce que des directives ou réglementations édictées depuis la conclusion du bail viennent s'y opposer, mais bien parce que, déjà lors de la conclusion du bail, le bien ne satisfaisait pas aux normes en vigueur à cette époque pour l'usage convenu, la chose n'a jamais existé en état de convenir à l'usage prévu (cf. Revue Critique de Jurisprudence Belge 1990, pages 555 et suivantes).

Si, comme en l'espèce, les parties ignoraient lors de la conclusion du bail que le bien ne pouvait, tel quel, être affecté à l'usage convenu, le locataire pourra – par application des principes généraux en matière de contrat – invoquer la nullité du bail. (ibidem)

L'usage expressément convenu au bail étant essentiel, il pourra y avoir erreur sur la substance, pour autant que l'ignorance de ce que le bien ne pouvait convenir à l'usage prévu soit excusable dans le chef de celui, bailleur ou preneur, qui l'invoque. (ibidem)

Ainsi, le preneur qui ignorait que l'état du bien n'en permettait pas l'usage et qui se voit refuser, par l'intervention d'une autorité compétente de l'affecter à l'usage convenu, peut-il invoquer l'erreur pour être délié du bail. (ibidem)

En l'espèce, PERSONNE1.) a donc signé le bail dans la croyance erronée qu'il pourrait s'inscrire administrativement à l'adresse de l'immeuble loué. Dans le contrat de bail, il est encore expressément stipulé que le preneur peut sous-louer une partie de l'appartement à sa société SOCIETE1.). Compte tenu de l'article 1^{er} (4) de la loi modifiée du 31 mai 1999 régissant la domiciliation des sociétés, il paraît évident que l'inscription à la commune a constitué un élément déterminant du consentement de PERSONNE1.) lors de la signature du contrat de bail alors qu'il voulait domicilier sa propre société à l'adresse de son domicile privé. Dans les circonstances données, il ne pouvait pas continuer à domicilier sa société à l'adresse à ADRESSE3.), alors qu'il n'y était pas inscrit et qu'il s'exposait partant à des sanctions pénales.

L'erreur de PERSONNE1.) est excusable dans la mesure où il n'appartient pas au locataire de mettre en doute les informations sur la situation administrative d'un immeuble qu'il ne connaît pas.

Dans ces conditions, le tribunal retient que, lors de la signature du contrat de bail litigieux, le consentement de PERSONNE1.) a été vicié par une erreur sur une qualité essentielle de l'immeuble loué, à savoir la possibilité de s'inscrire administrativement à cette adresse, de sorte que le bail est à annuler.

En cas de **nullité**, comme aussi en cas de résolution ou de condition résolutoire, l'effet rétroactif soulève une difficulté particulière dans l'hypothèse des contrats à exécution successive, en particulier lorsqu'ils ont donné naissance à des obligations de faire qui ont été, un temps, exécutées. Le travail accompli ou la jouissance d'un bien, par exemple, ne sont pas susceptibles de restitution. L'anéantissement rétroactif butte sur une situation de fait indélébile.

Certains en déduisent que, en ce cas, la nullité n'a pas d'effet rétroactif et met seulement un terme à l'exécution future de l'obligation, ce qui rapprocherait, dans cette hypothèse, la nullité de l'extinction (*J. Flour, J.-L. Aubert et E. Savaux, Les obligations, vol. 1, L'acte juridique, 13^e éd. 2008, n 366. – Ph. Malaurie, note ss Cass. soc., 8 avr. 1957: D. 1958, p. 221*). D'autres, plus nombreux, s'en tiennent au principe de l'effet rétroactif de la nullité, en résolvant sur un fondement indemnitaire, donc extracontractuel, la question de la juste rétribution des prestations non susceptibles de restitution, de façon à éviter tout enrichissement injuste de l'une des parties, l'indemnité octroyée pouvant ne pas être égale, le cas échéant, à la contrepartie que prévoyait le contrat nul (*H., L. et J. Mazeaud et F. Chabas: Montchrestien, 9^e éd. 1998, n° 332 – G. Marty et P. Raynaud, op. cit., n° 236 – F. Terré, Ph. Simler et Y. Lequette, op. cit., n 425*). La jurisprudence est pareillement divisée. Si elle s'en tient, généralement, au principe de l'effet rétroactif de la nullité, elle détermine l'indemnité allouée, sauf exceptions (V. par exemple, *Cass. 3^e civ., 1^{er} juill. 1987: Bull. civ. 1987, III, n 134; RTD civ. 1988, p. 531, obs. Mestre*), selon le montant (salaire, loyer...) qui était celui que prévoyait le contrat nul (*V. Cass. soc., 3 oct. 1980: D. 1982, p. 68, note Agostini – Cass. 3^e civ., 13 juin 2001: Contrats, conc. consom. 2001, n° 155, obs. Leveneur*). Quelques arrêts ont, au contraire, clairement écarté, dans ce cas, la rétroactivité (V. notamment *Cass. soc., 28 janv. 1983: Bull. civ. 1983, V, n° 33 – Cass. com., 12 févr. 1991: JCP G 1992, II, 21754, note Delebecque – Cass. soc., 7 nov. 1995: Bull. civ. 1995, V, n° 292; JCP G 1996, II, 22626, note Petit et PERSONNE9.*)).

Le tribunal s'en tient à la théorie classique des effets rétroactifs de la nullité avec, comme corollaire, une rétribution indemnitaire pour les obligations non susceptibles de restitution en nature.

Transposé à la présente espèce, à savoir l'annulation d'un bail, ceci implique donc en principe la restitution des lieux et des clés et le déguerpissement du « locataire » ainsi que la mise en compte d'indemnités d'occupation pour la période pendant laquelle le « locataire » a eu la jouissance de l'immeuble.

En l'espèce, il découle des débats à l'audience que PERSONNE1.) a restitué les clés aux bailleurs le 15 septembre 2022.

Il est encore un fait qu'entre le 15 août et le 15 septembre 2022, PERSONNE1.) avait certes les clés de l'appartement et donc l'accès à ce dernier, mais qu'il était dans l'impossibilité d'avoir la jouissance d'un des éléments essentiels contractuellement prévus.

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu d'allouer de loyers ou d'indemnités d'occupation aux bailleurs. Le contrat de bail ayant été annulé, il n'y a pas non plus lieu à une indemnité de résiliation. En revanche, dans la mesure où PERSONNE1.) a payé le loyer avec avance sur charges pour la moitié du mois d'août 2022 et la garantie locative contractuelle, il y a lieu d'ordonner la restitution de ces sommes et de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.402,50.- euros.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne rapportant pas la preuve en quoi la demande initiale en annulation du contrat basée sur le dol serait téméraire et vexatoire, ils sont à débouter de leur demande reconventionnelle.

PERSONNE1.) sollicite encore des dommages et intérêts pour le dommage moral résultant des tractations subies en raison du changement indispensable du siège social de la société SOCIETE1.). Il y a lieu de rejeter cette demande alors qu'il incombait à PERSONNE1.) de s'inscrire d'abord à la commune avant de procéder à un changement du siège social de sa société. De cette façon, les ennuis allégués auraient pu être évités.

PERSONNE1.) réclame encore la condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement du montant de 1.500.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat engendrés par l'attitude des parties défenderesses.

Les frais irrépétibles sont ceux dont on ne peut pas demander le remboursement. Il s'agit des frais engagés par une partie à l'occasion d'une instance, mais qui ne sont pas compris dans les dépens. Ils recouvrent les frais de déplacement, de démarches, de voyage et de séjour, les frais engagés pour obtenir certaines pièces, les honoraires versés à certains consultants techniques ou experts amiables et les honoraires d'avocat.

Depuis un arrêt rendu en date du 8 juillet 2004, la Cour de cassation française maintient sa position suivant laquelle les frais non compris dans les dépens ne constituent pas un préjudice réparable et ne peuvent être remboursés que sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, l'équivalent de l'article 240 du nouveau code de procédure civile luxembourgeois (V. notamment Cour de cassation, Chambre civile 1, 25 septembre 2013 ; Cour de cassation, Chambre commerciale, 9 avril 2013 ; Cour de cassation, Chambre civile 3, 31 mars 2009).

L'indemnité visée trouve son origine dans une responsabilité sans faute, le juge tenant compte de l'équité et de la situation économique des parties.

D'après la prédite jurisprudence, non suivie par la Cour de cassation luxembourgeoise dans son arrêt du 9 février 2012, le préjudice résultant des frais irrépétibles ne peut être réparé qu'au titre d'un régime d'indemnisation spécifique dont le caractère forfaitaire permet d'éviter que le juge exerce indirectement un contrôle sur certaines rémunérations.

Dans la mesure où les frais d'avocat sont inclus dans les frais irrépétibles que l'indemnité de procédure de l'article 240 est censée compenser, l'allocation de dommages-intérêts à titre de remboursement des frais d'avocat conduirait à une double indemnisation du même préjudice.

Le tribunal estime encore qu'en l'absence de tarification des honoraires d'avocat respectivement d'harmonisation dans l'évaluation des sommes à allouer, le principe du cumul entre les deux formes d'indemnisation paraît bien critiquable. Le caractère libre de la fixation des honoraires rend l'indemnisation extrêmement variable et il se pose ainsi la question si les honoraires mis en compte constituent un préjudice direct.

En conclusion, le tribunal retient que l'indemnisation recherchée ne peut uniquement se faire que par le biais de l'indemnité de procédure.

Par ailleurs, au cas où l'action ou la défense en justice de la partie adverse dégénère en faute, celui qui a gagné son procès peut en tout état de cause obtenir réparation de son préjudice au titre d'une procédure abusive ou téméraire.

Un tel cas de figure n'est pas donné en l'espèce.

La partie requérante est donc à débouter de cette demande.

PERSONNE1.) sollicite encore l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. fr. 2^e, 10 oct. 2002, Bull. 2002 II N° 219 p. 172).

La partie demanderesse ayant dû exposer des frais d'avocat pour faire valoir ses droits, le tribunal estime qu'eu égard à la nature et au résultat du litige, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des sommes exposées par lui et non comprises dans les dépens. Le tribunal possède les éléments d'appréciation suffisants pour fixer à 500.- euros le montant à allouer à la partie requérante de ce chef.

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 remplies en l'espèce.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme ;

reçoit la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en la forme ;

annule le bail entre parties conclu en date du 2 août 2022 ;

déclare la demande de PERSONNE1.) en remboursement du loyer avec avance sur charges et de la garantie locative fondée ;

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.402,50.- euros ;

déclare la demande de PERSONNE1.) non fondée pour le surplus, partant en **déboute** ;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) non fondée, partant en **déboute** ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en remboursement des frais d'avocat ;

déclare sa demande en paiement d'une indemnité de procédure partiellement fondée ;

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure ;

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

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.