

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1329/2023  
E-BAIL-172/23

## Audience publique du 28 juin 2023

---

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

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

- **partie demanderesse** - comparant en personne,

e t :

**PERSONNE2.)** et **PERSONNE3.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

- **partie défenderesse** - comparant par Maître Aïcha PEREIRA en remplacement de Maître Sandrine OLIVEIRA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 27 mars 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 26 avril 2023, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 26 mai 2023 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, la partie demanderesse et le mandataire des parties défenderesses entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour,

### **le jugement**

qui suit :

Par requête déposée le 27 mars 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à

comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer, à l'effet de voir statuer conformément au dispositif de la requête introductive d'instance, annexée à la minute du présent jugement pour en faire partie intégrante.

A l'appui de sa demande PERSONNE1.) expose qu'il a loué son appartement sis à ADRESSE2.), à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à partir du 1<sup>er</sup> février 2022. « Après quelques mois de location, PERSONNE2.) l'aurait contacté pour lui révéler qu'il avait menti dans son dossier en remplaçant l'identité de sa véritable conjointe par PERSONNE3.). ...La confiance s'est tout de suite brisée : »

Le requérant sollicite une résiliation pour dol car les locataires auraient délibérément fait usage de pratiques frauduleuses afin de pouvoir occuper l'appartement « car ils n'auraient pas eu accès autrement. » subsidiairement il demande une résiliation du bail pour non-respect des engagements liés au contrat.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent la version des faits telle que présentée par le requérant, contestent tout dol et contestent toutes les demandes contenues dans la requête. Ils font valoir avoir toujours payé le loyer et soutiennent que le bailleur, voulant vendre son appartement, cherche un prétexte pour annuler voire résilier le contrat.

Ils versent en outre l'attestation d'assurance ayant pris effet en date du 1<sup>er</sup> février 2022 et versent la preuve de paiement des charges et avances sur charges réclamées dans la requête.

Aux termes de l'article 1116 du Code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé.

Le dol se définit comme des manœuvres, un mensonge ou un silence ayant sciemment engendré une erreur déterminante du consentement d'un contractant. Sauf exceptions, le dol n'est sanctionné que s'il est le fait du cocontractant et non s'il émane d'un tiers. Constitue une réticence dolosive le simple silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter. Le dol suppose l'intention de tromper et ne résulte pas du seul manquement à une obligation précontractuelle d'information. Le dol peut être sanctionné quel que soit l'objet de l'erreur provoquée, dès lors que celle-ci a été déterminante du consentement et alors même qu'elle ne porterait que sur les motifs.

La preuve du dol incombe à celui qui l'allègue (cf. JurisClasseur de Droit civil, v° Contrats et Obligations, Dol, sub art. 1116, n° 25). Le dol suppose essentiellement l'intention de tromper (cf. JurisClasseur de Droit civil, loc. cit., n° 3) et il faut que le dol ait été déterminant, c'est-à-dire qu'il ait induit le cocontractant dans une erreur telle qu'elle l'ait amené à passer le contrat (cf. JurisClasseur de Droit civil, loc. cit., n° 22) pour pouvoir donner lieu à annulation du contrat conclu entre parties.

Il ne ressort pas des pièces versées en cause, ni des déclarations à l'audience que PERSONNE3.) n'aurait jamais habitée dans les lieux. Les relations personnelles entre parties ne suffisent pas à voire annuler un contrat pour dol. Il ne ressort pas non plus du dossier que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient menti lors de la

conclusion du contrat. Ils ont seulement demandé de changer le nom d'un des deux locataires et ceci 2 mois après la signature du bail.

Il y a lieu de conclure que PERSONNE1.) n'a pas rapporté la preuve de l'existence d'un dol pouvant justifier une annulation du contrat de bail. Son moyen est partant à rejeter.

Il convient dès lors d'analyser la demande en résiliation du contrat de bail pour non-respect des obligations contractuelles par PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1728 du code civil, le paiement du prix du bail aux échéances prévues constitue l'une des obligations principales du locataire. Conformément à l'article 1184 du même code, si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie a le choix ou bien de forcer son cocontractant à l'exécution de la convention ou de demander la résolution du contrat avec, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts.

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n°388 bis).

Il ressort des pièces versées en cause les charges réclamées sont payées, de sorte que ce volet de la demande et à déclarer non fondée.

En ce qui concerne le défaut d'assurance, il a été décidé que la clause imposant au locataire d'assurer le bien loué contre l'incendie, l'eau et les risques locatifs est à considérer comme déterminante et son inexécution par la locataire doit permettre au bailleur de demander la résolution du contrat de bail (M. HARLES, Le Bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 376, n° 187 ; voir également G. KRIEGER, Le bail d'habitation, éd. Saint Paul 2009, p. 61, n° 61).

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont versé l'attestation d'assurance de sorte que ce volet de la demande est non fondé.

Il ne ressort pas non plus du dossier soumis au tribunal que les locataires ont manqué à l'obligation du bon déroulement des visites de potentiels acquéreurs, de sorte que ce volet de la demande est également à rejeter.

Il appartient au locataire d'user de la chose en bon père de famille. Il doit donc occuper paisiblement les lieux et respecter la substance de la chose, sur laquelle il est dépourvu de droit réel.

Le bailleur fait valoir que les locataires n'occuperaient pas les lieux en bon père de famille ayant « découvert au fur et à mesure des visites dans l'appartement les problèmes qui ne m'ont pas été signalés par les locataires et en seulement un an de bail :

Papier peint arraché  
Radiateur gribouillé au feutre..  
... »

Or, les pièces versées en cause ne sont à elles pas suffisantes pour établir que les locataires ne jouissaient et surtout ne jouissent pas actuellement des lieux loués en bon père de famille.

Il ressorts des développements qui précèdent que la demande en résiliation du contrat et en déguerpissement des locataires est à déclarer non fondée.

Quant aux demandes de prise en charge des frais d'un huissier, de paiement des réparations nécessaires et de prise en charge des autres préjudices financiers non listés, ces demandes non chiffrées sont à rejeter pour constituer des demandes en réparation de dommages futurs.

#### Indemnité de procédure

Les parties défenderesses réclament une indemnité de procédure de 1000€ sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

En l'espèce il n'est pas inéquitable de laisser à charge des défendeurs les frais non compris dans les dépens.

### **Par ces motifs**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort;

**r e ç o i t** la demande en la forme;

**d i t** non fondée la demande de PERSONNE1.) en annulation du contrat de bail;

**d i t** non fondée la demande de PERSONNE1.) en résiliation du contrat de bail;

**d i t** non fondée la demande de PERSONNE1.) en déguerpissement de PERSONNE2.) et PERSONNE3.);

**r e j e t t e** les demandes de PERSONNE1.) de prise en charge des frais d'un huissier, de paiement des réparations nécessaires et de prise en charge des autres préjudices financiers non listés;

**d i t** non fondée pour le surplus les demandes de PERSONNE1.);

**d i t** non fondée la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure;

**c o n d a m n e** PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.*