Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1218/26
L-BAIL 319/23
L-CIV 441/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 19 MARS 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE:

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse principale,
partie défenderesse sur reconvention,
comparant par Maître Felix GREMLING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET:

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse principale,
partie demanderesse par reconvention,
comparant par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

FAITS :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit d'un jugement rendu contradictoirement entre parties en date du 3 novembre 2025 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, jugement NUMERO1.),

annulant le jugement rendu le 6 février 2025, rép. No 421/25 par le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et renvoyant les affaires L-BAIL 319/23 et L-CIV 441/24 introduites par PERSONNE1.) contre PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg autrement composé.

Sur convocation émanant du greffe, les affaires furent appelées à l'audience publique du 26 février 2026 à 9.00 heures, salle JP 1.19, lors de laquelle Maître Felix GREMLING se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Nicky STOFFEL comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

JUGEMENT QUI SUIT:

Les faits constants

Suivant acte de vente et de reprise d'un bail emphytéotique du 5 juillet 2017 passé par devant Maître Joëlle BADEN, notaire de résidence à Luxembourg, PERSONNE1.) a acquis 45% d'un appartement sis à L-ADRESSE2.), en indivision avec PERSONNE2.), ayant acquis 55% du même logement.

Les parties étaient liées par un partenariat enregistré le 4 octobre 2017, lequel a été unilatéralement résilié par PERSONNE1.) par acte d'huissier de justice du 13 janvier 2021.

A la séparation des parties, PERSONNE1.) a, suivant contrat de bail du 20 septembre 2019, donné en location à PERSONNE2.) les 45% de l'appartement qui lui appartiennent, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 315,00 euros. Il est encore précisé dans ledit contrat que les charges locatives y énumérées, s'élevant au montant de 360,00 euros au moment du contrat, sont à la charge exclusive du preneur.

Par deux courriers séparés du 13 novembre 2020, PERSONNE1.) a d'une part informé PERSONNE2.) qu'elle dénonçait ledit contrat de bail qu'elle considérait comme nul et non avenu et d'autre part elle a procédé à la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel.

Par acte d'huissier du 6 août 2021, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître par devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg pour voir notamment provoquer le partage de l'indivision immobilière, ordonner la licitation du prédit immeuble et voir condamner le défendeur au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 4.791,00 euros à partir du 29 septembre 2020.

Procédure et prétentions des parties

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 15 mai 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- constater que le contrat de bail du 20 septembre 2019 est nul et non avenu sinon de constater la résiliation dudit contrat de bail existant entre parties avec effet au 16 mai 2021, sinon de prononcer la résiliation dudit contrat de bail à compter du jour de la requête,
- voir condamner PERSONNE2.) à lui remettre un jeu de clefs lui permettant de réintégrer l'appartement en indivision,
- réserver une demande en indemnisation de dommages et intérêts,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à hauteur de 1.500 euros,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

L'affaire introduite par la requête du 15 mai 2023 fut enrôlée sous le numéro L-BAIL-319/23.

Par une citation du 17 juillet 2024 signifiée par l'huissier de justice Véronique REYTER de Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a donné citation à PERSONNE2.) de comparaître devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- constater que le contrat de bail du 20 septembre 2019 est nul et non avenu
- voir condamner PERSONNE2.) à lui remettre un jeu de clefs lui permettant de réintégrer l'appartement en indivision,
- réserver une demande en indemnisation de dommages et intérêts,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à hauteur de 1.500 euros,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

L'affaire introduite par la citation du 17 juillet 2024 a été enrôlée sous le numéro L-CIV-441/24.

Par jugement du 6 février 2025, le tribunal de paix de et à Luxembourg, après avoir ordonné la jonction des deux affaires, a déclaré irrecevables les demandes de PERSONNE1.) pour défaut de qualité d'agir dans le chef de celle-ci, au vu des dispositions des articles 815-2 et suivants du Code civil.

Contre ce jugement PERSONNE1.) a interjeté appel et par jugement du 3 novembre 2025, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg a annulé le jugement entrepris du 6 février 2025 et renvoyé le litige devant le Tribunal de Paix de Luxembourg autrement composé, en retenant qu'en soulevant d'office le moyen de l'irrecevabilité de la demande tirée du défaut de qualité à agir et en concluant à l'irrecevabilité de la demande dans un seul et même jugement sans que les parties n'aient eu l'occasion de faire valoir leurs points de vues respectifs sur ce moyen, le juge a violé le principe du contradictoire prévu à l'article 65 du nouveau code de procédure civile.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner à nouveau la jonction des affaires portant les numéros de rôle L-BAIL-319/23 et L-CIV-441/24 et de statuer par un seul et unique jugement.

Argumentaire des parties

A l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait valoir que le contrat de bail n'a pas pu être valablement conclu alors que l'article 9 de la loi du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats prévoyait que les partenaires ne pourraient l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement commun, la conclusion d'un contrat de bail sur ce logement consistant dans un acte de disposition.

A ceci il viendrait s'ajouter que le contrat de bail était contraire à l'esprit de la loi précitée qui prévoyait dans son article 2 une obligation à la cohabitation s'imposant aux partenaires, à l'article 7 une obligation d'aide mutuelle entre partenaires et à l'article 9 la protection du logement, de sorte qu'il devrait encourir la sanction de la nullité, qui, comme l'aurait rappelé la Cour de Cassation dans un arrêt du 4 mai 2023, pourrait être prononcée même en l'absence de texte la prévoyant expressément, à partir du moment où l'acte serait contraire à la loi dans son ensemble ou à l'ordre public comme tel serait le cas en l'espèce.

A titre subsidiaire il y aurait lieu de constater la résiliation du contrat de bail avec effet au 16 mai 2021, conformément à la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel intervenue en date du 13 novembre 2020 avec le préavis de six mois prévu par la loi dans ce cas, sinon de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail.

A l'audience du 26 février 2026, la requérante a de plus invoqué la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef du locataire consistant dans le non-paiement de loyers pendant cinq mois de janvier à mai 2025.

PERSONNE2.) a soulevé en premier lieu le moyen du libellé obscur, en faisant valoir que la demande serait entachée d'une contradiction interne flagrante dans la mesure où d'une part la requérante invoquait la nullité du contrat de bail et d'autre part la résiliation du contrat de bail, ce qui constitueraient deux fondements juridiques incompatibles, de sorte qu'il y aurait atteinte aux droits fondamentaux de la défense.

Ensuite il a invoqué la fin de non-recevoir du principe de l'estoppel selon lequel nul ne pourrait se contredire au détriment d'autrui, ce que PERSONNE1.) aurait pourtant fait en demandant la résiliation d'un contrat qu'elle considérait en soit comme nul.

PERSONNE2.) a encore sollicité la nullité des demandes pour violation du principe selon lequel nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude (nemo auditur propriam turpitudinem allegans) qui commanderait qu'une personne ne pouvait invoquer devant le juge une situation illégale qu'elle a créée elle-même pour en tirer avantage, ce qui serait le cas en l'espèce alors que PERSONNE1.) solliciterait la nullité du contrat qu'elle a établi elle-même.

Finalement PERSONNE2.) a encore soulevé la nullité respectivement l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité à agir, en reprenant les mêmes moyens que ceux soulevés par le juge de paix dans son jugement du 6 février 2025. Ainsi il a fait valoir que si tout indivisaire pouvait prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis, (article 815-2 1° du code civil), tel ne serait pas le cas pour les actes d'administration et de disposition qui requerraient le consentement de tous les indivisaires (article 815-3 du code civil). Dans la mesure où la résiliation ou la nullité

conditionneraient nécessairement le renouvellement du bail, celles-ci doivent se faire d'après le régime inscrit à l'article 815-3 du Code civil relatif aux actes d'administration ou de disposition. Or PERSONNE1.) n'aurait fait valoir aucun mandat, ni exprès, ni tacite, mais au contraire, elle aurait introduit la requête en son nom personnel.

Par ailleurs, PERSONNE1.) n'aurait pas sollicité l'autorisation du Tribunal d'arrondissement pour se voir autoriser à introduire seule la demande en justice conformément à l'article 815-5 du Code civil.

En outre, l'action en justice introduite par PERSONNE1.) afin de voir constater le contrat de bail conclu avec son co-indivisionnaire nul et non avenu respectivement de constater ou prononcer sa résiliation ainsi que de lui remettre un jeu de clés ainsi que de se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ne saurait pas non plus rentrer dans la catégorie des actions en justice pouvant constituer une mesure conservatoire.

Finalement PERSONNE1.) ne justifierait aucunement un péril imminent pour le bien indivis.

Dès lors, l'action introduite par PERSONNE1.) par la requête du 15 mai 2023 et la citation du 17 juillet 2024 serait irrecevable pour défaut de qualité dans son chef.

Quant au fond, PERSONNE2.) a relevé que la conclusion du contrat de bail ne constituerait aucune violation de la loi du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats, alors que les personnes devraient toujours rester libres de conclure un contrat pour réglementer une quelconque situation factuelle.

De plus l'article 9 de la loi de 2004 ne trouverait pas à s'appliquer en cause, alors qu'il prohiberait uniquement aux partenaires de disposer du logement commun sans l'accord de l'autre. Or en l'espèce, en signant le contrat de bail litigieux, les parties au litige auraient accepté mutuellement de disposer dudit logement commun.

De plus PERSONNE1.) serait forclose à agir en nullité du contrat de bail, alors que l'article 9 de la loi précitée prévoyait un délai de 6 mois à partir du jour de la connaissance de l'acte pour agir en nullité de cet acte. Or comme elle avait connaissance de l'acte depuis sa signature le 20 septembre 2019, sa demande en nullité serait tardive.

Ensuite, PERSONNE2.) conclut à ce que la résiliation du contrat de bail opérée par un courrier du 13 novembre 2020 pour besoin personnel dans le chef de PERSONNE1.) serait à déclarer inopérante, cette dernière habitant de fait à une autre adresse et ne souhaitant pas intégrer le logement en question. Dans le doute, le Tribunal pourrait ordonner une comparution personnelle des parties pour éclaircir ce point.

PERSONNE2.) a soulevé l'irrecevabilité de la demande en résiliation du contrat de bail pour défaut de paiement de loyer, pour constituer une demande nouvelle. En tout état de cause cette demande serait à rejeter, alors que le non-paiement de loyer pendant quelque mois était destiné à compenser le non-paiement des charges de la copropriété que PERSONNE1.) aurait arrêtées de payer, conformément à un accord intervenu entre parties.

Pour le cas où le Tribunal déciderait de faire droit à la demande en nullité du contrat de bail, PERSONNE2.) conclut, sur base de l'enrichissement sans cause, au remboursement de tous les loyers payés depuis le 1er octobre 2019, à savoir le montant total de 78 x 675 (loyer 315 + charges 365) = 52.650,00 euros.

De plus PERSONNE2.) a sollicité à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à hauteur de 25.000,00 euros.

Il y a lieu de donner acte à PERSONNE2.) de ses demandes reconventionnelles.

PERSONNE1.) a répliqué que le moyen du libellé obscur serait à rejeter, alors que les demandes en nullité et en résiliation du contrat de bail auraient été libellées en ordre de subsidiarité.

Cette subsidiarité empêcherait également toute application du principe de l'estoppel, rendant les demandes ainsi non contradictoires.

Le principe « nemo auditur propriam turpitudinem allegans » ne s'appliquerait non plus au cas d'espèce, alors que si tel devait être le cas, on ne pourrait jamais attaquer un acte qu'on a signé soi-même. Or les dispositions relatives aux vices de consentement prévues au Code civil, permettraient pourtant de demander la nullité d'un acte auquel on fait partie, de sorte que l'argumentation de la partie adverse serait à rejeter sur ce point.

Quant au moyen tiré des articles 815-3 et suivants du Code civil soulevé par PERSONNE2.), PERSONNE1.) a donné à considérer qu'on serait dans le cas d'espèce d'un contrat signé entre tous les coindivisaires. Or dans ce cas la Cour de Cassation française aurait retenu dans un arrêt du 15 juin 1994 que tout indivisaire pouvait agir seul, sans le consentement des coindivisaires, et dans un arrêt du 6 mai 2009 qu'une action en nullité du bail constituait une action personnelle permettant à un coindivisaire d'agir seul.

L'argument de dire que PERSONNE1.) aurait dû solliciter le consentement de PERSONNE2.) pour pouvoir agir serait absurde, alors qu'il était évident que PERSONNE2.) n'aurait jamais donné son autorisation pour une action consistant à agir contre lui-même. De plus il est évident que le Tribunal, devant le refus de PERSONNE2.), n'aurait pas donné d'autorisation d'outrepasser son refus, alors que celle-ci est subordonnée à la condition que le refus mettrait en péril l'intérêt commun, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Ainsi PERSONNE1.) risquerait à rester enfermée à vie dans ce contrat de bail, ce qui serait contraire à la prohibition des contrats perpétuels.

Sur l'argumentation au fond, PERSONNE1.) a répliqué que l'article 9 de la loi de 2004, à savoir l'interdiction de disposer du logement commun, ne saurait s'appliquer qu'à l'encontre de tiers et non, comme en l'espèce, entre partenaires. Les dispositions de cet article, délai de forclusion inclus, ne sauraient partant s'appliquer en cause.

La demande en nullité serait basée sur une violation de ladite loi dans son ensemble et notamment sur la disposition d'ordre public que constituerait l'obligation de cohabitation.

Quant au besoin personnel, PERSONNE1.) a formellement contesté qu'elle aurait elle-même indiqué ne plus vouloir habiter le logement litigieux.

Elle a encore conclu au rejet de toutes les demandes reconventionnelles et notamment de celle tendant au remboursement de tous les loyers pour le cas où le Tribunal retiendrait la nullité du contrat de bail, alors que le contrat de bail serait un contrat à exécution successive qui empêcherait d'anéantir rétroactivement la jouissance que PERSONNE2.) a pourtant eue et pour laquelle il devrait payer un loyer.

A titre subsidiaire la demande serait à réduire considérablement alors que le loyer était de 315,00 et non de 675,00 euros.

PERSONNE2.) a encore donné à considérer que si dans le cadre d'une indivision un indivisaire pouvait agir seul pour conserver ses droits, le contrat de bail constituerait un acte de disposition qui nécessiterait le consentement de tous les coindivisaires. Les jurisprudences citées par la partie adverse concerneraient uniquement les demandes en nullité basées sur les vices du consentement, où la personne pouvait agir seul alors qu'il s'agissait d'une action personnelle.

Appréciation

1) Quant aux moyens tendant à la nullité ou à l'irrecevabilité des demandes

Quant au libellé obscur

L'exception du libellé obscur trouve son fondement légal dans l'article 101 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, suivant lequel l'exploit d'ajournement contiendra, « (...) l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens, (...) », le tout à peine de nullité.

La partie assignée doit, pour préparer sa défense, savoir de façon précise : 1) ce qu'on lui demande et 2) sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.

En effet, l'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire (cf. R.P.D.B., v° exploit, n° 298, p.135 et les références y citées).

Le but de la condition prévue par l'ancien article 61 alinéa 3 du Code de procédure civile, actuellement l'article 154 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile (identique à l'article 101 de ce code), est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet demandé (cf. Beltjens, Procédure civile, n° 116, p.398; Dalloz, Codes annotés, éd. 1910 ; Code de Procédure civile, sub. art. 61, n° 721, p.270) et ceci d'une manière expresse. Dès lors, l'exploit d'ajournement qui ne contient aucune conclusion précise sur laquelle les juges puissent statuer est frappé d'une nullité qui ne peut être couverte par des conclusions ultérieurement prises (cf. Beltjens, op.cit., n°115, p.398).

C’est aux juges qu’il appartient d’apprécier si un libellé donné est suffisamment explicite (cf. Tissier & Darras, Code de Procédure civile, T.1., sub. art. 61, n° 325, p.345).

Le libellé obscur s’apprécie sur base de l’assignation introductive d’instance et cette dernière ne saurait être repêchée par des conclusions subséquentes, par la simple référence aux pièces versées en cause ou à la correspondance échangée entre parties (Cour d’appel 27 février 2013, n°37833 du rôle).

L’exception du libellé obscur s’inscrit dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure. La jurisprudence est constante pour retenir que la nullité affectant l’acte qui ne répond pas aux exigences de l’article 101, point 2 du Nouveau Code de procédure civile constitue une nullité de pure forme, soumise aux conditions cumulatives de l’article 264 du Nouveau Code de procédure civile : pour que l’exception soit recevable, elle doit être soulevée au seuil de l’instance ; pour que l’exception soit fondée, il faut que le défendeur prouve que le défaut de clarté de l’acte lui cause grief.

En l’espèce, il ressort clairement de la requête introductive d’instance, que la nullité du contrat de bail est demandée à titre principal et la résiliation du contrat à titre subsidiaire. Même si ces demandes peuvent paraître contradictoires, comme elles ont été libellées à titre subsidiaire, la défense n’a pu se méprendre sur l’objet de la demande.

Le moyen est partant à rejeter.

<u>Quant au principe de l’Estoppel</u>

Le Tribunal relève que la théorie de l’estoppel interdit à un plaideur de se contredire au détriment d’autrui. Cette théorie prohibe l’attitude procédurale consistant pour une partie à adopter des positions contraires ou incompatibles entre elles dans des conditions qui induisent en erreur son adversaire sur ses intentions.

Cette notion ne saurait cependant être utilisée pour empêcher toutes les initiatives des parties et porter atteinte au principe de la liberté de la défense, ni affecter la substance même des droits réclamés par un plaideur, en demandant au juge de devenir le censeur de tous les moyens et arguments des parties.

Ainsi, selon la jurisprudence, chacun doit être cohérent avec lui-même et un plaideur ne peut pas soutenir successivement deux positions incompatibles, sinon son action en justice sera rejetée (Cour d’appel 7 décembre 2016, n° 43418 du rôle ; JTL 2017, p. 120, avec note critique P. Kinsch : « (…) la Cour de cassation luxembourgeoise a (…) décidé implicitement que l’irrecevabilité en question ne vaut pas devant les juges du fond ; l’arrêt [en question] [Cass., 18 juin 2015, J.T.L., 2015, p. 165] rappelle qu’il est possible (et donc, implicitement, licite) que “la position de [la partie] ait changé en cours d’instance d’appel” » et Cour d’appel 9 janvier 2019, numéro 45277 du rôle).

En tout état de cause, et afin de circonscrire de façon aussi pertinente que possible le champ d’application de la théorie de l’estoppel, il faut retenir qu’elle est soumise à deux conditions cumulatives : il faut, d’une part, que la partie en question se contredise elle-même, et il faut, d’autre part, que cette contradiction nuise, respectivement porte atteinte à des droits légitimes, de l’autre partie.

Pour que la théorie de l'estoppel s'applique, le comportement critiqué doit être de nature à tromper les attentes légitimes de l'adversaire, partant, en d'autres mots, à l'induire en erreur (cf. Cour d'appel, 9 janvier 2019, numéro du rôle 45277).

L'estoppel ne peut être invoqué lorsqu'il y a contradictions entre différentes allégations d'un plaideur au cours d'un même procès, ou encore lorsqu'une allégation est en contradiction avec une prétention. Il ne saurait être utilisé pour empêcher toutes les initiatives des parties et porter atteinte au principe de la liberté de la défense, ni affecter la substance même des droits réclamés par un plaideur, en demandant au juge de devenir le censeur de tous les moyens et arguments des parties.

L'estoppel peut cependant s'appliquer en présence de deux instances différentes. Néanmoins, dans ce cas, pour que le comportement soit sanctionné, les actions en cause doivent être de même nature, être fondées sur les mêmes conventions et opposer les mêmes parties (Cour d'appel, chambre commercial, 9 janvier 2019, Pas 39, p. 325).

En l'espèce, le Tribunal constate qu'il n'y a aucune contradiction alors qu'en libellant sa demande en nullité du contrat de bail à titre principal et sa demande en résiliation du contrat de bail à titre subsidiaire, la requérante a procédé à une présentation graduée de ses demandes, le juge examinant la seconde uniquement si la première est rejetée.

Il s'agit de demandes alternatives mais non contradictoires dans la même ligne argumentative.

D'ailleurs il y a lieu de relever que dès le début la requérante s'est basée sur les deux concepts, alors que déjà dans ses deux courriers séparés du 13 novembre 2020 elle avait invoqué les deux alternatives.

Elle n'a donc pas changé de position en cours d'instance.

Finalement le défendeur reste en tout état de cause à défaut d'établir le préjudice qu'il aurait subi de cette argumentation prétendument contradictoire.

Le moyen est partant à rejeter.

<u>Quant au principe selon lequel nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude</u>

Le principe « nemo auditur propriam turpitudinem allegans » signifie que nul ne peut se prévaloir de sa propre faute ou turpitude pour en tirer un avantage.

Il suppose que le demandeur fonde sa prétention sur une faute intentionnelle ou un comportement immoral dont il cherche à tirer profit.

Or en l'espèce, la conclusion d'un contrat de bail entre partenaires copropriétaires, qui n'est pas expressément interdit par la loi ou qui ne constitue pas un contrat immoral ou pénalement répréhensible, ne constitue ni une turpitude ni une violation <u>manifeste</u> de l'ordre public.

La demande en nullité ne repose pas sur l'exploitation d'une faute personnelle mais sur un moyen de droit.

Le moyen est partant à rejeter.

<u>Quant à l'irrecevabilité pour défaut de qualité à agir</u>

PERSONNE2.) a encore soulevé la nullité respectivement l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité à agir, pour violation des dispositions de l'article 815-3 du code civil dans la mesure où PERSONNE1.) ne disposait pas de son consentement pour agir en justice en nullité, en résiliation du bail, ou pour voir constater la résiliation du contrat de bail.

A ce sujet le Tribunal tient à rappeler que PERSONNE1.) formule plusieurs demandes. En effet elle demande :

- à titre principal, à avoir constater que le contrat de bail du 20 septembre 2019 est nul et non avenu
- à titre subsidiaire, à voir constater la résiliation du contrat de bail existant entre parties avec effet au 16 mai 2021
- à titre infiniment subsidiaire, à avoir prononcer la résiliation du contrat de bail existant entre parties.

Il convient d'analyser le moyen d'irrecevabilité par rapport à chaque demande.

<u>Quant à la demande en nullité du contrat de bail</u>

L'article 815-2 du Code civil dispose ce qui suit :

« 1° Tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis.
2° Il peut employer à cet effet les fonds de l'indivision détenus par lui et il est réputé en avoir la libre disposition à l'égard des tiers.
3° A défaut de fonds de l'indivision, il peut obliger ses coïndivisaires à faire avec lui les dépenses nécessaires.
4° Lorsque des biens indivis sont grevés d'un usufruit, ces pouvoirs sont opposables à l'usufruitier dans la mesure où celui-ci est tenu des réparations. »

L'article 815-3 du Code civil dispose ce qui suit :

« 1°Les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires. Ceux-ci peuvent donner à l'un ou à plusieurs d'entre eux un mandat général d'administration. Un mandat spécial est nécessaire pour tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis, ainsi que pour la conclusion et le renouvellement des baux.
2° Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux. »

Il est donc de principe que tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis (article 815-2 1° du Code civil), alors que les actes

d'administration et de disposition requièrent le consentement de tous les indivisaires (article 815-3 du Code civil).

La question qui se pose est de savoir si la demande par un indivisaire, en nullité du contrat de bail conclu par tous les coindivisaires requiert le consentement ou le mandat de tous les coindivisaires.

Donc il y a lieu d'analyser s'il s'agit d'un acte d'administration, de disposition relatif au bien indivis ou un acte de conclusion ou de renouvellement d'un bail, qui requiert un mandat spécial.

Par un arrêt du 15 juin 1994 (n° de pourvoi : 92-15.608), la Cour de Cassation française a cassé un arrêt de la Cour d'appel qui a déclaré irrecevable l'action en nullité d'un coindivisaire pour défaut de qualité à agir, au motif que tout indivisaire, pour assurer la protection de ses droits indivis, peut agir seul en justice à l'encontre d'un autre coïndivisaire ayant passé un acte sans son consentement et au mépris des dispositions de l'article 815-3 du Code civil.

Par un arrêt du du 6 mai 2009 (n° de pourvoi 07-20.635), la Cour de Cassation française a cassé un arrêt de la Cour d'appel qui a déclaré irrecevable l'action en nullité d'un coindivisaire pour défaut de qualité à agir, au motif qu'en sollicitant la nullité du bail en raison d'un vice de son consentement et la réparation de son préjudice consécutif à la conclusion du bail, M. Y.. exerçait une action personnelle, étrangère aux dispositions de l'article 815-3 du code civil.

Le fait de saisir le juge pour faire constater la nullité du contrat de bail relatif à un bien indivis ne constitue pas un acte d'administration ou de disposition du bien. L'action en nullité vise la validité du contrat et porte sur le lien juridique entre parties et pas directement sur la gestion matérielle de l'immeuble. Il s'agit d'une action personnelle, étrangère aux dispositions de l'article 815-3 du Code civil.

Si la résiliation du contrat de bail quant à elle conditionne nécessairement le renouvellement du bail, hypothèse prévue à l'article 815-3 du Code civil, alors qu'elle modifie les conditions de jouissance du bien et affecte les droits patrimoniaux de l'autre indivisaire en mettant fin au contrat pour l'avenir, le Tribunal est d'avis que tel n'est pas le cas pour la demande en nullité, qui remet en cause la validité du contrat dès l'origine, et qui doit pouvoir être exercée par un indivisaire seul s'il estime que le contrat a été vicié dès le début.

Même si en l'espèce la nullité n'est pas sollicitée pour vice de consentement, il s'agit d'une action personnelle, étrangère aux dispositions de l'article 815-3 du code civil.

La demande de PERSONNE1.), formulée sans le consentement de PERSONNE2.), est partant recevable.

<u>Quant à la demande à voir constater la résiliation du contrat de bail existant entre parties avec effet au 16 mai 2021</u>

Il est constant en cause que par courrier du 13 novembre 2020, PERSONNE1.) a procédé à la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel.

PERSONNE1.) demande à voir la déclarer valable cette résiliation avec effet au 16 mai 2021.

PERSONNE2.) soutient que PERSONNE1.) n'a pas qualité à agir, au vu des dispositions de l'article 815-3 du Code civil.

La qualité pour agir, peut être définie comme le titre juridique permettant à une personne d'invoquer en justice le droit dont elle demande la sanction (cf. G. Couchez, Procédure civile, Sirey, 5e éd., n° 156).

La question de savoir si cette personne est réellement titulaire du droit dont elle se prévaut, relève du fond, et ne se pose donc pas au stade la recevabilité.

Celui qui se prétend titulaire du droit litigieux a la qualité pour agir, autrement dit, le titre juridique lui permettant de saisir le juge afin qu'il se prononce sur l'existence et l'étendue de ce droit.

Comme PERSONNE2.) prétend qu'il a pu valablement procéder à la résiliation du contrat de bail sans le consentement de PERSONNE1.), il est titulaire du droit d'agir pour voir constater qu'il a valablement résilié le bail avec effet au 16 mai 2021.

La question de savoir si PERSONNE2.) a valablement pu résilier le bail par son courrier du 13 novembre 2020 relève du fond et ne se pose pas au stade de la recevabilité.

Il a partant qualité à agir et la demande est recevable.

Quant à la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail

Il y a lieu de rappeler que suivant l'article 815-3 du Code civil, un mandat spécial est nécessaire pour tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis, ainsi que pour la conclusion et le renouvellement des baux.

Même si la résiliation n'est pas directement visée par l'article 815-3 du Code civil, il convient de traiter cette hypothèse de façon identique à l'hypothèse du renouvellement du bail. En effet, dans la mesure où la résiliation conditionne nécessairement le renouvellement du bail, celle-ci doit se faire d'après le régime inscrit à l'article 815-3 du Code civil (cf. TAL, 13 janvier 2015, n° 159102).

En effet, la demande en résiliation, qui a pour but de mettre fin au contrat pour l'avenir, est une question qui a trait directement au renouvellement du bail, qui nécessite le consentement de tous les coindivisaires, conformément à l'article 815-3 du Code civil.

PERSONNE1.) ne fait valoir aucun mandat ni exprès, ni tacite, mais au contraire, elle fait préciser qu'elle a introduit la requête en son nom personnel.

Par ailleurs, il est constant en cause que PERSONNE1.) n'a pas sollicité l'autorisation du Tribunal d'arrondissement pour se voir autoriser à introduire seule la demande en justice conformément à l'article 815-5 du Code civil.

En outre, l'action en justice introduite par PERSONNE1.) afin de voir prononcer la résiliation du contrat de bail ne saurait pas non plus rentrer dans la catégorie des actions en justice pouvant constituer une mesure conservatoire.

De plus, PERSONNE1.) ne justifie aucunement un péril imminent pour le bien indivis.

Dès lors, l'action introduite par PERSONNE1.) par la requête du 15 mai 2023 est irrecevable pour défaut de qualité dans son chef.

2) Quant au fond

Quant à la nullité du contrat de bail

PERSONNE1.) sollicite la nullité du contrat de bail alors qu'il serait contraire à l'esprit de la loi précitée qui prévoyait dans son article 2 une obligation à la cohabitation s'imposant aux partenaires, à l'article 7 une obligation d'aide mutuelle entre partenaires, et à l'article 9 l'interdiction entre partenaires de disposer l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement commun, la conclusion d'un contrat de bail sur ce logement consistant dans un acte de disposition.

PERSONNE2.) a relevé que PERSONNE1.) serait forclose à agir en nullité du contrat de bail, alors que l'article 9 de la loi précitée prévoyait un délai de 6 mois à partir du jour de la connaissance de l'acte pour agir en nullité de cet acte. Or comme elle avait connaissance de l'acte depuis sa signature le 20 septembre 2019, sa demande en nullité serait tardive.

En tout état de cause la conclusion du contrat de bail ne constituerait aucune violation de la loi du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats, alors que les personnes devraient toujours rester libres de conclure un contrat pour réglementer une quelconque situation factuelle.

De plus l'article 9 de la loi de 2004 ne trouverait pas à s'appliquer en cause alors qu'il prohiberait uniquement aux partenaires de disposer du logement commun sans l'accord de l'autre. Or en l'espèce, en signant le contrat de bail litigieux, les parties au litige auraient accepté mutuellement de disposer dudit logement commun.

L'article 9 de la loi de 2004 précitée dispose ce qui suit : *« les partenaires ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement commun ni des meubles meublants dont il est garni. Celui des deux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation; l'action en nullité visée est ouverte dans les six mois à partir du jour où l'un des partenaires a eu connaissance de l'acte, sans pouvoir jamais être intentée plus de six mois après la fin du partenariat.*

En l'espèce il est constant en cause que le contrat de bail litigieux a été conclu par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à un moment où ils étaient liés par un contrat de partenariat au sens de la loi précitée.

L'article 9 précité se rapporte à l'hypothèse où un partenaire conclut seul, à l'insu de l'autre, un acte de disposition relative au logement commun.

Or comme en l'espèce les deux partenaires ont signé le contrat de bail en question, l'article 9 précité ne s'applique pas.

Dès lors le moyen de la forclusion soulevé par PERSONNE2.) est également à rejeter, tout comme celui de PERSONNE1.) consistant à dire que le contrat de bail devrait être déclaré nul au vu de l'interdiction de disposer du logement commun.

Concernant le moyen tiré de la nullité du contrat de bail pour être contraire à l'esprit de la loi et notamment à l'obligation de cohabiter et de s'aider mutuellement respectivement à l'ordre public, il y a lieu de relever qu'aux termes de l'article 6 du Code civil, *« on ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs »*.

Le tribunal rappelle qu'un contrat ne peut être contraire à l'ordre public que par son objet ou sa cause.

En l'espèce, l'objet du contrat de bail entre parties consiste dans la location à PERSONNE2.) de la part appartenant à PERSONNE1.) dans l'immeuble en question et la cause réside d'une part dans la jouissance du prédit immeuble et d'autre part dans la rentrée régulière de loyers.

Le seul fait que le contrat de bail ait été signé par les parties à un moment où ils étaient liés par un contrat de partenariat ne saurait rendre l'objet ou la cause du contrat de bail contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs et ne saurait entraîner la nullité du contrat de bail.

De plus le Tribunal tient à relever que la seule conclusion d'un contrat de bail ne rend pas factuellement, de par le seul objet du contrat de bail, impossible une cohabitation.

La demande en nullité est partant à rejeter.

<u>Quant à la demande à voir constater la résiliation du contrat de bail</u>

PERSONNE2.) sollicite le rejet de la demande en soulevant le défaut de qualité à agir dans le chef de PERSONNE1.).

Il est constant en cause que par courrier du 13 novembre 2020, PERSONNE1.) a procédé à la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel.

Le Tribunal rappelle que même si la résiliation n'est pas directement visée par l'article 815-3 du Code civil, il convient de traiter cette hypothèse de façon identique à l'hypothèse du renouvellement du bail. En effet, dans la mesure où la résiliation conditionne nécessairement le renouvellement du bail, celle-ci doit se faire d'après le régime inscrit à l'article 815-3 du Code civil (cf. TAL, 13 janvier 2015, n° 159102).

Dans le cas de cobailleurs, le congé doit émaner de tous les bailleurs, s'il y en a plusieurs, en raison de l'indivisibilité du bail. A défaut de mandat, le congé signifié par un ou plusieurs copropriétaires, mais non par tous, est inopérant. Le congé n'est pas un acte conservatoire ou d'administration provisoire. Il requiert le concours de tous les intéressés et n'est pas opposable à ceux qui n'y ont pas souscrit. Il n'est pas valable s'il est donné par certains copropriétaires, sans qu'il soit fait mention qu'ils agissent

pour compte des autres. Donné par un seul, le congé, acte d'administration, est toutefois valable s'il n'est pas désavoué par les autres ou si selon les circonstances, il est donné pour l'ensemble des copropriétaires avec leur assentiment. Donné par l'un des indivisaires comme mandataire, le congé est valable s'il a été ratifié par les autres (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Les Novelles, Le louage de choses, Les baux en général, n° 321 ; Y. MERCHIERS, op. cit., n° 407 ; B. LOUVEAUX, Le droit du bail, Régime général, n° 561).

En l'espèce, il est constant en cause que PERSONNE1.) a procédé seule à la résiliation du contrat de bail et que PERSONNE2.) s'y oppose formellement.

PERSONNE2.) n'a partant pas donné son accord ou de mandat exprès ou tacite et en l'absence de ratification de la résiliation du contrat de bail, PERSONNE1.) n'était pas en mesure de résilier ledit contrat de bail.

Il y a partant lieu de retenir que PERSONNE1.) n'a pas valablement résilié le contrat de bail de sorte que sa demande, tendant à avoir constater la résiliation du contrat de bail avec effet au 16 mai 2021, est à rejeter.

Dès lors la demande en remise des clés est également à rejeter.

Au vu du sort de sa demande principale, PERSONNE1.) est également à débouter de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure et les frais et dépens de l'instance sont à laisser à sa charge.

Les demandes reconventionnelles

En l'espèce, les demandes reconventionnelles tendent à procurer au demandeur sur reconvention un avantage autre que le simple rejet de la demande principale, elles ont partant une autonomie procédurale et restent recevables en dépit de l'irrecevabilité de la demande principale (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, numéro 1130).

La demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en restitution des loyers trop-payés est sans objet au vu du rejet de la demande en nullité du contrat bail.

PERSONNE2.) demande à se voir allouer une indemnité 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).

Comme il ne paraît en l'espèce pas inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de rejeter comme non fondée sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement,

ordonne la jonction des affaires portant les numéros de rôle L-BAIL-319/23 et L-CIV-441/24,

reçoit les demandes, à savoir celles formulées aux termes de la requête du 15 mai 2023 et de la citation du 17 juillet 2024, en la forme,

rejette les moyens tendant à la nullité respectivement à l'irrecevabilité des demandes pour libellé obscur, violation du principe de l'estoppel et violation du principe que nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude,

déclare irrecevable la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail formulée aux termes de la requête du 15 mai 2023,

déclare recevables les autres demandes,

déclare non fondée la demande en nullité du contrat de bail,

déclare non fondée la demande à voir constater la résiliation dudit contrat de bail existant entre parties avec effet au 16 mai 2021,

déclare non fondée la demande tendant à la remise des clés de l'appartement,

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

donne acte à PERSONNE2.) de ses demandes reconventionnelles,

les **déclare** recevables,

déclare sans objet la demande de PERSONNE2.) tendant à la restitution des loyers trop-payés,

déclare non fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Raphaël SCHWEITZER
Juge de paix

Véronique RINNEN
Greffière