

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2514/23
L-BAIL-468/23

Audience publique du 5 octobre 2023

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

e n t r e

PERSONNE1.), demeurant à **L-1321 LUXEMBOURG, 336, rue de Cessange**

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée, NCS AVOCATS SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au RCS n° NUMERO1.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Aline CONDROTTE, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant par Maître Aline CONDROTTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

2) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE4.)**

parties défenderesses

comparant par Maître Laura GUETTI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 14 juillet 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 4 septembre 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 21 septembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Aline CONDROTTE et Maître Laura GUETTI furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, 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 :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg le 14 juillet 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour:

- principalement voir condamner les parties défenderesses solidairement sinon in solidum sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, à payer à la demanderesse le montant égal ou supérieur à une année de loyers à titre de dommages et intérêts, soit la somme de 18.000 euros et la restitution de la garantie bancaire, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à partir de la décision à intervenir,
- subsidiairement voir condamner les parties défenderesses solidairement sinon in solidum sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, à payer à la demanderesse la réparation du préjudice moral à hauteur de 2.000 euros et les frais occasionnés en raison du changement de logement à hauteur de 10.000 euros ainsi que la restitution de la garantie bancaire, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à partir de la décision à intervenir,
- voir condamner les parties défenderesses solidairement sinon in solidum sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, à payer à la demanderesse le montant de 2.925 euros « à titre d'indemnité, pour

le préjudice que constitue les frais et honoraires d’avocat que cette dernière a dû engager »,

- voir condamner les parties défenderesses solidairement sinon in solidum sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, à payer à la demanderesse le montant de 1.000 euros à titre d’indemnité de procédure sur base de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir condamner les parties défenderesses solidairement sinon in solidum sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, aux frais et dépens de l’instance,
- voir ordonner l’exécution provisoire de la décision à intervenir.

A l’audience du Tribunal du 21 septembre 2023, la mandataire de PERSONNE1.) a formulé la demande suivante: «*principalement voir déclarer la résiliation intervenue sur base du courrier du 29 mars 2022 abusive et subsidiairement voir déclarer la résiliation intervenue sur base du courrier du 18 mai 2022 abusive.* »

Les moyens d’incompétence, de nullité et d’irrecevabilité présentés par PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

A l’audience du Tribunal du 21 septembre 2023, la litismandataire de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) a soulevé *in limine litis* l’incompétence du Tribunal saisi pour connaître de la requête introductive alors que la demande en condamnation pécuniaire telle que formulée par PERSONNE1.) serait basée sur l’article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d’habitation.

Or, il serait de jurisprudence constante que les demandes en indemnisation d’un préjudice basées sur cet article de loi ne relèveraient pas de la compétence spéciale des Justices de Paix siégeant en matière de bail à loyer. Ainsi, PERSONNE1.) aurait dû agir par la voie normale (citation/assignation) devant une juridiction compétente siégeant en matière civile.

Quant à ce moyen tiré de l’action basée sur l’article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d’habitation, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont également conclu sur la nullité de l’acte introductif d’instance, à savoir la requête déposée le 14 juillet 2023, sinon à l’irrecevabilité de celui-ci.

En deuxième lieu, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont conclu à l’irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) en ce qu’elle est basée sur l’article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d’habitation et telle que formulée oralement à l’audience du Tribunal.

En effet, il résulterait de la motivation de la requête introductive que PERSONNE1.) baserait une partie de ses demandes sur cet article de loi en faisant, aux pages 3 et 4 de la requête du 14 juillet 2023, plusieurs développements quant à la validité d’une résiliation du contrat de bail conclu entre parties.

Le dispositif de ladite requête serait cependant complètement muet quant à ces points alors que seules plusieurs demandes en condamnation seraient formulées et aucune demande en relation avec une violation alléguée de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation n'y figurerait.

La position de PERSONNE1.) quant aux moyens soulevés

Quant aux moyens d'incompétence du Tribunal et de nullité sinon d'irrecevabilité de la requête pour ce qui est de ses demandes basées sur l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, PERSONNE1.) s'est rapportée à prudence de justice.

Quant au moyen d'irrecevabilité de ses demandes pour ce qui est de ses demandes basées sur l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, PERSONNE1.) a conclu au rejet du moyen soulevé par PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

En effet, il résulterait clairement de la lecture de la motivation de la requête qu'une demande serait formulée *ab initio* sur base de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation à savoir que la résiliation du contrat de bail par les parties défenderesses sur base de deux courriers datés respectivement au 29 mars 2022 et du 18 mai 2022 serait à déclarer abusive et partant inopérante.

Il ne serait en effet pas nécessaire de préciser à nouveau dans le dispositif quelle demande serait formulée précisément alors qu'une telle formalité ne serait pas légalement prévue et alors que la motivation de la requête serait suffisamment claire et précise.

Appréciation

A l'audience du 21 septembre 2023, la mandataire de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) a non seulement formulé les moyens susmentionnés mais a également pris position quant au fond de l'affaire.

Alors que le temps d'audience n'était plus suffisant de pouvoir laisser la mandataire de PERSONNE1.) prendre position quant aux moyens développés de l'autre côté de la barre, il fut convenu, de l'accord des parties, que le Tribunal se prononce, par jugement séparé sur le bien-fondé des différents moyens de procédure exposés ci-dessus.

Quant à la compétence du Tribunal respectivement la recevabilité de la demande en dommages-intérêts sur base de l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation

Le mandataire judiciaire de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) a conclu à l'incompétence du tribunal saisi en vertu des dispositions de l'article 3-3° du

nouveau code de procédure civiles pour connaître d'une demande en obtention de dommages-intérêts sur base des dispositions de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation alors qu'il s'agit d'une action de nature civile laquelle, de surcroît, dépasse le seuil de compétence du tribunal de paix saisi en matière civile.

Le mandataire judiciaire de PERSONNE1.) a déclaré se rapporter à prudence de justice.

La jurisprudence estime que l'action en dommages-intérêts introduite par l'ancien locataire contre le bailleur qui a négligé d'occuper les lieux loués aux fins admises par le juge comme motif de résiliation du bail dans les trois mois qui suivent le départ du locataire prend sa source dans l'article 1382 du code civil, cette action doit dès lors être portée devant la juridiction compétente d'après les règles du droit commun et non pas d'après la législation sur le bail à usage d'habitation. En effet la relation contractuelle du bail entre les parties cesse à partir de la résiliation et par son jugement mettant fin au bail le juge de paix épuise sa compétence: un nouveau litige entre les mêmes parties, né d'un fait délictuel postérieur aux relations contractuelles, ne peut pas être considéré comme une contestation entre bailleur et locataire et ne peut pas faire renaître la compétence exceptionnelle du juge de paix en matière de bail à loyer (Lex THIELEN: Le contrat de bail : bail résidentiel et bail professionnel, n° 392, Editions Promoculture-Larcier; Georges KRIEGER: Le bail d'habitation, n° 168, Editions Saint-Paul; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 1ère chambre, 6 janvier 2010, n° 3/2010, n° du rôle 119.974; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 8ème chambre, 18 juin 2013, n° 138/2013, n° du rôle 138.853).

Il y a dès lors lieu de conclure que la demande de dommages-intérêts intentée par PERSONNE1.) sur base des dispositions de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation **ne relève pas de la compétence du tribunal** saisi de sorte que ce dernier doit se déclarer incompétent pour déterminer s'il y a eu une violation des dispositions de l'article 14 précité et de connaître de la demande sollicitant l'allocation de dommages-intérêts formulée à titre principal, soit à hauteur de 18.000 euros correspondant à une année de loyers et la restitution de la garantie bancaire, et à titre subsidiaire, soit à hauteur de 2.000 euros correspondant à la réparation de son préjudice moral, à hauteur de 10.000 euros à titre de frais occasionnés en raison du changement de logement et la restitution de la garantie bancaire.

Dans le même d'ordre d'idées, le Tribunal est également incompétent pour statuer sur les moyens de nullité sinon d'irrecevabilité de la requête introductive.

Quant à la recevabilité des demandes formulées sur base de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation

Le mandataire de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) a conclu à l'irrecevabilité de la demande adverse sur base de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre

2006 sur le bail à usage d'habitation tendant à voir déclarer abusive la résiliation du contrat de bail conclu entre parties alors qu'il s'agirait d'une demande nouvelle par rapport à la requête introductive du 14 juillet 2023.

Le mandataire de PERSONNE1.) a conclu à la recevabilité de sa demande alors qu'elle ne serait pas à considérer comme demande nouvelle. Au contraire, la motivation de la requête introductive serait d'une précision telle que sa demande afférente en ressortirait à suffisance.

Le contrat judiciaire se forme sur la demande contenue dans l'acte introductif d'instance.

Aux termes de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile « *L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

C'est le principe de l'immutabilité du litige.

Les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties (Cour d'appel 12 juin 1986).

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà soit expressément, soit implicitement, exprimée dans l'acte introductif d'instance. Celui-ci délimite en effet l'étendue du litige en déterminant ses éléments constitutifs, à savoir, les parties, l'objet et la cause. Toute demande présentée en cours d'instance et qui diffère de la demande introductive par l'un de ces trois éléments est par conséquent irrecevable (cf. CA 24.09.1998, No. 20974).

En l'espèce, PERSONNE1.) ne conteste pas que la demande à voir déclarer la résiliation du contrat de bail ne ressort pas du dispositif de la requête introductive.

La partie de la requête du 14 juillet 2023 relative à l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation a la teneur suivante:

« Attendu que l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, dispose que « Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que:

- a. le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement;*
- b. le locataire ne remplisse pas ses obligations;*

c. il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime. »

Qu'en l'espèce, nous sommes en présence d'un contrat de bail à durée déterminée, reconductible tacitement d'année en année et, dès lors soumis aux dispositions de cet article;

Que la lettre de résiliation en date du 29 mars 2022 ne respecte pas ces dispositions alors qu'il n'est pas établi l'existence de l'une des 3 causes permettant au bailleur de résilier un contrat de bail;

Que par le courrier daté du 18 mai 2022, dans une tentative de régulariser le courrier erroné du 29 mars 2022, le conseil des propriétaires évoque la nécessité de réaliser des travaux comme motif légitime de la résiliation du contrat de bail mais ne donne aucune précision quant aux travaux qu'ils évoquent, alors qu'aucune mention n'en avait été faite dans la lettre de résiliation datée du 29 mars 2022;

Que de plus, tel que précisé ci-dessus, une annonce pour la location de l'appartement a été mise en ligne en date du 6 avril 2022 par l'agence SOCIETE1.) S.à r.l. avec effet au 1^{er} juillet 2022;

Que cette annonce a été retirée suite au courrier du 2 juin 2022, envoyé par la partie requérante à l'avocat des propriétaires;

Qu'il importe de constater notamment, quant à l'état des lieux effectué le 4 octobre 2022, que l'appartement en question est en parfait état et ne nécessite nullement de nouveaux travaux;

Qu'après la sortie du logement par la requérante en date du 30 septembre 2022, une annonce de location a été mise en ligne en date du 7 octobre 2022 par la même agence immobilière qu'auparavant;

Qu'il y a partant lieu, d'en conclure que les parties adverses ont mis une pression sur la partie requérante sur base de faux motifs afin qu'elle quitte ledit logement au plus vite, pour le remettre en location à un prix plus élevé. »

Il ressort de la lecture de cette motivation que, certes, PERSONNE1.) fait mention de l'article de loi en question et reproche à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) plusieurs agissements qu'elle qualifie de fautifs, mais qu'aucune demande à l'égard des parties défenderesses n'est formulée.

PERSONNE1.) ne tire encore pas de conclusion juridique suite à ses développements et ne formule aucun moyen juridique.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) formulée à l'audience du 21 septembre 2023 dans les termes suivants: « *principalement voir déclarer la*

résiliation intervenue sur base du courrier du 29 mars 2022 abusive et subsidiairement voir déclarer la résiliation intervenue sur base du courrier du 18 mai 2022 abusive. » est à qualifier de demande nouvelle et partant **irrecevable**.

Quant à la demande en indemnisation des frais d'avocat et en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.)

Au vu de l'issue du litige les demandes formulées par PERSONNE1.) tendant à l'indemnisation des frais d'avocats exposés par elle et tendant à se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile sont à déclarer non-fondées.

Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure

A l'audience du Tribunal, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont formulée une demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) a contesté cette demande.

Au vu de l'issue du litige et alors qu'il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) l'intégralité des frais exposés dans le cadre de la présente procédure, il y a lieu de faire droit à leur demande à concurrence de 500 euros.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande en la forme;

se déclare **incompétent** pour connaître des demandes de PERSONNE1.) basées sur l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation;

se déclare **incompétent** pour statuer sur les moyens de nullité sinon d'irrecevabilité de la requête introductive;

déclare **irrecevable** la demande de PERSONNE1.) de « *principalement voir déclarer la résiliation intervenue sur base du courrier du 29 mars 2022 abusive et subsidiairement voir déclarer la résiliation intervenue sur base du courrier du 18 mai 2022 abusive* » alors qu'il s'agit d'une demande nouvelle;

dit **non-fondées** les demandes de PERSONNE1.) en indemnisation des frais d'avocats exposés par elle et en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

donne acte à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à concurrence de 1.000 euros,

la **dit** fondée et justifiée à concurrence de 500 euros;

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

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

laisse les frais à charge de PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT

Natascha CASULLI