

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3259/23

L-BAIL-392/23

L-BAIL-413/23

### Audience publique du 13 décembre 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

1 ) **PERSONNE1.)**, et son épouse

2 ) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

**parties demandresses au principal**  
**parties défenderesses sur reconvention**

comparant par Maître Anne-Claire BLONDIN, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1 ) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

**partie défenderesse**

n'étant ni présent ni représenté aux audiences

2 ) **PERSONNE4.)**, demeurant actuellement à **L-ADRESSE3.)**

**partie défenderesse au principal**  
**partie demandresse par reconvention**

comparant par Maître Ardavan FATHOLAHZADEH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

## **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 15 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 31 juillet 2023.

Par exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN du 16 juin 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) firent donner citation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître le lundi, 3 juillet 2023 à 9.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

A l'appel de la cause aux prédites audiences publiques, Maître Ardavan FATHOLAHZADEH se présenta pour PERSONNE4.) tandis que PERSONNE3.) n'était ni présent ni représenté. L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 27 septembre 2023. Par la suite, l'affaire fut refixée au 20 novembre 2023.

Lors de la prédite audience à laquelle les deux rôles furent utilement retenus, Maître Anne-Claire BLONDIN et Maître Ardavan FATHOLAHZADEH furent entendus en leurs moyens et conclusions. PERSONNE3.) n'était ni présent ni représenté.

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 requête déposée au greffe le 15 juin 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir constater, sinon de voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour entrepôt conclu entre parties le 1<sup>er</sup> avril 2023 aux torts exclusifs des défendeurs, de s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinze jours à partir de la signification du jugement à intervenir, et de s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, à leur payer la somme de 1.150 euros à titre d'arriéré de loyer et d'avance sur charges pour le mois de juin 2023, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice.

Ils demandent encore la condamnation des défendeurs à leur payer une indemnité de procédure de 600 euros sur base de l'article 240 du nouveau code

de procédure civile, et ils demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro L-Bail-392/23 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 16 juin 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait citer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir constater, sinon de voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour entrepôt conclu entre parties le 1<sup>er</sup> avril 2023 aux torts exclusifs des défendeurs, de s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinze jours à partir de la signification du jugement à intervenir, et de s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, à leur payer la somme de 1.150 euros à titre d'arriéré de loyer et d'avance sur charges pour le mois de juin 2023, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice.

Ils demandent encore la condamnation des défendeurs à leur payer une indemnité de procédure de 600 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et ils demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro L-Bail-413/23 du rôle.

Dans un souci d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des deux rôles pour y statuer par un seul et même jugement.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) augmentent leur demande à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges à la somme de (2 x 1.150 =) 2.300 euros pour les mois d'octobre et novembre 2023, en précisant qu'ils ont imputé les paiements effectués par les défendeurs sur la dette de loyer la plus ancienne.

Il échet de leur en donner acte.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) exposent que suivant contrat de bail d'habitation conclu en date du 5 décembre 2020, ils auraient donné en location aux défendeurs un appartement au deuxième étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.).

Au courant du mois de mars 2023 et par courrier de confirmation du 10 avril 2023, les défendeurs les auraient informés de leur volonté de résilier ledit contrat de bail d'habitation avec effet au 30 avril 2023 au plus tard, ce que les requérants auraient accepté, et les défendeurs auraient quitté l'appartement à cette date.

Dans le cadre des discussions entre parties à l'époque, les défendeurs auraient demandé à se voir mettre à disposition un local au sein du prédit immeuble aux seules fins de leur permettre d'y entreposer provisoirement leurs effets personnels, ce que les requérants auraient accepté, et les parties auraient à ces fins signé en date du 1<sup>er</sup> avril 2023 un contrat de bail pour la location d'un entrepôt au rez-de-chaussée et au sous-sol, pour une durée déterminée de deux mois,

avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2023, moyennant paiement d'un loyer de 1.000 euros et d'une avance sur charges de 150 euros.

Les demandeurs font valoir que les défendeurs occuperaient toujours les lieux loués et leur seraient à l'heure actuelle redevables du paiement des loyers et avances sur charges pour les mois d'octobre et novembre 2023, soit d'une somme de 2.300 euros.

Les locataires n'auraient pas non plus payé la garantie locative, et ils ne leur auraient pas non plus remis une copie de l'assurance locative.

Il se serait en outre avéré qu'en violation flagrante des stipulations du contrat de bail, les défendeurs utiliseraient les lieux loués à des fins d'habitation.

Il s'agirait de manquements graves justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs des défendeurs.

PERSONNE4.) soulève l'irrecevabilité de la demande en tant qu'introduite par voie de citation sur base de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, en faisant valoir que les parties seraient toujours liées par le premier contrat de bail d'habitation conclu entre parties en date du 5 décembre 2020, et non pas par un contrat de dépôt.

Elle soutient qu'en date du 10 avril 2023, les bailleurs auraient fait signer à elle-même et à PERSONNE3.) la résiliation du bail, mais ils n'auraient pas compris ce qu'ils signaient, et les bailleurs les auraient relogés au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble, moyennant paiement du même loyer que celui dû pour l'ancien appartement situé au deuxième étage.

Quant au fond, PERSONNE4.) conteste être redevable du paiement des arriérés réclamés, au motif qu'elle n'habiterait plus dans les lieux loués, ce qui serait dûment établi par le jugement de divorce du 11 juillet 2023 et par le nouveau contrat de bail d'habitation qu'elle aurait conclu avec PERSONNE5.) à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2023.

A titre subsidiaire, elle demande, reconventionnellement, à voir réduire le loyer à de plus justes proportions en raison du trouble apporté à sa jouissance paisible des lieux loués en raison du transfert au sous-sol.

PERSONNE4.) demande encore, reconventionnellement, avant toute condamnation au paiement de la somme de 2.300 euros, d'ordonner à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de communiquer aux défendeurs le décompte des charges pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 1<sup>er</sup> novembre 2023.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soulèvent l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle, au motif qu'elle serait prématurée, tout en précisant que les défendeurs leur seraient redevables d'arriérés de charges d'environ 2.000 euros concernant les deux contrats de bail et qu'ils iraient réclamer le paiement de ces arriérés par voie de requête séparée.

PERSONNE3.), régulièrement convoqué à personne, tant en ce qui concerne la requête que la citation, ne comparaît pas, de sorte qu'il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son égard en application de l'article 79, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

1. Quant à la recevabilité de la demande principale en tant qu'introduite par voie de citation, respectivement par voie de requête

Les formes de procédure prescrites relatives au mode de saisine des juridictions relèvent de l'organisation judiciaire et sont de ce fait d'ordre public. Leur violation constitue une nullité de fond, qui échappe aux dispositions de l'article 264 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile (Cour 28 novembre 2001, n° 25.013 du rôle).

Il en est ainsi en particulier de la forme de l'acte introductif d'instance (requête ou citation), qui constitue une formalité capitale d'une importance telle que l'irrégularité l'affectant entraîne l'annulation de l'acte, que cette sanction résulte d'un texte ou non (Cass. 18 décembre 1997, n°64/97).

Conformément à l'article 101 du nouveau code de procédure civile, la citation est le mode de saisine de droit commun du juge de paix.

La procédure de saisine du juge de paix par requête est en effet dérogatoire au droit commun et doit être spécifiquement prévue par la loi.

Une telle dérogation est notamment prévue par l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation qui prévoit que la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3.3. précité du nouveau code de procédure civile sera formée par requête.

En vertu de l'article 3.3. du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre les 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.

Or, l'article 1er 3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, qui définit le champ d'application de celle-ci, dispose qu'elle ne s'applique pas aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement.

Un entrepôt, donné en location indépendamment de tout logement servant à des fins d'habitation, ne tombe dès lors pas sous le champ d'application de cette loi.

Il y a partant lieu de déterminer si les parties sont liées par un contrat de bail d'habitation, auquel cas la demande introduite par voie de citation est à déclarer irrecevable, ou si elles sont, au contraire, liées par un contrat de bail portant sur la location d'un entrepôt, auquel cas la demande introduite par voie de requête est à déclarer irrecevable.

Il résulte des pièces versées en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 5 décembre 2020 pour une durée de deux ans, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2021 (la date du 1<sup>er</sup> janvier 2020 stipulée au contrat constituant une erreur matérielle), renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement situé au deuxième étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000 euros, et d'une avance sur charges locatives d'un montant de 200 euros par mois, payables d'avance le premier de chaque mois.

Les requérants versent ensuite en cause un courrier du 10 avril 2023 de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à l'adresse de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), remis en mains propres, dûment signé par les défendeurs et par PERSONNE1.), aux termes duquel les défendeurs ont résilié « *formellement et irrévocablement* » le contrat de bail signé entre parties le 5 décembre 2020, et aux termes duquel ils ont précisé que conformément à l'accord des parties, ils allaient libérer les lieux loués au plus tard le 30 avril 2023.

A défaut pour les défendeurs d'établir par une quelconque pièce probante qu'ils auraient été forcés par le bailleur de signer cette résiliation du bail et qu'ils n'auraient pas compris ce qu'ils signaient, ces affirmations restent à l'état de pures allégations, et, compte tenu de l'acceptation de cette résiliation par le bailleur, il y a partant lieu de retenir que le contrat de bail d'habitation conclu en date du 5 décembre 2020 a valablement été résilié avec effet au 30 avril 2023.

Les requérants versent enfin en cause un document intitulé « Contrat de bail pour entrepôt à durée déterminée », signé en date du 1<sup>er</sup> avril 2023, dûment signé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en qualité de propriétaires et par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en qualité de locataires, aux termes duquel PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.), pour une durée déterminée de deux mois, avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2023, un entrepôt situé au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), comprenant un espace ouvert, un bureau, deux caves, une kitchenette et deux salles de douche, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000 euros, et d'une avance sur charges locatives d'un montant de 150 euros par mois, payables d'avance le premier de chaque mois.

Il est stipulé à l'article 1<sup>er</sup> alinéa 2 du contrat de bail que : « *Les lieux loués seront exclusivement utilisés comme entrepôt d'effets personnels du locataire (meubles, vêtements etc.)* », et à l'article 10 alinéa 1<sup>er</sup> que : « *Les lieux loués seront exclusivement utilisés comme dépôt. (...). Toute forme d'habitation dans les lieux loués est strictement interdite sous peine de résiliation du contrat de bail* ».

A défaut pour les défendeurs de prouver qu'il s'agit d'un faux, il y a lieu de constater qu'à partir du 1<sup>er</sup> mai 2023, les parties sont liées par un contrat de bail d'entrepôt.

Il s'ensuit que la demande en tant qu'introduite par voie de requête est à déclarer irrecevable, et que la demande en tant qu'introduite par voie de citation est à déclarer recevable.

2. Quant à la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, et à la demande reconventionnelle en dédommagement pour atteinte à la jouissance paisible des lieux loués

Il échet de constater qu'il n'est pas contesté par PERSONNE4.) que les loyers des mois d'octobre et novembre 2023 n'ont pas été réglés.

Dans la mesure où les lieux loués ne sont pas destinés à l'habitation, mais à l'entreposage de meubles et vêtements, PERSONNE4.) ne peut se prévaloir utilement d'une atteinte apportée à sa jouissance paisible des lieux en raison d'un prétendu relogement à des fins d'habitation du deuxième étage au rez-de-chaussée, respectivement sous-sol de l'immeuble, et, partant, d'une indemnisation sous forme de réduction du loyer, de sorte que sa demande reconventionnelle de ce chef est à déclarer non fondée.

Il échet d'ailleurs de relever que PERSONNE4.) se contredit manifestement en invoquant un trouble apporté à sa jouissance paisible, tout en soutenant en même temps qu'elle n'habiterait plus les lieux loués depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2023.

Comme le contrat de bail du 1<sup>er</sup> avril 2023 stipule l'engagement solidaire des locataires, PERSONNE4.) est tenue au paiement des loyers et avances sur charges jusqu'à la date de la résiliation du bail, de sorte que cette contestation s'avère encore infondée.

Il convient ensuite de rappeler que l'éventuel retard pris par le bailleur dans l'établissement des décomptes de charges ne dispense pas le locataire du paiement du loyer et de l'avance sur charges à l'échéance, de sorte que c'est en tout état de cause et indépendamment de toute autre considération juridique, encore en vain que PERSONNE4.) entend s'opposer au paiement des arriérés redus en attendant l'établissement des décomptes des charges.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 2.300 euros, à laquelle il y a lieu de condamner solidairement les défendeurs.

3. Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) tendant à voir ordonner à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de communiquer aux défendeurs le décompte des charges pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 1<sup>er</sup> novembre 2023

Dans la mesure où la demande relative à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 30 avril 2023 a trait au contrat de bail d'habitation conclu en date du 10 décembre 2020 entre PERSONNE1.) et les défendeurs, et non pas au contrat de bail d'entrepôt, et où elle aurait partant, conformément aux développements qui précèdent sub 1), dû être introduite par voie de requête, elle est à déclarer irrecevable dans le présent litige introduit par voie de citation.

Est également à déclarer irrecevable la demande relative à la période à partir du 1<sup>er</sup> mai 2023 ayant trait au contrat de bail d'entrepôt conclu entre parties le 1<sup>er</sup> avril 2023, qui est en effet prématurée pour se rapporter à l'année en cours.

#### 4. Quant à la demande en résiliation du bail et en déguerpissement

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

En l'espèce, les locataires restent redevables du paiement de deux mois de loyers.

Il n'est ensuite pas non plus contesté que les locataires n'ont pas payé la garantie locative stipulée au contrat de bail, et n'ont pas remis aux bailleurs une copie de l'assurance locative.

PERSONNE4.) est enfin en aveu que les défendeurs ont utilisé les lieux loués à des fins d'habitation en violation de l'interdiction expresse stipulée au contrat de bail.

Au vu de l'ensemble de ces manquements, il y a lieu de retenir que les défendeurs ont gravement manqué à leurs obligations de locataires, justifiant la résiliation du contrat de bail conclu entre parties à leurs torts exclusifs et leur condamnation à déguerpir des lieux loués dans le délai requis de quinze jours à partir de la notification du présent jugement.

#### 5. Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 400 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée, même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.



## Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**ordonne** la jonction des affaires introduites par requête du 15 juin 2023 et par citation du 16 juin 2023, et enrôlées sous les numéros L-Bail-392/23 du rôle et L-Bail-413/23 du rôle ;

quant à la demande principale de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

**donne** acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande à titre d'arriérés de loyers ;

**déclare** la demande en tant qu'introduite par voie de requête irrecevable ;

**déclare** la demande en tant qu'introduite par voie de citation recevable ;

**déclare** la demande à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges fondée pour la somme de 2.300 euros ;

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 2.300 (deux mille trois cents) euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 novembre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

**déclare** la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

**prononce** la résiliation du contrat de bail d'entrepôt existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ;

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans les quinze jours de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE4.)

**déclare** irrecevable la demande reconventionnelle tendant à voir ordonner à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de communiquer aux défendeurs le décompte des charges pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 1<sup>er</sup> novembre 2023 ;

**déclare** la demande reconventionnelle en dédommagement pour atteinte à la jouissance paisible des lieux loués recevable ;

la **déclare** non fondée et en déboute ;

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 400 (quatre cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens relatifs à la requête du 15 juin 2023 ;

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens relatifs à la citation du 16 juin 2023.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière