

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 150/24  
du 12.1.2024

Dossier n° L-BAIL-323/23

## Audience publique du douze janvier deux mille vingt-quatre

---

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-ADRESSE1.);

partie demanderesse au principal,  
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Laure DROUET, avocat, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Esch-sur-Alzette ;

e t

**PERSONNE2.),**

demeurant à L-ADRESSE2.);

partie défenderesse au principal,  
partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Christian BIEWER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 17 mai 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 20 juin 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après trois remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 8 décembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.02.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), comparut par Maître Laure DROUET, avocat, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE2.), comparut par Maître Christian BIEWER, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 17 mai 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour fautes graves dans le chef de la partie défenderesse et de la voir condamner au déguerpissement.

Le requérant demande en outre la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 2.000.- euros au titre du « *non-paiement de l'augmentation du loyer* » et de la voir enjoindre d'accepter des visites des lieux dans le délai raisonnable sous peine d'une astreinte de 50.- euros par visite non acceptée.

La partie requérante sollicite finalement une indemnité de procédure de 5.500.- euros, la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir, au moins en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 1<sup>er</sup> juillet 2018, la partie requérante a donné en bail à la partie défenderesse, avec effet à la même date, une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel suivant contrat de bail de 1.250.- euros.

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande au titre des arriérés de loyers au montant de 5.500.- euros et a renoncé à sa demande à voir enjoindre à la partie défenderesse d'accepter, sous peine d'astreinte, des visites de la maison en vue de la vente de celle-ci.

PERSONNE2.) s'oppose à toutes les demandes et demande de voir constater que le loyer mensuel s'élève à 1.250.- euros et sollicite, à titre reconventionnel, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 2.000.- euros au titre de dommages et intérêts pour le chef de procédure abusive et vexatoire, sinon d'abus de droit, et une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

### **1) Demandes et moyens des parties**

PERSONNE1.) expose avoir résilié le contrat de bail conclu entre les parties par courrier recommandé du 20 juin 2022 avec effet au 30 septembre 2022 au motif « *de faire d'importantes transformations nécessitant des travaux substantiels* ».

Par courrier du 27 juin 2022, le mandataire du locataire l'aurait informé que PERSONNE2.) refuserait de quitter les lieux au 30 septembre 2022. Par conséquent, il aurait dès lors renoncé à procéder aux travaux substantiels et se serait ainsi privé d'une « *éventuelle plus-value sur la maison* » en cas de revente de la maison.

Par ailleurs, la maison serait occupée par au moins deux personnes supplémentaires au nombre accepté suivant contrat de bail, respectivement aux personnes déclarées officiellement auprès de la Commune de ADRESSE3.). En renvoyant à plusieurs attestations testimoniales, il affirme que la maison serait continuellement occupée par huit personnes. Par conséquent, le requérant aurait décidé d'augmenter le loyer mensuel de 1.250.- euros à 1.750.- euros à partir du 1<sup>er</sup> février 2023. Comme la partie défenderesse aurait refusé cette augmentation de loyer, il réclame la condamnation de celle-ci à lui payer la somme de 2.000.- euros (4 x 500).

Le requérant expose en outre d'avoir décidé de vendre la maison louée et d'avoir à cette fin chargé une agence immobilière. Or, le locataire aurait refusé tant de faire visiter l'intégralité de la maison à l'agent immobilier qu'à de potentiels acquéreurs et en violation de l'article 7 du contrat de bail.

Compte tenu des différentes fautes graves reprochées au locataire, la partie requérante sollicite la résiliation du contrat de bail et la condamnation du locataire au déguerpissement.

Lors de l'audience des plaidoiries, la partie requérante a augmenté sa demande au titre des augmentations de loyers non payés au montant de 5.500.- euros.

Suite à l'introduction de la requête, les visites de la maison auraient pu se dérouler et la partie requérante renonce dès lors à sa demande à voir enjoindre à la partie défenderesse d'accepter des visites de la maison sous peine d'astreinte. Un compromis de vente aurait même été signé et l'acte notarié de vente devrait intervenir le 13 décembre 2023. Il renonce dès lors également à ce reproche pour justifier la résiliation du contrat de bail.

PERSONNE1.) maintient sa demande à voir prononcer la résiliation du contrat de bail et voir condamner PERSONNE2.) au déguerpissement en insistant sur deux fautes graves :

- la présence continue de plus de personnes que prévues par le contrat de bail ;
- et
- le non-paiement de l'augmentation du loyer suite à l'occupation des lieux par plus de personnes qu'autorisées. Le requérant précise que le loyer convenu entre parties serait inférieur à la valeur locative de la maison étant donné les ressources financières limitées du locataire. Or, comme la maison serait également occupée par d'autres personnes adultes qui toucheraient un revenu, le locataire serait capable de payer un loyer correspondant au prix du marché.

PERSONNE2.) s'oppose à toutes les demandes de PERSONNE1.).

En premier lieu, il renvoie aux termes du contrat de bail qui stipulerait expressément que la maison pourrait être occupée par toute sa famille et plus précisément par ses enfants, ce qui ne poserait par ailleurs aucun problème compte tenu de la taille de la maison. Il précise qu'il occupe la maison avec son épouse et que le couple a cinq enfants dont trois n'y habiteraient plus. Seuls deux de leurs enfants seraient déclarés à la commune, pendant qu'ils poursuivraient leurs études à ADRESSE4.). Ces enfants rentreraient dès lors à la maison uniquement pendant les weekends et les vacances.

Il conteste que la maison soit occupée de manière continue par huit personnes et conteste pour certaines le caractère probant des attestations testimoniales versées par le requérant et pour d'autres leur recevabilité. Ainsi, deux attestations testimoniales seraient rédigées en des termes quasi identiques et deux autres par chaque fois par deux personnes, ce qui serait contraire aux dispositions de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile. Une des attestations testimoniales serait même rédigée par le requérant lui-même et son épouse.

A supposer que la maison soit occupée habituellement par six à huit personnes, cela ne serait ni contraire à la destination du bien loué ni contraire à son obligation de jouissance paisible des lieux.

Au cas où le tribunal déciderait de s'appuyer sur les attestations testimoniales pour conclure à l'existence d'une faute grave pouvant justifier une résiliation du contrat de bail, le défendeur sollicite l'audition des personnes ayant rédigé une attestation testimoniale.

PERSONNE2.) s'oppose en outre à la demande adverse au titre d'une prétendue augmentation du loyer. Le défendeur soutient qu'une augmentation du loyer ne serait possible qu'en cas d'accord entre les parties, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce, ou en cas de décision de la commission des loyers de la commune. A défaut pour PERSONNE1.) d'avoir saisi la commission des loyers, le loyer serait toujours de 1.250.- par mois et il demande au tribunal de le constater.

Le défendeur précise en outre que le requérant et son épouse vivent dans la maison adjacente à la maison louée et que pendant plusieurs années, le contrat de bail s'est exécuté sans problèmes.

Or, depuis le mois de juin 2022, il serait constamment harcelé par son bailleur et cite tout d'abord la tentative de résiliation du contrat de bail au motif de vouloir procéder à des travaux substantiels rendant le maintien dans les lieux impossible. Sur ce fondement, le bailleur aurait déposé une première requête en résiliation du bail en date du 7 octobre 2022 avant d'y renoncer.

Puis, en janvier 2023, le bailleur l'aurait informé d'une augmentation du loyer en raison d'une prétendue occupation de la maison par huit personnes, ce qu'il aurait également contesté.

En mars 2023, le bailleur l'aurait informé de sa décision de vendre la maison et lui aurait par la suite reproché de ne pas permettre la visite de la maison par de potentiels acheteurs, ce qui serait faux.

Le bailleur l'aurait en date du 29 juillet 2023 assigné en référé afin de le voir enjoindre à accepter des visites de la maison sous peine d'une astreinte. Quatre jours après l'assignation, le bailleur aurait demandé la radiation de sa demande et aurait introduit une nouvelle requête en référé le 1<sup>er</sup> août 2023 avec le même objectif, avant d'y renoncer par courrier du 4 octobre 2023.

Le bailleur aurait dès lors introduit quatre procédures judiciaires contre lui en l'espace d'un an, tout en renonçant à trois de ces procédures.

Il s'oppose en outre à la demande adverse au titre de l'indemnité de procédure et sollicite à titre reconventionnel la somme de 2.000.- euros au titre de dommages

et intérêts pour le chef de procédure abusive et vexatoire, sinon d'abus de droit, et une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

La mandataire du requérant réplique en se rapportant à la sagesse du tribunal quant à la recevabilité de l'attestation testimoniale de son mandant.

Le requérant soulève en outre que même si le contrat de bail avait autorisé le défendeur d'occuper la maison avec tous ses enfants, ce dernier aurait néanmoins dû l'informer du nombre d'habitants. Il reproche en outre au défendeur d'avoir transformé le salon de la maison en chambre à coucher et s'oppose à toutes les demandes reconventionnelles.

Le défendeur conteste enfin avoir transformé le salon de la maison en chambre à coucher.

## **2) Motivation**

*Quant aux demandes principales*

PERSONNE1.) a tout d'abord augmenté sa demande au titre du non-paiement de l'augmentation du loyer mensuel des mois échus depuis le dépôt de la requête pour solliciter la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 5.500.- euros.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, le requérant augmente sa demande des loyers venus à échéance après l'introduction de la demande. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

Il convient de lui en donner acte.

Le requérant affirme être en droit d'augmenter le loyer mensuel de 1.250.- euros à 1.750.- euros, étant donné que la maison serait non seulement occupée par le défendeur et son épouse mais également par leurs enfants majeurs qui toucheraient tous un revenu personnel. Le foyer disposant dès lors de ressources financières supplémentaires, le loyer devrait être adapté à la valeur locative réelle de la maison.

La partie défenderesse s'est opposée à toute augmentation du loyer mensuel.

Aux termes de l'article 8 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, « *La partie qui se croira fondée en vertu des dispositions de la présente loi à demander une augmentation ou une réduction du loyer devra d'abord notifier son intention à l'autre partie par écrit, sous peine d'irrecevabilité de la requête devant la commission. Si un accord n'a pu être obtenu endéans un mois, le réclamant pourra adresser une requête au collège des bourgmestre et échevins de la commune du lieu de situation du*

*logement. Le collège des bourgmestre et échevin transmettra sans délai la requête à la commission compétente... ».*

En l'espèce, il est constant en cause que la commission des loyers n'a pas été saisie d'une demande en augmentation du loyer.

Il en résulte que le loyer mensuel n'a pas été valablement augmenté à 1.750.- euros par mois mais subsiste au montant fixé au contrat de bail, soit au montant de 1.250.- euros.

Comme il est également constant en cause que le défendeur a réglé tous les mois le loyer convenu de 1.250.- euros, PERSONNE1.) doit être débouté de sa demande.

PERSONNE1.) réclame en outre la résiliation du contrat de bail en reprochant deux fautes graves à son locataire, soit le non-paiement des augmentations du loyer et une occupation des lieux par un nombre trop élevé de personnes.

Au regard des développements qui précèdent, le reproche tiré du non-paiement de l'augmentation du loyer laisse à être fondé.

En ce qui concerne la faute contractuelle tirée d'une occupation des lieux par un nombre trop élevé de personnes, il y a tout d'abord lieu de se référer au contrat de bail qui dispose expressément que les lieux sont donnés en bail à PERSONNE2.) « *et famille (enfants)* ».

Les dispositions contractuelles sont partant claires en ce sens que tous les enfants du locataire peuvent occuper la maison. Or, le requérant reste en défaut d'établir que des personnes autres que les enfants du défendeur occupent la maison de manière habituelle. La présence de plusieurs voitures devant la maison, même de manière constante, ne permet ni d'établir l'identité des personnes se trouvant à l'intérieur de la maison ni que les propriétaires des voitures y habitent.

Le tribunal rappelle en outre qu'il est de principe que le preneur peut héberger parents ou amis mais il doit respecter la destination normale des lieux loués notamment en fonction de leur capacité d'habitation (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n° 800).

Il faut dès lors que « *la juste mesure ne soit pas dépassée* » (Henri DE PAGE : Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, les principaux contrats, 1<sup>ère</sup> partie, n° 661 *in fine*, édition 1972).

Sur question du tribunal, les parties ont précisé que la maison dispose d'une superficie d'environ 190 m<sup>2</sup>. La taille de la maison permet dès lors d'accueillir sans problème six à huit personnes, à supposer que tel serait le cas.

Contrairement à ce qu'affirme le requérant, il n'existe aucune obligation pour le locataire de lui communiquer les identités des personnes qu'il accueille.

A défaut pour PERSONNE1.) d'avoir établi la moindre faute à l'encontre de PERSONNE2.), il doit être débouté de ses demandes en résiliation du contrat de bail et en condamnation de PERSONNE2.) au déguerpissement.

*Quant à la demande reconventionnelle*

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de de 2.000.- euros au titre de dommages et intérêts du chef de procédure abusive et vexatoire, sinon d'abus de droit, en reprochant à son bailleur un harcèlement juridictionnel en ayant engagé endéans un ans quatre procédures judiciaires contre lui tout en abandonnant trois d'entre elles en cours de procédure.

Le tribunal rappelle que l'exercice d'une action ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages-intérêts, que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins, une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours (cf. CA, 20 mars 1991, 28, 150 ; CA, 17 mars 1993, n° 14.446 du rôle ; CA, 22 mars 1993, n° 14.971 du rôle).

Constitue un abus de droit, l'exercice du droit d'une manière qui dépasse manifestement les limites de l'exercice normal de ce droit par une personne prudente et diligente.

En l'espèce, il ne résulte d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que la demande introduite par PERSONNE1.) constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou un acte équipollent au dol ou qu'il a dépassé l'exercice normal de son droit en sollicitant notamment la résiliation du contrat de bail pour fautes graves dans le chef du locataire.

PERSONNE2.) est partant à débouter de sa demande.

*Quant aux demandes accessoires*

PERSONNE1.) réclame une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, tandis que PERSONNE2.) réclame une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur la même base légale.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cassation française, 2<sup>ème</sup> chambre, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p. 172).



En l'espèce, au vu de l'issue du litige, il y a lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE2.) pour un montant de 1.700.- euros et de rejeter la demande de PERSONNE1.).

PERSONNE1.) demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

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 ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

PERSONNE1.) ayant succombé au litige, il est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs**

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

**d i t** recevables les demandes de PERSONNE1.) ;

**d o n n e** acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande au titre des arriérés de loyers ;

**d o n n e** acte à PERSONNE1.) qu'il renonce à voir condamner PERSONNE2.) à autoriser les visites des lieux loués sous peine d'astreinte ;

**d i t** que le loyer mensuel s'élève à 1.250.- euros ;

**d i t** non fondée la demande de PERSONNE1.) au titre des arriérés d'augmentations de loyers et en **d é b o u t e** ;

**d i t** non fondée les demandes de PERSONNE1.) en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement et en **d é b o u t e** ;

**d i t** non fondée la demande de PERSONNE2.) au titre de dommages et intérêts et en **d é b o u t e** ;

**d i t** non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure et en **d é b o u t e** ;

**d i t** fondée la demande de PERSONNE2.) au titre de l'indemnité de procédure pour un montant de 1.700.- euros ;

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 1.700.- (mille sept cents) euros ;

**d i t** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,  
juge de paix

Tom BAUER,  
greffier