

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 656/24  
L-BAIL-539/23

### Audience publique du 21 février 2024

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.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**
- 2 ) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**
- 3 ) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

**parties demanderesses au principal**  
**parties défenderesses sur reconvention**

comparant par Maître François KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

**PERSONNE4.)**, demeurant à **L-ADRESSE4.)**

**partie défenderesse au principal**  
**partie demanderesse par reconvention**

comparant par Maître Lisa WEISHAUP, avocate, en remplacement de Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour, les deux 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 21 août 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 27 septembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Pierre GOERENS se présenta pour PERSONNE4.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 20 novembre 2023, puis refixée au 24 janvier 2024.

Lors de la dernière audience, Maître François KAUFFMAN et Maître Lisa WEISHAUP, en remplacement de Maître Pierre GOERENS, furent entendus 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 requête déposée au greffe le 21 août 2023, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait convoquer PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à leur payer la somme de 7.320 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de mars à août 2023, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de voir prononcer la résiliation du bail existant entre parties aux torts exclusifs du défendeur et de s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués endéans quarante jours.

Les requérants sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 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.

A l'audience des plaidoiries, ils augmentent leur demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de septembre 2023 à janvier 2024 à la somme de 13.420 euros.

Il échet de leur en donner acte.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) exposent que suivant contrat de bail conclu en date du 30 novembre 2016, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> décembre 2016, ils ont donné en location à PERSONNE4.) un appartement de quatre pièces

dans un immeuble sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel initialement fixé au montant de 970 euros et d'une avance sur charges de 230 euros par mois.

Ils font valoir qu'en dépit de multiples relances et d'une mise en demeure du 13 juillet 2023, PERSONNE4.) ne réglerait plus du tout son loyer depuis le mois de mars 2023, de sorte à leur rester redevable d'une somme de (11 x 1.220 =) 13.420 euros.

Le défendeur aurait en outre détourné l'objet du bail en ayant installé le siège social de la société SOCIETE1.) SARL, dont il serait l'associé et le gérant unique, à l'adresse de l'appartement donné en location, alors qu'il s'agirait d'un appartement destiné à l'habitation, en contrariété avec l'article 27 paragraphe 1<sup>er</sup> de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Il s'agirait de fautes graves justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs du défendeur et sa condamnation au déguerpissement.

PERSONNE4.) soulève, *in limine litis*, l'exception du libellé obscur pour défaut de ventilation de la demande entre les trois requérants, et partant la nullité de la requête.

A titre subsidiaire et quant au fond, il ne conteste pas être redevable des arriérés de loyers et avances sur charges réclamés, mais il soutient, concernant le reproche du détournement de l'objet du bail, que les bailleurs auraient toujours été au courant que le siège de la société SOCIETE1.) SARL serait à cette adresse.

PERSONNE4.) demande, ensuite, reconventionnellement, la condamnation d'PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral subi, en faisant valoir que l'un des bailleurs aurait pénétré sans autorisation dans l'appartement.

En guise de preuve, il se prévaut de l'attestation testimoniale établie par son ami PERSONNE5.), sinon il formule une offre de preuve par l'audition de l'auteur de cette attestation testimoniale, soulignant que l'attestation testimoniale constituerait un commencement de preuve par écrit rendant son offre de preuve recevable.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent au rejet du moyen de nullité soulevé par PERSONNE4.), en faisant valoir qu'ils sont en indivision et qu'à titre subsidiaire, ils demandent chacun une condamnation à hauteur d'un tiers.

Le défendeur resterait en outre en défaut d'établir l'existence d'un préjudice dans son chef en raison de cette absence de ventilation.

Il s'agirait dès lors d'un simple moyen dilatoire.

Quant au fond, ils expliquent qu'PERSONNE1.) aurait demandé à visiter l'appartement étant donné qu'il aurait été informé que plusieurs personnes y logeraient, qu'il aurait sonné et que lorsque personne n'aurait ouvert, il serait entré pour vérifier. Il y aurait d'ailleurs eu une affaire pénale préliminaire.

Ils demandent encore le rejet de l'attestation testimoniale versée en cause par le défendeur, au motif qu'elle ne serait pas rédigée dans l'une des langues officielles du Luxembourg, ainsi que de l'offre de preuve formulée à titre subsidiaire à défaut d'être soutenue par un quelconque élément du dossier.

PERSONNE4.) conteste que plusieurs personnes logeraient dans l'appartement.

## 1. Quant à la demande principale d'PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

### 1.1. Quant au libellé obscur

L'article 20 alinéa de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose, entre autres, que la requête doit énoncer l'objet de la demande et contenir l'exposé sommaire des moyens, à peine de nullité.

Cette prescription doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur le sujet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

En effet, le but de la condition posée par ladite prescription est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet réclamé et à quel titre.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (Cour 5 juillet 2007, n° 30520 du rôle).

L'inobservation des dispositions de l'article 20 alinéa 2 précité est sanctionnée par la nullité de l'acte introductif d'instance. La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du nouveau code de procédure civile. La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

En l'espèce, le libellé de la requête permet indéniablement de comprendre que la prétention pécuniaire des requérants est fondée sur un contrat de bail unique et qu'ils agissent en leur qualité d'indivisaires du bien faisant l'objet de ce contrat, de sorte que le fait que les requérants réclament une condamnation à un montant global n'a pas pu induire en erreur le défendeur quant à l'objet de la demande et n'a, partant, pas pu le désorganiser dans sa défense.

Le moyen de nullité tiré du libellé obscur est dès lors à rejeter.

La demande, introduite par ailleurs dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

### 1.2. Quant aux arriérés de loyers

Il est constant en cause que suivant contrat de bail à durée indéterminée, conclu en date du 30 novembre 2016, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> décembre 2016, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE4.) un appartement dans un immeuble sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 970 euros et d'une avance sur charges de 230 euros par mois, payables d'avance le premier de chaque mois.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Au vu des explications données par les requérants et en l'absence de contestations de la part du défendeur, la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme de 13.420 euros.

### 1.3. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement

Conformément à l'article 1184 du même code, si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie a le choix ou bien de forcer son cocontractant à l'exécution de la convention ou de demander la résolution du contrat avec, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts. Il est de principe que le juge du fond apprécie souverainement si les manquements d'une partie à ses obligations contractuelles sont d'une gravité suffisante pour motiver la résolution du contrat, la gravité des infractions aux clauses du bail s'appréciant au jour où le juge statue sur la demande de résiliation judiciaire (cf. Jurisclasseur civil, art. 1184, fasc. 10, n° 52 et 60).

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.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Eu égard à l'importance des arriérés et au fait qu'PERSONNE4.) ne règle plus du tout son loyer depuis le mois de mars 2023, sans fournir la moindre explication ou justification y relative, il y a lieu de retenir qu'il a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et sa condamnation au déguerpissement dans le délai requis de quarante jours à partir de la notification du présent jugement, de sorte qu'il devient oiseux d'examiner plus en avant le deuxième manquement reproché au défendeur.

## 2. Quant à la demande reconventionnelle d'PERSONNE4.)

La demande reconventionnelle, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Afin d'établir le bien-fondé de sa demande, PERSONNE4.) verse en cause une attestation testimoniale qui est établie en langue portugaise et qui doit partant encourir le rejet pour ne pas être établie dans l'une des langues administratives officielles du Grand-Duché de Luxembourg.

A titre subsidiaire, PERSONNE4.) formule l'offre de preuve suivante :

*« Le 25 juin 2023, j'étais en train de dormir et j'ai entendu un bruit dans la maison, c'était le propriétaire PERSONNE1.) qui ouvrait toutes les portes de la maison, il m'a demandé ce que je faisais là et ensuite j'ai téléphoné à PERSONNE4.).*

*Une autre fois, le 6 août 2023, il est entré et a commencé à faire des photos et m'a demandé si je vivais là, quand il est sorti j'ai téléphoné à PERSONNE4.).*

*Le 11 septembre 2023 il voulait entrer, je ne l'ai pas laissé faire et j'ai téléphoné à PERSONNE4.) qui est allé parler avec lui.*

*Il n'a jamais sonné, il entrait. »*

Cette offre de preuve est précise et pertinente, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit, un commencement de preuve par écrit n'étant, en effet, en l'espèce pas requis aux fins d'admissibilité de l'offre de preuve même si la demande reconventionnelle porte sur une somme supérieure à 2.500 euros, dans la mesure où il ne s'agit pas de rapporter la preuve d'un acte juridique, mais de faits.

En attendant le résultat de la mesure d'instruction ordonnée, il y a lieu de réserver le surplus et les frais.

### **Par ces motifs**

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

**rejette** le moyen de nullité de la requête tiré du libellé obscur ;

**donne** acte à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de l'augmentation de leur demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

**donne** acte à PERSONNE4.) de sa demande reconventionnelle ;

**déclare** la demande d'PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) recevable ;

**déclare** la demande d'PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 13.420 euros ;

**condamne** PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 13.420 (treize mille quatre cent vingt) euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 7.320 euros à partir du 21 août 2023 et sur la somme de 6.100 euros à partir du 24 janvier 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

**déclare** la demande d'PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

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

**condamne** PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

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

**déclare** la demande reconventionnelle d'PERSONNE4.) recevable ;

avant tout autre progrès en cause,

**admet** PERSONNE4.) à rapporter par l'audition du témoin PERSONNE7.),

la preuve des faits suivants :

*« Le 25 juin 2023, j'étais en train de dormir et j'ai entendu un bruit dans la maison, c'était le propriétaire PERSONNE1.) qui ouvrait toutes les portes de la maison, il m'a demandé ce que je faisais là et ensuite j'ai téléphoné à PERSONNE4.).*

*Une autre fois, le 6 août 2023, il est entré et a commencé à faire des photos et m'a demandé si je vivais là, quand il est sorti j'ai téléphoné à PERSONNE4.).*

*Le 11 septembre 2023 il voulait entrer, je ne l'ai pas laissé faire et j'ai téléphoné à PERSONNE4.) qui est allé parler avec lui.*

*Il n'a jamais sonné, il entrait. »*

**fixe** jour et heure de l'enquête au **mardi, 26 mars 2024, à 10.00 heures, salle JP.0.17** ;

**fixe** jour et heure de la contre-enquête au **mardi, 23 avril 2024 à 9.00 heures, salle JP.0.17** ;

**invite** les parties de se charger, le cas échéant, de la convocation d'un interprète ;

**enjoint** à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de déposer au greffe de la juridiction de céans la liste contenant les noms et adresses des personnes dont l'audition est demandée lors de la contre-enquête jusqu'au **9 avril 2024** au plus tard ;

**refixe** l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du **lundi, 6 mai 2024 à 9.00 heures, salle JP.0.15** ;

**réserve** le surplus et les frais.

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