

Audience publique du dix-sept janvier deux mille onze

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

A), demeurant à L-(...)

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant initialement en personne

comparant dans la suite par Maître Gilles SCRIPNITSCHENKO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

B), demeurant à L-(...)

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant initialement en personne

ne se présentant plus dans la suite

-

F a i t s :

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 2 février 2007.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 28 février 2007.

A l'appel de la cause à la prédite audience, les parties se présentaient et l'affaire fut fixée.

A l'audience du 21 mars 2007 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 25 avril 2007.

En date du 25 avril 2007, le tribunal prononça la rupture du délibéré et renvoyait le dossier devant le Parquet conformément à l'article 23, alinéa 2 du Code d'Instruction Criminelle.

A la demande de Monsieur **A)** du 17 juin 2010, l'affaire fut réappelée à l'audience du 18 octobre 2010 pour la continuation des débats.

A l'audience du 18 octobre 2010, Me Gilles SCRIPNITSCHENKO se présenta pour la partie demanderesse. **B)**, malgré convocation régulière, ne se présentait pas. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 15 novembre 2010.

En date du 15 novembre 2010, le tribunal prononça la rupture du délibéré pour permettre à Me SCRIPNITSCHENKO de donner quelques précisions. L'affaire fut refixée à ces fins à l'audience du 6 décembre 2010.

Lors de la dernière audience, Me SCRIPNITSCHENKO fut entendu en ses dernières conclusions. **B)** ne se présentait pas.

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 en date du 2 février 2007 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, **A)** a régulièrement fait convoquer **B)** à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour voir prononcer la nullité du contrat de bail conclu entre parties et pour voir condamner **B)** au montant de 750 EUR.

A l'audience du 21 mars 2007, **B)** s'est porté demandeur par reconvention pour la somme de 761,50 EUR.

A l'audience du 6 décembre 2010, **A)** a sollicité l'annulation du contrat de bail du 27 octobre 2006 pour cause de dol sinon pour cause illicite.

Il a sollicité la restitution de la somme de 750 EUR et la condamnation de **B)** au montant de 2.500 EUR à titre de dommages et intérêts et à la somme de 1.250 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu entre parties en date du 27 octobre 2006, **B)** a donné en location à **A)** un studio meublé sis à L-LIEU) moyennant un loyer mensuel de 750 EUR.

Il résulte des pièces versées en cause que les services de la commune ont été dans l'impossibilité d'inscrire sur les registres de la population **A)** étant donné que le bien loué a été aménagé à l'intérieur d'une maison unifamiliale dans laquelle seul un ménage peut être déclaré.

Suivant jugement du 26 mars 2009 rendu par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière correctionnelle, confirmé par arrêt de la Cour d'appel siégeant en matière correctionnelle du 27 avril 2010, **B)** a été retenu dans les liens des préventions d'infractions à l'article 107 de la loi du 19 juillet 2004, de l'article 2.2 f du règlement sur les bâtisses de la commune de (...) du 9 mars 1999 ainsi qu'aux articles 32, alinéa 1er, 33 et 35 de la loi du 25 février 1979 dès lors que la transformation de cette maison unifamiliale en neuf unités et la location de ces neuf logements à des locataires individuels sans autorisation, ni déclaration préalable, ainsi que les insuffisances concernant les fenêtres et le vide sanitaire sont établies. Il a été retenu en outre qu'il ne s'agit pas d'une habitation collective d'une unité garnie par neuf personnes, mais bien de la location de neuf logements garnis au sens de l'article 33 de la loi précitée de 1979.

Il résulte en outre de l'arrêt du 27 avril 2010 que **B)** a déclaré que « *même si le tout n'était pas tout à fait légal, il faudrait considérer le côté humain, alors que la cohabitation arrangerait des personnes qui seraient temporairement, en raison d'un divorce ou d'un travail, dans l'obligation de se loger à un prix abordable à un autre lieu que leur domicile.* »

A) conclut en ordre principal à l'annulation du contrat de bail pour cause de dol ayant consisté dans des manœuvres dolosives.

Il explique que le contrat de location conclu entre parties portait une mention selon laquelle le studio serait la résidence secondaire du locataire et qu'il ne sera pas inscrit à cette adresse, mais à sa résidence principale.

Il soutient que son bailleur lui aurait expliqué que tous ses contrats portaient cette mention alors qu'inscrire les six personnes occupant les six appartements de la maison reviendrait à faire payer six fois les charges communales qui peuvent n'être payées qu'une seule fois si officiellement une seule personne est inscrite à cette adresse.

Aux termes de l'article 1116 du Code Civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Si le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter, encore faut-il que cette partie ait été obligée d'informer son cocontractant se trouvant dans l'impossibilité de se renseigner lui-même. (Jurisclasseur civil, art. 1116, no.10 et ss.)

Le dol peut en effet être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter. (Cass. fr. 3^e Civ. 15 janvier 1971)

L'existence d'une obligation de parler constitue par conséquent la condition nécessaire de la sanction du dol par réticence.

La charge de la preuve du dol pèse sur le demandeur en nullité, à savoir sur la victime du dol.

Il ne résulte en l'occurrence cependant pas des éléments de la cause que le bailleur se serait rendu coupable de dol ou qu'il aurait pratiqué des manœuvres dolosives. Il résulte en effet du contrat de location signé par **A)** que le studio serait la résidence secondaire et qu'il ne sera pas inscrit à cette adresse.

Dans ces conditions, les manœuvres constitutives d'une réticence dolosive ou d'un dol ne sont pas établies.

A) conclut ensuite à la nullité du contrat pour cause illicite.

Il résulte des éléments de la cause que **B)** a été retenu dans les liens des préventions d'infractions à l'article 107 de la loi du 19 juillet 2004, de l'article 2.2 f du règlement sur les bâtisses de la commune de (...) du 9 mars 1999 ainsi qu'aux articles 32, alinéa 1er, 33 et 35 de la loi du 25 février 1979 et que **A)** s'est vu refuser l'inscription à l'adresse **LIEU**.

En vertu de l'article 1108 du Code Civil, le bail implique comme toute convention une cause licite. L'article 1133 du Code Civil stipule en outre que la cause est illicite quand elle est prohibée par la loi ou quand elle est contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public.

La nullité du bail pour cause illicite peut résulter de la violation d'une prescription légale ou administrative régissant l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. (Les Nouvelles, 160 bis)

Tel est le cas en l'espèce étant donné que le bailleur a donné en location à **A)** un logement situé dans une maison unifamiliale qu'il a transformée, sans autorisation, en neuf unités et dans laquelle seul un ménage peut être déclaré.

Il convient dès lors d'annuler le contrat entre parties pour cause illicite.

A) demande ensuite la restitution d'un montant de 750 EUR payé à titre de loyers.

Comme le bailleur ne s'est plus présenté pour faire valoir ses moyens, il convient d'en tirer la conclusion qu'il ne conteste plus cette demande de sorte qu'elle à déclarer fondée.

A) réclame encore la somme de 2.500 EUR à titre de dommages et intérêts.

Cette demande est, en l'absence de preuve d'un préjudice, à déclarer non fondée.

B) demande reconventionnellement la somme de 761,50 EUR à titre de solde pour non respect d'un délai de préavis de 2 mois.

Vu la nullité du contrat, cette demande est à rejeter purement et simplement.

A) réclame encore la somme de 1.250 EUR 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, 2^e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, la demande de **A)** basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile est à déclarer fondée pour un montant de 1.000 EUR.

Aux audiences des 18 octobre et 6 décembre 2010, **B)** n'était ni présent, ni représenté. En vertu de l'article 76 du Nouveau Code de Procédure Civile, le présent jugement est cependant réputé contradictoire à son égard.

Par ces motifs :

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

r e ç o i t la demande en la forme ;

d o n n e acte à **A)** qu'il réclame encore la somme de 2.500 EUR à titre de dommages et intérêts et la somme de 1.250 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

d o n n e acte à **B)** qu'il réclame reconventionnellement la somme de 761,50 EUR ;

a n n u l e le contrat du 27 octobre 2006 conclu entre **A)** et **B)** ;

d i t la demande de **A)** en restitution du montant de 750 EUR fondée ;

c o n d a m n e **B)** à payer à **A)** le montant de 750 EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande - 2 février 2007 - jusqu'à solde ;

d i t non fondée la demande en allocation de dommages et intérêts ;

d é c l a r e la demande reconventionnelle non fondée ;

c o n d a m n e **B**) à payer à **A**) une indemnité de procédure de 1.000 EUR ;

le **c o n d a m n e** à tous les frais.

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

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT