

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2451/24  
L-BAIL-452/23

## Audience publique du 11 juillet 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.)**,
- 2 ) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

### parties demanderesses

sub 1) et sub 2), comparant initialement par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange, et comparant par la suite par Maître David SCHETTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

- 1 ) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**
- 2 ) **PERSONNE4.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

### parties défenderesses

sub 1) comparant par Maître Alexis GUILLAUME, avocat, demeurant à Luxembourg

sub 2) comparant par Maître Jennifer GENTEN, avocat à la Cour, demeurant à Kehlen

---

## **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 7 juillet 2023.

Par courrier du 24 juillet 2023, Maître Claude SCHMARTZ informa le tribunal, qu'il n'occupait plus pour les parties défenderesses. En date du 14 août 2023, Maître David SCHETTGEN informa le tribunal qu'il occupait pour les parties demanderesses.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 28 août 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 23 novembre 2023, puis refixée au 18 janvier 2024, puis refixée au 21 mars 2024, puis refixée au 27 juin 2024.

A la prédite audience, Maître David SCHETTGEN, Maître Alexis GUILLAUME et Maître Jennifer GENTEN, 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,

### **l e   j u g e m e n t   q u i   s u i t :**

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 7 juillet 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir déclarer PERSONNE3.) et pour autant que de besoin PERSONNE4.) occupants sans droit ni titre du logement en question depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2023,
- voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.) et pour autant que de besoin de PERSONNE4.) dans un délai de 15 jours à compter de la notification du présent jugement,
- condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle et d'avances sur charges à hauteur de 2.650 euros jusqu'à la libération complète des lieux loués,
- condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement au paiement d'une indemnité de procédure de 750 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

- condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement aux frais et dépens de l'instance, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

A l'audience du Tribunal du 27 juin 2024,

- PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont renoncé à leur demande tendant au déguerpissement alors que les lieux auraient été libérés le 23 janvier 2024. Il y a lieu de leur en donner acte.
- PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont conclu à la condamnation solidaire de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) au paiement de la somme de 17.866,13 euros à titre d'indemnité d'occupation due pour la période d'occupation sans droit ni titre entre le 1<sup>er</sup> juillet 2023 et le 23 janvier 2024. Il y a lieu de leur en donner acte.
- PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont encore conclu à la condamnation solidaire de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) aux frais de remise en état à concurrence de 16.031,43 euros. Il y a lieu de leur en donner acte.

#### Les moyens et prétentions de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de bail du 15 mai 2020 avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2020, ils ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.975 euros et d'avances sur charges de 285 euros par mois.

Par un courrier recommandé du 19 janvier 2023, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient procédé à la résiliation dudit contrat de bail avec effet au 30 juin 2023.

Par un courrier du 27 mars 2023, la mandataire de PERSONNE4.) les aurait informé que ce dernier aurait quitté les lieux, de sorte à ce que PERSONNE3.) occuperait désormais seule les lieux loués.

Suite à plusieurs rappels, les lieux auraient été libérés en date du 23 janvier 2024 et un état des lieux de sortie aurait été dressé par un huissier de justice.

Partant, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation solidaire de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) au montant total de 17.866,13 euros à titre d'indemnité d'occupation (à fixer à 2.650 euros par mois) ventilé comme suit :

- pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 31 décembre 2023, la somme de 15.900 euros et
- au prorata du mois de janvier 2024 jusqu'au 23<sup>e</sup> jour de ce mois, la somme de 1.966,13 euros.

Suite aux dégâts constatés lors de l'état des lieux de sortie, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont encore conclu pour la première fois à l'audience du Tribunal du 27

juin 2024, à la condamnation solidaire de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) à la somme de 16.031,43 euros.

Les moyens de procédure soulevé *in limine litis* par PERSONNE4.)

A l'audience du Tribunal du 27 juin 2024, la mandataire de PERSONNE4.) a soulevé *in limine litis* un moyen de nullité de la requête introductive.

En effet, PERSONNE4.) fait valoir qu'il aurait quitté les lieux loués en date du 20 décembre 2022 suite à une rupture du couple avec PERSONNE3.).

A partir de cette date, PERSONNE4.) ne serait plus tenu par les effets du contrat de bail, de sorte à ce que la requête dirigée à son encontre serait à déclarer nulle.

En effet, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient dû avoir recours à la voie de recours ordinaire par voie de citation alors que les parties ne seraient pas liées par les effets d'un contrat de bail. Or, la voie de saisine du Tribunal par voie de requête serait réservée à cette hypothèse.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont rapportés à prudence de justice quant à ce moyen.

Les moyens de procédure soulevé *in limine litis* par PERSONNE3.)

A l'audience du Tribunal du 27 juin 2024, la mandataire de PERSONNE3.) a soulevé *in limine litis* un moyen d'irrecevabilité de la requête introductive.

PERSONNE3.) conclut en effet à l'irrecevabilité de la requête à son égard alors qu'elle ne serait pas liée par le contrat de bail litigieux. Ce dernier ne porterait en effet pas sa signature.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont rapportés à prudence de justice quant à ce moyen.

**Appréciation**

A l'audience du Tribunal du 27 juin 2024, les parties se sont accordées à limiter les débats en cause aux deux moyens procéduraux soulevés en cause.

Quant au moyen procédural soulevé par PERSONNE4.)

PERSONNE4.) conclut à la nullité de la requête à son égard alors qu'il n'était pas lié aux parties demanderesse par un contrat de bail suite à son déguerpissement des lieux.

L'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile dispose que le juge de paix est compétent pour connaître tant des « *contestations entre bailleurs et locataires relatives*

*à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles » 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 ».*

Le Tribunal de Paix siégeant en matière de bail à loyer est valablement saisi du litige entre parties tendant à voir déclarer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) occupants sans droit ni titre et de les condamner à une indemnité d'occupation.

Ensuite, il y a lieu de souligner que d'après l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a des parties en cause.

A ce titre, il y a lieu de citer la jurisprudence suivante :

*« L'article 1er de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que :*

*« (...)*

*(2) Sous réserve des dispositions des articles 16 à 18, la présente loi s'applique exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat ».*

*Le paragraphe 2 de l'article 1er précité limite donc l'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 à « la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques ».*

*Etant donné qu'en l'espèce, les parties n'avaient pas conclu de bail, écrit ou verbal, la loi modifiée du 21 septembre 2006 ne s'applique a priori pas à leur situation.*

*L'article 19 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation énonce que « le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles (...) ».*

*L'article 20 poursuit que « la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause ».*

*Il résulte de la lecture combinée de ces articles que le juge de paix « compétent pour connaître des contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à*

*l'exécution des baux d'immeubles » conformément à l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile est saisi « par simple requête sur papier libre ».*

*La lecture que la société à responsabilité limitée [...] fait des dispositions en question, à savoir que le renvoi par l'article 20 aux dispositions de l'article 3, 3° du nouveau code de procédure – prévoyant la compétence du juge de paix tant en ce qui concerne les « contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles » qu'en ce qui concerne « les 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 » - impliquerait la possibilité de saisir le juge de paix par voie de requête en cas de « demande en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit », est partant à rejeter.*

*La préoccupation du législateur d'unifier la compétence du juge de paix en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre invoquée par la société à responsabilité limitée [...] n'est pas remise en cause par la lecture que fait le tribunal de céans des dispositions en question.*

*En effet, le juge de paix est compétent pour connaître tant des « contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles » 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 » tel que le prévoit l'article 3, 3° du nouveau code de procédure.*

*Cependant, pour les « demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit » qui ne sont pas la suite d'une convention, devront être introduites par voie de citation à défaut de disposition dérogatoire prévoyant la saisine par voie de requête.*

*La société à responsabilité limitée [...] invoque encore que certaines demandes relatives à des immeubles exclus du champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006, doivent être introduites par voie de requête.*

*En effet, les demandes relatives à certains contrats, expressément exclus du champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 par l'article 1er paragraphe 3, doivent être introduites par voie de requête.*

*Ledit article prévoit en son paragraphe 3 que*

*« La loi ne s'applique pas :*

- a) aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale ;*
- b) aux résidences secondaires ;*

- c) *aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement ;*
- d) *aux chambres d'hôtel ;*
- e) *aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg ;*
- f) *aux logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaine social, familial et thérapeutique ;*
- g) *aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un promoteur public au sens de l'article 16, alinéa 1er, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, un office social, une association sans but lucratif, une fondation ou une société d'impact sociétal régie par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, œuvrant dans le domaine du logement.*

*Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables ».*

*Ainsi, les demandes concernant*

*\* les « immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale » visées au point a),*

*\* celles concernant les « structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers » visées au point e) ainsi que*

*\* celles concernant les « logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales », respectivement les « logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale » visées aux points f) et g),*

*doivent être introduites par voie de requête. En effet, pour ces immeubles, le législateur a expressément prévu que « les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges » s'appliquaient.*

*Il n'existe cependant aucune disposition dérogatoire pour les « demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit » qui ne sont pas « la suite d'une convention » pour reprendre les termes de l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile.*

*C'est partant à juste titre que le juge de paix a retenu que la demande devait, en l'espèce, être introduite par voie de citation et qu'il a déclaré la demande, introduite par voie de requête, irrecevable ». (cf. Trib.d'arrondissement de et à Luxembourg, IIIe chambre, jugement du 8 novembre 2022, numéro du rôle : TAL-2022-02632).*

Au vu des considérations en droit qui précèdent résultant du jugement précité et en présence d'un contrat de bail signé entre parties le 15 mai 2020, il y a lieu de retenir que la demande introduite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à voir déclarer PERSONNE4.) occupant sans droit ni titre respectivement en paiement d'une indemnité d'occupation a été valablement introduite par voie de requête.

Le moyen de nullité soulevé par PERSONNE4.) est partant **non-fondé**.

Quant au moyen procédural soulevé par PERSONNE3.)

PERSONNE3.) conclut à l'irrecevabilité de la requête à son égard alors que sa signature ne figurerait pas sur le contrat de bail en question.

L'article 220 du Code civil prévoit que chacun des époux a pouvoir pour passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants; toute dette ainsi contractée par l'un oblige l'autre solidairement. Les droits et obligations nés du mariage à charge ou au profit des époux, et notamment la solidarité édictée par l'article 220 du Code Civil pour les dettes ménagères, subsistent en cas de séparation de fait et pendant l'instance en divorce.

L'application de l'article 220 du Code Civil n'est, en effet, pas subordonnée au maintien d'une communauté de vie entre époux, de sorte que l'obligation solidaire au paiement du loyer, dû pour la résidence de la famille, ne cesse pas en cas de séparation des époux et subsiste jusqu'à ce que le jugement de divorce soit publié sur les registres de l'état civil. L'autorisation de résidence séparée ne met pas un terme à la solidarité, fût-elle connue du bailleur ( cf. Cass. Civ., 3.10.1990, D. 1992, somm. 219 ). Partant, la solidarité dure tant que dure le mariage, ce qui justifie que tout évènement antérieur au divorce ne soit pas libératoire (cf. Jurisclasseur, bail à loyer, fasc. 220, nos 34 à 41).

La solidarité entre deux époux au paiement de la dette est à retenir même pour la période postérieure au départ de l'un des époux du logement familial (cf. TAL 16 avril 2013, no 78/2013). Même si l'un des époux quitte le logement, il demeure solidairement tenu des loyers et charges sur fondement de l'article 220 du Code civil.



Les dettes nées du contrat de bail concernant le domicile conjugal tombent, en tant que dette ayant pour objet l'entretien du ménage, dans le domaine de la solidarité légale édictée par l'article 220 du Code civil.

Ce raisonnement ne saurait être différent si le mariage et partant l'établissement du domicile conjugal ne survient qu'en cours de bail. Dans cette circonstance, les époux sont solidairement tenus à partir du moment où les lieux loués deviennent le domicile conjugal (cf. TAL 22 janvier 2008, numéro du rôle 110107 ; TAL 25 janvier 2011, n° 134.037)

Par ailleurs, le jeu de la solidarité ne cesse qu'à partir du moment où le divorce prononcé est opposable aux tiers (cf. JCL Civil art 216 à 226, fasc. 20 no 28).

Il s'ensuit que la solidarité des époux pour le loyer de l'ancien domicile conjugal subsiste aussi longtemps que le mariage n'est pas définitivement dissous par un jugement de divorce publié conformément à l'article 264 du Code civil (cf. TAL 15 mars 1990, no 62/90 ; TAL 9 octobre 1997, rôle no 59448)

En l'espèce, il ressort des pièces versées et des plaidoiries à l'audience que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont contracté mariage le 4 juillet 2021.

Il s'ensuit qu'ils n'étaient pas liés par les effets d'un mariage au moment de signer le contrat de bail en date du 15 mai 2020.

La partie « locataire » dudit contrat de bail est rédigée comme suit : « M. PERSONNE4.), demeurant : Mme PERSONNE3.) avec des enfants ». Le contrat de bail porte la seule signature de PERSONNE4.).

Il n'en reste pas moins que PERSONNE3.) ne conteste pas avoir résidé à l'adresse en question ensemble avec ses enfants et avec PERSONNE4.) avec laquelle elle a donc contracté mariage le 4 juillet 2021.

Ensuite, il ressort des pièces versées en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.), respectivement leur mandataire, ont correspondu à plusieurs reprises avec PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ainsi que leurs mandataires respectifs au sujet de l'appartement sans qu'il ait été question que PERSONNE3.) ne soit pas tenue par les effets de ce contrat de bail.

Ensuite, il ressort d'un courrier adressé par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que les actuelles parties défenderesses ont procédé toutes les deux à la résiliation par un courrier du 19 janvier 2023. Ce courrier est signé par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Enfin, il ressort du jugement de divorce rectificatif d'erreur portant le numéro 2023TALJAF/004136 du 30 novembre 2023 qu'elle demeurait à cette date à l'adresse à ADRESSE1.).

Il s'ensuit que PERSONNE3.) est liée par les effets du contrat de bail en question signé le 15 mai 2020, de sorte que le moyen d'irrecevabilité de la requête est à déclarer **non-fondé**.

Il y a partant lieu de déclarer la requête du 7 juillet 2023 recevable et de fixer l'affaire pour continuation des débats à l'audience du jeudi 21 novembre 2024 à 9.00 heures, salle JP.0.15.

### **Par ces motifs :**

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

**reçoit** la demande en la forme ;

**donne acte** à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils ont renoncé à leur demande tendant au déguerpissement alors que les lieux auraient été libérés le 23 janvier 2024, qu'ils ont conclu à la condamnation solidaire de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) au paiement de la somme de 17.866,13 euros à titre d'indemnité d'occupation due pour la période d'occupation sans droit ni titre entre le 1<sup>er</sup> juillet 2023 et le 23 janvier 2024 et qu'ils ont conclu à la condamnation solidaire de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) aux frais de remise en état à concurrence de 16.031,43 euros ;

**donne acte** aux parties qu'ils ont été en accord de limiter les débats aux moyens procéduraux soulevés ;

**déclare non-fondé** le moyen de nullité soulevé par PERSONNE4.) ;

**déclare non-fondé** le moyen d'irrecevabilité soulevé par PERSONNE3.) ;

partant **déclare** la requête du 7 juillet 2023 recevable ;

**fixe** l'affaire pour continuation des débats à l'audience du **jeudi 21 novembre 2024 à 9.00 heures, salle JP.0.15**.

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,  
juge de paix

Natascha CASULLI,  
greffière