

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3728/24  
L-BAIL-539/23

### Audience publique du 27 novembre 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 actuellement à **L-ADRESSE4.)**

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

comparant par Maître Marin ANDREU GALLEGO, avocat, en remplacement de Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

## **Faits**

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 21 février 2024 (Répertoire No. 656/24) ordonnant des enquêtes.

En date du 26 mars 2024, le tribunal procéda à l'enquête. La contre-enquête n'eut pas lieu.

A l'audience publique du 30 octobre 2024 à laquelle l'affaire avait été refixée pour la continuation des débats, Maître François KAUFFMAN et Maître Marin ANDREU GALLEGO, 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:**

➤ **Faits et rétroactes**

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.- EUR 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.-EUR 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 du 24 janvier 2024, 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.- EUR.

En résumé, les requérants 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-ADRESSE5.), moyennant paiement d'un loyer mensuel initialement fixé au montant de 970.- EUR et d'une avance sur charges de 230.- EUR par mois, toutefois ce dernier n'aurait plus réglé ceux-ci depuis mars 2023.

La partie défenderesse aurait en outre détourné l'objet du bail en ayant installé dans le bien donné en location le siège social de la société SOCIETE1.) SARL, bien que le contrat portait sur un bail à usage d'habitation. Les fautes graves précitées justifieraient la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement du locataire des lieux.

PERSONNE4.) pour sa part a soulevé, *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, il n'a pas contesté être redevable des montants réclamés tout en précisant que les bailleurs avaient cependant bien connaissance du fait qu'il avait installé son agence immobilière dans les lieux loués.

A titre reconventionnel, PERSONNE4.) a sollicité la condamnation d'PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer la somme de 10.000.-EUR 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. Dans le cadre de sa demande, il a formulé 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. »*

Suite aux plaidoiries à l'audience du 24 janvier 2024, le tribunal prit l'affaire en délibéré.

Revu le jugement n°656/24 rendu par la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 21 février 2024 dont le dispositif est conçu comme suit :

« **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 PERSONNE5.),

*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. »

➤ Enquête

Lors de l'enquête ayant eu lieu le 26 mars 2024, le témoin PERSONNE5.) a, sous la foi du serment, déclaré que d'après ses souvenirs, il a séjourné de façon discontinue au sein du logement pris en location par PERSONNE4.) sis à L-ADRESSE5.), à partir du mois de mars ou mai 2023 pendant une période d'environ 3 mois.

Il a précisé qu'en tout, « M PERSONNE1.) » est venu à trois reprises dans l'appartement en question.

Il a estimé que le lendemain de la fête nationale 2023 aurait été la première fois où ce dernier a fait irruption dans ledit logement. Il a précisé qu'il s'agissait d'un dimanche matin. Il a indiqué avoir aperçu un homme, qui ne s'est pas présenté, en train de regarder autour de lui et qui lui a ensuite demandé ce qu'il faisait là. Il a ajouté n'avoir pas entendu de sonnerie. Il a immédiatement appelé PERSONNE4.) qui lui a dit qu'il devait s'agir du propriétaire qui seul disposait des clés de l'appartement.

Environ trois semaines plus tard, il a entendu du bruit dans l'appartement et a ensuite aperçu la même personne en train de prendre des photos d'affaires qu'il faisait sécher sur le canapé. Il a indiqué que « M. PERSONNE1.) » lui a alors demandé s'il habitait les lieux en question.

Un troisième épisode similaire a eu lieu un dimanche matin lorsqu'il préparait le petit déjeuner. A un moment donné, il a entendu les clés de la porte d'entrée et il a pensé qu'il s'agissait de son ami PERSONNE4.).

Or, il s'est avéré que c'était à nouveau l'homme en question. Il lui a alors dit qu'il ne pouvait pas entrer et qu'il devait attendre. Par la suite, PERSONNE4.) est venu et a eu une discussion avec l'homme en question.

Sur question, il a déclaré que la sonnette n'avait pas été désactivée.

#### ➤ Prétentions et moyens des parties

A l'audience du 30 octobre 2024 où l'affaire fut appelée pour la continuation des débats, PERSONNE4.) a réitéré sa demande reconventionnelle.

Il a fait valoir qu'il était établi au vu du témoignage recueilli que le bailleur a, à trois reprises, pénétré sans autorisation dans les lieux loués.

Le requérant a conclu qu'il aurait dès lors eu violation de l'article 8 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme qui protégerait le domicile de tout un chacun.

Subsidiairement, il a fait valoir qu'il a été troublé dans sa jouissance paisible à laquelle il a droit en tant que locataire.

PERSONNE1.) pour sa part, sans contester être entré dans ledit logement à trois reprises, a fait valoir que la partie défenderesse n'avait pas payé de loyer depuis des mois et qu'il avait eu l'information que d'autres personnes

habitaient dans le logement donné en location bien que le contrat de bail interdisait toute sous-location.

Il a précisé qu'il avait demandé à plusieurs reprises au locataire de pouvoir faire usage de son droit de visite sans recevoir de réponse. Il a précisé avoir toujours sonné avant d'entrer, toutefois personne ne répondait.

En tout état de cause, le locataire n'aurait subi aucun préjudice, étant donné qu'il n'aurait pas été présent au moment des faits. D'ailleurs, PERSONNE4.) n'aurait pas pu être gravement troublé s'il l'avait aperçu, alors qu'ils se connaissaient de longue date.

Il a ajouté que la partie demanderesse n'exposerait pas en quoi son préjudice moral se compose, le préjudice mis en avant ne serait que théorique.

#### ➤ Appréciation

Le tribunal entend analyser en premier lieu la demande reconventionnelle sur base des troubles de jouissance invoqués et non pas sur base de l'article 8 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme qui a un caractère subsidiaire.

L'obligation de faire jouir le locataire paisiblement de la chose louée découle de la nature même du contrat de bail ainsi que des dispositions du point 3° de l'article 1719 du Code civil. La jouissance paisible revêt trois aspects. Le bailleur redoit ainsi la garantie du fait personnel, la garantie du fait des tiers et la garantie des vices de la chose.

Quant à la garantie du fait personnel, le bailleur ne peut troubler la jouissance paisible du locataire et doit s'abstenir de tout acte qui compromet les droits du preneur. Il ne peut notamment pas commettre des voies de fait, ni modifier la forme de la chose, ni sa destination.

Ainsi, le bailleur, même s'il est propriétaire de l'immeuble, ne peut faire irruption chez le preneur à tout moment, de manière intempestive. Le bailleur peut pénétrer dans le bien loué en vue d'exercer son contrôle quant à l'exécution des obligations du preneur et pour surveiller l'état de son immeuble, mais il doit exercer son pouvoir de manière raisonnable et ne peut forcer la porte, que le preneur soit ou non présent, dès l'instant où celui-ci s'oppose, éventuellement pour des raisons pertinentes, ne pouvant évidemment être dérangé à l'improviste (cf. La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles, Le Bail en général, n° 622, p. 448 et 449).

Le bailleur qui exerce son droit de propriété sur une partie du bien dans des conditions qui nuisent à la jouissance du preneur ne remplit pas

l'obligation de faire jouir le locataire paisiblement des lieux loués. L'obligation du bailleur d'assurer au locataire une jouissance paisible porte non seulement sur le bien proprement dit, mais également sur les accessoires qui y sont étroitement liés (cf. Marianne Harles, La bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, n° 81, p. 328).

Il n'est pas contesté qu'PERSONNE1.) a, à trois reprises, pénétré dans le logement donné en location.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'il avait averti le locataire à l'avance et le témoin PERSONNE5.) a rapporté le caractère inopiné des dites visites, dont certaines ont eu lieu le dimanche au petit matin.

Il a encore été fait état qu'PERSONNE1.) est entré sans sonner, le témoin ayant déclaré que la sonnette n'avait pas été débranchée.

Même si le locataire ne se tenait pas dans les lieux au moment où PERSONNE1.) y a accédé, il a toutefois été perturbé dans sa tranquillité et sa sécurité, d'autant plus que PERSONNE5.) l'a à chaque fois contacté pour lui relater les faits.

Il résulte des développements qui précèdent qu'PERSONNE4.) a subi un trouble de jouissance dans la location.

La partie défenderesse peut dès lors réclamer indemnisation de son préjudice résultant de la privation de jouissance par application des principes de la responsabilité contractuelle, en établissant un manquement du bailleur à l'une de ses obligations (obligation de jouissance paisible) et un dommage en relation causale avec le défaut de jouissance allégué.

Dans la mesure où l'existence d'un trouble de jouissance causé au locataire, imputable au bailleur, est incontestable et lui a causé un dommage, en effet tout un chacun qui apprend que son bailleur a accédé à plusieurs reprises de façon inopinée au bien donné en location, est troublé et perturbé dans sa tranquillité et sécurité à laquelle il peut légitimement s'attendre, il y a lieu d'allouer à titre de dommages et intérêts fixés *ex aequo et bono* le montant de 500.- EUR.

Le tribunal constate encore que la demande reconventionnelle d'PERSONNE4.) est dirigée à l'encontre des trois requérants, bien qu'il soit constant en cause que seul PERSONNE1.) a accédé au logement litigieux.

Toutefois, les parties requérantes PERSONNE2.) et PERSONNE3.) également représentées à l'audience n'ont pas demandé à être mis hors cause et doivent dès lors, en tant que bailleurs, également supporter les faits commis par PERSONNE1.).

➤ Quant aux accessoires

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, n° 3508 du registre).

Au vu des éléments ayant conduit au présent litige et de son issue, il paraît inéquitable de laisser une partie des frais non compris dans les dépens à charge d'PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.). Il y a dès lors lieu de déclarer la demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant fixé *ex æquo et bono* à 350.- EUR.

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, au vu de l'importance des arriérés et de l'absence de contestation, le tribunal considère qu'il est justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire prononcée à l'encontre d'PERSONNE4.) suivant jugement n°656/24 rendu par la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 21 février 2024, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

PERSONNE4.) est encore 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,

**revu** le jugement n°656/24 rendu par la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 21 février 2024 ;

**déclare** la demande reconventionnelle d'PERSONNE4.) fondée pour le montant de 500.- EUR ;

**condamne** PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE4.) la somme de 500.- EUR ;

**déclare** la demande d'PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée pour le montant de 350.- EUR ;

**condamne** PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 350.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire à laquelle PERSONNE4.) a été condamné suivant le jugement n°656/24 rendu par la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 21 février 2024;

**condamne** PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

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

Frédéric GRUHLKE  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière