

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 421/25  
L-BAIL-319/23  
L-CIV-441/24

## Audience publique extraordinaire du 6 février 2025

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 Felix GREMLING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

**PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

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

comparant par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

## **F a i t s**

L'affaire L-BAIL-319/23 fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 15 mai 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 6 juillet 2023, puis refixée au 9 novembre 2023, puis refixée au 18 janvier 2024, puis refixée au 21 mars 2024, puis refixée au 27 juin 2024, puis refixée au 10 octobre 2024.

Par exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER de Esch-sur-Alzette du 17 juillet 2024, PERSONNE1.) fit donner citation à PERSONNE2.), à comparaître le 12 août 2024 à 9.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en audience publique, en matière de bail à loyer, en la salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

Lors de l'audience du 12 août 2024, l'affaire fut refixée au 18 septembre 2024, puis refixée au 10 octobre 2024, ensemble avec l'affaire L-BAIL-319/23.

Lors de l'audience du 10 octobre 2024, les deux rôles furent refixés ensemble au 9 janvier 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Felix GREMLING et Maître Nicky STOFFEL, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire 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 Luxembourg en date du 15 mai 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- constater que le contrat de bail du 20 septembre 2019 est nul et non avenu sinon de constater la résiliation dudit contrat de bail existant entre parties avec effet au 16 mai 2021, sinon de prononcer la résiliation dudit contrat de bail à compter du jour de la requête,
- voir condamner PERSONNE2.) à lui remettre un jeu de clefs lui permettant de réintégrer l'appartement en indivision,

- réserver une demande en indemnisation de dommages et intérêts,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à hauteur de 1.500 euros,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

L'affaire introduite par la requête du 15 mai 2023 fut enrôlée sous le numéro L-BAIL-319/23.

Par une citation du 17 juillet 2024 signifiée par l'huissier de justice Véronique REYTER de Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) fit donner citation à PERSONNE2.) de comparaître devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- constater que le contrat de bail du 20 septembre 2019 est nul et non avenu
- voir condamner PERSONNE2.) à lui remettre un jeu de clefs lui permettant de réintégrer l'appartement en indivision,
- réserver une demande en indemnisation de dommages et intérêts,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à hauteur de 1.500 euros,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

L'affaire introduite par la citation du 17 juillet 2024 a été enrôlée sous le numéro L-CIV-441/24.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des affaires portant les numéros de rôle L-BAIL-319/23 et L-CIV-441/24 et de statuer par un seul et unique jugement.

### **Les moyens et prétentions des parties**

#### **PERSONNE1.)**

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un acte de vente et de reprise d'un bail emphytéotique passé le 5 juillet 2017 par-devant le notaire Maître Joëlle BADEN de Luxembourg, elle a acquis 45% d'un logement sis à L-ADRESSE2.), en indivision avec PERSONNE2.), ayant acquis 55% du même logement.

Les parties au litige étaient également liées par un partenariat enregistré le 4 octobre 2017, lequel a été unilatéralement résilié par PERSONNE1.) par un acte d'huissier de justice le 13 janvier 2021.

A la séparation des parties, PERSONNE1.) aurait donné en location à PERSONNE2.) aux termes d'un contrat de bail du 20 septembre 2019 (« *bail de location* ») les 45% de l'appartement qui lui appartient moyennant un loyer mensuel de 315 euros.

Par des courriers du 13 novembre 2020, PERSONNE1.) soutient avoir informé PERSONNE2.) de la nullité du contrat et d'avoir procédé à la résiliation de celui-ci en bonne et due forme.

Alors que les parties au contrat auraient été liées par un partenariat enregistré prévu par la loi du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats, ledit contrat de bail serait en effet entaché de nullité alors que de tels partenaires étaient tenus de demeurer ensemble dans le domicile « *partenarial* ».

L'article 9 de ladite loi de 2004 s'opposerait en effet à ce que les partenaires, l'un sans l'autre disposeraient des droits à valoir sur le logement commun, de sorte à ce que ledit contrat de bail du 20 septembre 2019 serait à déclarer nul *ab initio*.

#### PERSONNE2.)

A l'audience du 9 janvier 2025, conteste les demandes adverses tendant à la nullité du contrat de bail et fait valoir qu'il existe, par-devant la 17<sup>e</sup> chambre du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, une instance tendant à pouvoir sortir de l'indivision existant quant au logement susmentionné.

L'article 9 de la loi de 2004 ne trouverait pas à s'appliquer en cause alors qu'il prohiberait uniquement aux partenaires de disposer du logement commun sans l'accord de l'autre. Or en l'espèce, en signant le contrat de bail litigieux, les parties au litige auraient accepté mutuellement de disposer dudit logement commun.

En tout état de cause, PERSONNE1.) serait forclos à agir, alors que le délai d'action prévue par la loi de 2004, à savoir de 6 mois, serait dépassé. Ce dernier courrait au moment du jour où l'un des partenaires a eu connaissance de l'acte en question, soit en l'espèce le 20 septembre 2019, date du contrat de bail.

Ensuite, PERSONNE2.) conclut à ce que la résiliation du contrat de bail opérée par un courrier du 13 novembre 2020 pour besoin personnel dans le chef de PERSONNE1.) serait à déclarer inopérante, cette dernière habitant de fait à une autre adresse et ne souhaitant pas intégrer le logement en question.

Pour le cas où le Tribunal déciderait à faire droit à la demande de nullité du contrat de bail, PERSONNE2.) conclut au remboursement de tous les loyers payés depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2019, à savoir le montant total de 41.175 euros.

Il y a lieu de donner acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle.

Quant à la demande de restitution des clés, PERSONNE1.) resterait en défaut d'indiquer la base légale à l'appui de sa demande, de sorte à ce que celle-ci serait à déclarer non-fondée.

Reconventionnellement, PERSONNE2.) a conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à hauteur de 1.500 euros.

### PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conclut au rejet des demandes reconventionnelles adverses tendant à la restitution du loyer et tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure.

PERSONNE1.) fait en effet valoir que la protection spéciale du logement familial, par analogie aux dispositions prévues par l'article 215 du code civil pour le mariage, s'opposerait à ce que les partenaires résident séparément en violation de leur obligation de cohabitation prévue par l'article 5 de la loi de 2004.

Alors qu'en l'espèce, une disposition d'ordre public, à savoir l'obligation de cohabitation, aurait été violée, il y aurait lieu à rejeter le moyen de la forclusion à agir. Le délai prévu à ces fins ne s'appliquerait en effet pas en l'espèce.

L'article 9 de la loi de 2004, à savoir l'interdiction de disposer du logement commun, ne saurait en effet s'appliquer qu'à l'encontre de tiers et non, comme en l'espèce, entre co-partenaires. Les dispositions de cet article, délai de forclusion inclus, ne sauraient partant s'appliquer en cause.

### **Appréciation**

Il ressort des plaidoiries à l'audience des parties qu'elles sont en indivision au sujet d'un logement acquis par acte de vente et repris d'un bail emphytéotique acté par Maître Joëlle BADEN, notaire de résidence à Luxembourg en date du 5 juillet 2017.

Ce logement, sis à L-ADRESSE2.) appartient, selon les parties et selon l'acte notarié, en indivision pour 45% à PERSONNE1.) et pour 55% à PERSONNE2.).

### Quant à la recevabilité de la requête

Il est de principe que « tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis » (article 815-2 1° du Code civil), alors que les actes d'administration et de disposition requièrent le consentement de tous les indivisaires (article 815-3 du Code civil).

La règle de l'unanimité, inscrite à l'article 815-3 du Code civil, se justifie pour plusieurs raisons. La première, fondamentale, tient au fait que le droit de chaque

indivisaire ne porte que sur une fraction non localisée du bien indivis. Dès lors, tout acte autre qu'une mesure conservatoire portant sur l'intégralité du bien indivis requiert nécessairement le consentement de tous les indivisaires sous peine de méconnaître le droit individuel de chacun. À cette première raison s'en ajoute une seconde, complémentaire, qui tient à l'absence de personnalité morale de l'indivision. L'abandon de la règle de l'unanimité n'aurait pu se faire qu'au bénéfice d'un système majoritaire qui eut impliqué l'existence d'un groupement doté de la personnalité juridique. A partir du moment où le législateur a refusé, à juste titre, de s'engager dans cette voie, le maintien de la règle de l'unanimité, expression d'une gestion commune des biens indivis, s'imposait.

A ces raisons de fond s'ajoutent des considérations d'opportunité. Les actes d'administration et de disposition visés à l'article 815-3, alinéa 1er du Code civil postulent des décisions importantes qui engagent le patrimoine de chaque indivisaire. Au regard de l'importance des conséquences patrimoniales attachées à de tels actes, la règle de l'unanimité apparaît comme la protection la plus efficace que la loi puisse offrir à chaque indivisaire. Il était donc opportun de consacrer dans la loi ce principe de la nécessité d'un consentement unanime de tous les indivisaires à des actes d'une telle importance.

Cette règle d'unanimité s'applique également aux actions en justice. Ainsi, un indivisaire ne peut exercer seul une action en justice relative aux biens indivis et tous les indivisaires doivent être appelés à l'instance lorsque les intérêts de l'indivision sont en défense.

La mise en cause de tous les indivisaires dans la même instance se justifie non seulement en raison des considérations ci-dessus citées, mais encore compte tenu du risque de contrariété de jugements lorsque différentes affaires sont introduites séparément pour les coindivisaires.

Aucune disposition ne fait obstacle à ce que l'un des coindivisaires puisse ester en justice, soit comme demandeur, soit comme défendeur, au nom et pour le compte de l'indivision, cette possibilité de donner mandat spécial à celui qui agit ne heurtant pas la règle que nul ne plaide par procureur.

D'après l'article 815-3, alinéa 2 du Code civil « *si un indivisaire prend en charge la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux* ».

Les actes d'administration couverts par le mandat tacite des indivisaires, conformément à l'article 815-3 du Code civil, sont tous les actes qui ressortissent à l'exploitation normale du ou des biens indivis, exception faite de la conclusion et du renouvellement des baux.

Même si la résiliation ou la nullité ne sont pas directement visées par l'article 815-3 du Code civil, le Tribunal retient que ces hypothèses doivent être traitées de façon identique à l'hypothèse du renouvellement du bail. En effet, dans la mesure où la résiliation ou la nullité conditionnent nécessairement le renouvellement du bail, celles-ci doivent se faire d'après le régime inscrit à l'article 815-3 du Code civil.

PERSONNE1.) ne fait valoir aucun mandat ni exprès, ni tacite, mais au contraire, elle fait préciser qu'elle a introduit la requête en son nom personnel.

Par ailleurs, il est constant en cause que PERSONNE1.) n'a pas sollicité l'autorisation du Tribunal d'arrondissement pour se voir autoriser à introduire seule la demande en justice conformément à l'article 815-5 du Code civil.

En outre, l'action en justice introduite par PERSONNE1.) afin de voir constater le contrat de bail conclu avec son co-indivisionnaire nul et non avenué respectivement de constater ou prononcer sa résiliation ainsi que de lui remettre un jeu de clés ainsi que de se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ne saurait pas non plus rentrer dans la catégorie des actions en justice pouvant constituer une mesure conservatoire.

De plus, PERSONNE1.) ne justifie aucunement un péril imminent pour le bien indivis.

Dès lors, l'action introduite par PERSONNE1.) par la requête du 15 mai 2023 et la citation du 17 juillet 2024 est **irrecevable** pour défaut de qualité dans son chef.

Au vu du sort de sa demande principale, PERSONNE1.) est également à débouter de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure et les frais et dépens de l'instance sont à laisser à sa charge.

### **Les demandes reconventionnelles de PERSONNE2.)**

En l'espèce, les demandes reconventionnelles tendent à procurer au demandeur sur reconvention un avantage autre que le simple rejet de la demande principale, elles ont partant une autonomie procédurale et restent **recevables** en dépit de l'irrecevabilité de la demande principale (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, numéro 1130).

La demande reconventionnelle en restitution des loyers trop-payés est sans objet au vu de l'irrecevabilité de la demande principale.

La demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer non-fondée.

## Par ces motifs :

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

**ordonne** la jonction des affaires portant les numéros de rôle L-BAIL-319/23 et L-CIV-441/24 ;

**reçoit** les demandes, à savoir celles formulées aux termes de la requête du 15 mai 2023 et de la citation du 17 juillet 2024, en la forme ;

**déclare** irrecevables les demandes formulées aux termes de la requête du 15 mai 2023 et de la citation du 17 juillet 2024 ;

**déclare** non-fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

**donne acte** à PERSONNE2.) de ses demandes reconventionnelles ;

les **déclare** recevables ;

**déclare** sans objet la demande de PERSONNE2.) tendant à la restitution des loyers trop-payés ;

**déclare** non-fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

**condamne** PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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