

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 3860/24**

**Dossier no. L-BAIL-524/24**

## **AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 5 DECEMBRE 2024**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

### **ENTRE**

**PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse,** comparant par Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

### **ET**

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

**partie défenderesse,** comparant par Maître Stefan SCHMUCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 19 juin 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 12 août 2024 à 9.00 heures, salle JP.1.19.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 24 octobre 2024, lors de laquelle Maître Christian BOCK se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Stefan SCHMUCK comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 a été remis

## LE JUGEMENT QUI SUIVIT

### **A. La procédure et les prétentions des parties**

Par requête déposée en date du 19 juin 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir constater la résiliation du contrat de bail sur base du courrier du litismandataire de PERSONNE1.) du 16 novembre 2023 avec effet au 16 mai 2024, sinon avec effet au 15 juin 2024, sinon voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail signé entre parties avec effet au 16 mai 2024, sinon au 15 juin 2024 ;
- voir dire que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre ;
- voir ordonner à la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement à intervenir et à défaut de se faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la partie requérante à les en faire expulser si besoin à l'aide de la force publique, les frais en résultant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité d'occupation mensuelle de 1.525 euros sinon tout autre montant même supérieur à partir du 16 mai 2024, sinon à partir du 15 juin 2024, jusqu'au déguerpissement ;
- en ordre subsidiaire, voir prononcer la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat pour cause de faute grave dans le chef de la partie défenderesse ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 3.050 euros au titre des arriérés de loyers et de charges des mois de décembre 2023 et de mai 2024, avec les intérêts légaux de retard jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de 2.000 euros au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL-524/24.

Lors des plaidoiries, PERSONNE1.) augmente sa demande en paiement d'arriérés de loyers et de charges au montant total de 4.575 euros, en incluant le mois d'octobre 2024, sinon au montant de 4.500 euros. Il donne ensuite à considérer qu'il sollicite principalement la résiliation du contrat de bail pour faute grave et subsidiairement la résiliation du bail pour besoin personnel.

PERSONNE2.) réclame l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Il échet de leur en donner acte.

## **B. L'argumentaire des parties**

Aux termes de sa requête, PERSONNE1.) fait valoir que suivant contrat de bail conclu en date du 15 juin 2017, il a donné en location à PERSONNE2.) un appartement meublé dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), en contrepartie d'un loyer de 600 euros et d'un forfait de 125 euros pour charges mensuelles. Il fait préciser qu'il est propriétaire de l'intégralité de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) et que le loyer actuellement payé par la partie défenderesse s'élève à la somme totale de 1.500 euros, soit 725 euros pour la première chambre meublée dans l'appartement et 725 euros pour une deuxième chambre meublée dans ledit appartement, qui aurait été donnée en location à PERSONNE2.) suivant un deuxième contrat de bail oral conclu par les parties. Nonobstant invitation formelle à quitter les lieux, la partie défenderesse se maintiendrait toujours dans les lieux sans autorisation et sans accord. Par courrier recommandé daté du 16 novembre 2023, PERSONNE1.) aurait par l'intermédiaire de son mandataire de l'époque résilié le contrat de bail pour besoin personnel avec un préavis de 6 mois expirant le 16 mai 2024. Subsidiairement, PERSONNE1.) demande au tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail pour faute grave en raison du non-paiement des loyers.

Lors des plaidoiries, PERSONNE1.) fait préciser que PERSONNE2.) règle un loyer total de 1.500 euros pour les deux chambres au lieu d'un montant de 1.525 euros, soit 600 euros à titre de loyer pour la première chambre, 600 euros à titre de loyer pour la deuxième chambre, 125 euros à titre de charges et 200 euros à titre de forfait pour les charges supplémentaires pour toute la famille. Il donne finalement à considérer qu'il veut occuper lui-même les lieux loués à cause des travaux de rénovation d'envergure qui seront réalisés à son domicile.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en contestant la résiliation pour motif personnel au motif que PERSONNE1.) n'a pas précisé dans quel chef il invoque le besoin personnel. Etant une personne aisée, il ne serait pas crédible qu'il va occuper l'appartement litigieux compte tenu de son état insalubre. Au vu de la motivation imprécise à la base de la résiliation, la demande adverse serait à déclarer irrecevable, sinon non fondée. Il conteste en outre un défaut de paiement de sa part. Il n'y aurait jamais eu de courrier le mettant en demeure de payer le loyer. La demande adverse serait encore à déclarer irrecevable pour absence de chiffrage correct. Il existerait un contrat de bail oral et un contrat de bail écrit et il ne serait pas clair pour quel contrat de bail la résiliation est demandée. Par ailleurs, il ne serait pas clair à quoi correspond le montant de 1.500 euros.

PERSONNE1.) fait répliquer qu'il a correctement chiffré sa demande. Il fait ensuite préciser que le deuxième contrat de bail est un avenant au premier contrat de bail. Il donne encore à considérer qu'il n'est pas nécessaire d'envoyer une mise en demeure pour le paiement du loyer.

PERSONNE2.) insiste sur le fait que les deux contrats de bail coexistent. Le requérant ne demanderait pas la résiliation des deux contrats.

### **C. L'appréciation du Tribunal**

Il convient de relever que le courriel communiqué par le mandataire de PERSONNE2.) après la prise en délibéré de l'affaire aux termes duquel il invoque notamment le libellé obscur, et dès lors non soumis à un débat contradictoire, est à rejeter et le tribunal statuera par conséquent exclusivement sur base du dossier à sa disposition au moment de la prise en délibéré de l'affaire.

#### **1) La recevabilité de la demande**

Quant au reproche de PERSONNE2.) consistant à dire que la demande de PERSONNE1.) est à déclarer irrecevable en l'absence de chiffrage exact, le tribunal tient à relever qu'il s'agit d'une contestation relevant du fond du litige qui n'affecte pas la recevabilité de la demande.

A supposer encore que le moyen soulevé par PERSONNE2.) lors des plaidoiries après toute défense au fond et consistant à dire que la demande de PERSONNE1.) est irrecevable au motif qu'il ne serait pas clair quel contrat de bail serait visé par la requête, doive s'analyser comme une exception de nullité tirée du libellé obscur, il échet de relever qu'en vertu de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, la requête introductive d'instance doit indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et préciser l'objet de celle-ci.

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 l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En vertu de l'article 264, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

L'appréciation du grief se fait in concreto, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

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.

En l'espèce, aux termes de sa requête déposée en date du 19 juin 2024, PERSONNE1.) a exposé que deux contrats de bail ont été conclus par les parties, à savoir d'une part un contrat de bail écrit daté du 15 juin 2017 et d'autre part un contrat de bail oral. Il demande au tribunal de « constater la résiliation du contrat de bail sur base du courrier du litismandataire de la partie PERSONNE1.) du 16 novembre 2023 avec effet au 16 mai 2024, sinon avec effet au 15 juin 2024, sinon voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail signé entre parties avec effet au 16 mai 2024, sinon au 15 juin 2024 » et subsidiairement prononcer la résiliation du contrat de bail pour faute grave.

S'il en résulte certes que la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel ne vise nécessairement que le contrat de bail écrit daté du 15 juin 2017 tel que cela résulte du courrier de résiliation du 16 novembre 2023, il échet cependant de constater que la demande de PERSONNE1.) tendant à la résiliation judiciaire du contrat de bail porte nécessairement sur les deux contrats de bail, dès lors qu'elle est basée sur le prétendu non-paiement du loyer total réclamé en vertu de chaque contrat de bail.

Il s'ensuit que le libellé de cette requête est suffisamment explicite et clair quant aux faits et quant aux prétentions de PERSONNE1.), de sorte que la partie défenderesse a nécessairement dû comprendre la nature et l'objet de la demande dirigée à son égard et préparer convenablement sa défense.

L'exception de nullité de la requête pour libellé obscur est partant à rejeter.

La demande de PERSONNE1.) n'étant pas valablement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

## **2) Le bien-fondé de la demande**

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

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est 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 justifiant la résiliation du bail.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail écrit daté du 15 juin 2017, ayant pris effet au 15 juin 2017 pour se terminer le 31 décembre 2017, bail renouvelable par tacite reconduction, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée avec salle de douche et cuisine équipée se trouvant dans un appartement sis à L-ADRESSE2.), en contrepartie d'un loyer de 600 euros et d'une avance sur charges de 125 euros payables d'avance le premier de chaque mois.

Il est constant en cause pour résulter des éléments du dossier et des plaidoiries des parties qu'un deuxième contrat de bail oral a été conclu entre les parties portant sur une deuxième chambre située dans le même appartement où se trouve la chambre donnée en location suivant contrat de bail du 15 juin 2017 et que PERSONNE2.) occupe les lieux loués avec sa famille. Il s'agit d'un deuxième contrat de bail et non pas d'un avenant au premier contrat de bail en l'absence de tout élément de preuve en ce sens.

Il échet ensuite de constater qu'il résulte des pièces versées que PERSONNE2.), respectivement son épouse ont payé à PERSONNE1.) un montant variant notamment de 925 euros (ce montant correspondant au montant de 600 euros payé au titre du loyer pour la première chambre, au montant de 125 euros payé au titre de l'avance sur charges et au montant de 200 euros payé au titre d'une augmentation du forfait de charges tel que cela résulte d'un jugement rendu en date du 2 mars 2023 entre les parties versé en cause par PERSONNE2.) et dont le contenu n'est pas spécialement contesté par ce dernier) à 1.500 euros à titre de loyer et de charges.

A défaut pour PERSONNE1.) de rapporter la preuve que les parties ont convenu d'un montant de 600 euros pour la deuxième chambre, il faut retenir au vu des paiements intervenus que le loyer et l'avance sur charges réduits aux termes des deux contrats de bail se chiffrent au montant total de 1.500 euros (925 euros qui ont été payés par le locataire pour la première chambre et 575 euros qui ont été payés pour la deuxième chambre) et non pas au montant de 1.525 euros.

Le tribunal tient ensuite à préciser qu'il n'appartient pas au bailleur de mettre le locataire en demeure de payer le loyer et l'avance sur charges au terme convenu, une mise en demeure ne constituant pas un préalable nécessaire à une demande en résiliation du bail.

Dans la mesure où PERSONNE2.) n'établit pas qu'il s'est libéré du paiement du loyer et des charges d'un montant total de 4.500 euros redû pour les mois de décembre 2023, de mai 2024 et d'octobre 2024, preuve qu'il doit rapporter, respectivement qu'il y a eu un trop payé dans son chef, la demande de PERSONNE1.) en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à dire fondée à concurrence de la somme de 4.500 euros. PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer à PERSONNE1.) le montant de 4.500 euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 octobre 2024, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

Au vu de l'importance des arriérés de loyers et des avances sur charges, il échet de retenir que la partie défenderesse a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie la résiliation du bail. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail écrit et du contrat de bail oral conclus par les parties pour faute grave dans le chef de la partie défenderesse et de la condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, PERSONNE1.) est autorisé à faire expulser PERSONNE2.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

La demande de PERSONNE1.) tendant à voir déclarer PERSONNE2.) occupant sans droit ni titre et tendant à le voir condamner au paiement d'une indemnité d'occupation est à rejeter pour être prématurée.

La demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à charge de la partie requérante, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 350 euros. PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer ledit montant de 350 euros à PERSONNE1.). La demande de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire non fondée, la condition d'iniquité n'étant pas remplie dans son chef.

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 ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

PERSONNE2.) succombant au litige est condamné 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,

**dit** la demande de PERSONNE1.) recevable et partiellement fondée,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 4.500 euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 octobre 2024, jusqu'à solde,

**prononce** la résiliation du contrat de bail écrit conclu par les parties en date du 15 juin 2017 ainsi que du contrat de bail oral conclu par les parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) portant sur deux chambres meublées dans un appartement sis à L-ADRESSE2.),

**condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**rejette** pour être prématurée la demande de PERSONNE1.) tendant à voir déclarer PERSONNE2.) occupant sans droit ni titre et tendant à le voir condamner au paiement d'une indemnité d'occupation,

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 350 euros,

**dit** non fondée la demande de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

**condamne** PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI