

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 3978/24**

**Dossier no. L-BAIL-304/24**

## **AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 12 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**

**1) PERSONNE1.),**

**2) PERSONNE2.),**

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**parties demandereses**, comparant par Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

### **ET**

**1) PERSONNE3.),**

**2) PERSONNE4.),**

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses**, ne comparant pas.

---

### **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 25 avril 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 jeudi, 20 juin 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 21 novembre 2024, lors de laquelle Maître Christian BOCK se présenta pour les parties demanderesse, tandis que les parties défenderesses ne comparurent pas.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses 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 fixé

## **LE JUGEMENT QUI SUIT**

### **A. Les faits constants**

Suivant contrat de bail conclu en date du 27 février 2024, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> mars 2024 pour une durée d'année, bail tacitement reconductible d'année en année, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 1.300 euros et d'une avance sur charges de 50 euros.

### **B. La procédure et les prétentions de la partie requérante**

Par requête déposée en date du 25 avril 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

principalement

- voir dire nul pour dol le contrat de bail conclu en date du 27 février 2024 ;
- voir fixer le préjudice subi par les requérants du fait de l'annulation du bail à la somme de 1.350 euros, sinon à tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert ;
- partant, voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer aux parties requérantes le montant de 1.350 euros ;

subsidiatement

- voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu par les parties avec effet immédiat aux torts exclusifs des locataires pour non-respect de leurs obligations contractuelles ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer aux parties requérantes le montant de 1.350 euros au titre du loyer et de l'avance sur charges du mois d'avril 2024, avec les intérêts légaux à partir du 10 avril 2024, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- en tout état de cause, voir ordonner aux locataires à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement à intervenir et à défaut de ce faire dans le délai imparti voir autoriser d'ores et déjà les parties requérantes à les en faire expulser si besoin en est à l'aide de la force

publique, les frais en résultant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

- voir condamner les parties défenderesse solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer aux parties requérantes la somme de 3.000 euros à titre de dédommagement des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer aux parties requérantes une indemnité de procédure de 1.500 euros ;

- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;

- voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL-304/24.

A l'audience des plaidoiries, les parties requérantes augmentent leur demande en paiement au montant total de 9.450 euros au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges rédus pour les mois d'avril 2024 à novembre 2024.

Il échet de leur en donner acte.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.), qui aux termes de leurs courriels du 20 juin 2024 et du 3 octobre 2024 ont demandé au tribunal le report de l'affaire, n'ont plus comparu à l'audience des plaidoiries, de sorte que conformément à l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard.

### **C. L'argumentaire de la partie requérante**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que PERSONNE3.) a faussement affirmé aux bailleurs qu'elle gagnerait confortablement sa vie, ce qui ne serait aucunement le cas et qu'elle percevrait un salaire variant entre 3.000 et 3.500 euros net par mois. Sur demande expresse et répétée des bailleurs, elle n'aurait jamais transmis son contrat de travail, ni les fiches de salaires y afférentes, tel que cela aurait été convenu entre les parties et pour cause. Il ressortirait de son contrat de travail qu'elle a été embauchée un mois après la conclusion du contrat de bail en tant que serveuse pour un salaire initial brut de 2.313,84 euros, de sorte que ses affirmations étaient mensongères ab initio et étaient manifestement destinées à parvenir à la signature du contrat de bail. Sans les manœuvres employées, les bailleurs n'auraient jamais signé le contrat de bail. Le contrat de bail conclu par les parties devrait dès lors être annulé pour dol. Le préjudice subi par les requérants du fait de l'annulation du bail devrait être fixé à la somme de 1.350 euros, sinon à tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert et les parties défenderesses devraient être condamnées audit montant. Subsidiairement, le contrat de bail liant les parties devrait être résilié aux torts exclusifs des locataires pour non-paiement des loyers d'un montant total de 9.450 euros rédus pour la période d'avril à novembre 2024 et pour absence de constitution d'une garantie bancaire. Par ailleurs, les parties défenderesses devraient être condamnées au paiement du prédit montant. En tout état de cause, les parties défenderesses devraient être condamnées au déguerpissement.

### **D. L'appréciation du Tribunal**

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

### **1) Quant à l'annulation du contrat pour dol**

Aux termes de l'article 1109 du Code civil, il n'y a point de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol.

Suivant 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. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé.

Le dol suppose l'intention de tromper et ne résulte pas du seul manquement à une obligation précontractuelle d'information. Le dol peut être sanctionné quel que soit l'objet de l'erreur provoquée, dès lors que celle-ci a été déterminante du consentement et alors même qu'elle ne porterait que sur les motifs ou sur la valeur. Le dol est constitué par un élément matériel et par un élément moral. L'élément matériel du dol peut être constitué tant par des manœuvres qu'une personne peut mettre en œuvre pour surprendre le consentement de son partenaire et l'amener à contracter et par des mensonges que par une réticence dolosive. L'élément intentionnel exige que l'auteur du dol ait agi intentionnellement, non pas pour causer un préjudice, mais pour tromper le cocontractant en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. Il doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue.

Constitue une réticence dolosive le simple silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter.

La réticence dolosive ne peut être retenue toutes les fois que l'obligation d'information est exclue en raison soit du caractère notoire d'une circonstance dont le cocontractant pouvait avoir connaissance par lui-même, soit du caractère non essentiel de l'information tue. Et il en est de même lorsqu'il n'est pas établi que le cocontractant avait connaissance de la situation qu'il lui est reproché d'avoir dissimulée. Le juge déduira le plus souvent l'intention de tromper le cocontractant de la double constatation que celui qui s'est tu connaissait l'information recelée ainsi que son importance pour son partenaire.

Les juges du fond apprécient souverainement le caractère déterminant de l'erreur. Ce caractère s'apprécie in concreto par une recherche de l'influence effectivement exercée par l'erreur sur la décision de la victime.

La charge de la preuve du dol appartient à celui qui s'en prévaut. Cette partie doit établir la preuve tant de l'élément matériel du dol que de son élément intentionnel.

Le dol étant un fait juridique, tous les moyens de preuve sont donc admissibles.

En tant que vice du consentement, le dol est sanctionné par la nullité relative.

Au vu des considérations en droit qui précèdent, il appartient à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) d'établir l'existence du dol, respectivement du mensonge ou de la réticence dolosive qu'ils invoquent.

Suivant contrat de bail conclu en date du 27 février 2024, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> mars 2024 pour une durée d'année, bail tacitement reconductible d'année en année, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 1.300 euros et d'une avance sur charges de 50 euros.

Cette preuve n'est cependant pas rapportée en l'espèce. En effet, les parties requérantes n'établissent aucunement que PERSONNE3.) leur ait fourni de fausses informations quant au travail qu'elle avait au moment de la conclusion du contrat de bail et quant aux revenus qu'elle en tirait. Ils ne prouvent dès lors pas que PERSONNE3.) ait employé des manœuvres dolosives ou qu'elle ait menti, respectivement qu'elle se soit rendue coupable d'une réticence dolosive pour les amener à conclure le contrat de bail.

Dans la mesure où les parties requérantes ne rapportent pas la preuve du dol allégué, leur demande en annulation du contrat de bail pour dol est à rejeter.

## **2) Les arriérés de loyers et d'avances sur charges et la résiliation du bail**

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

Il convient de rappeler que suivant contrat de bail conclu en date du 27 février 2024, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> mars 2024 pour une durée d'année, bail tacitement reconductible d'année en année, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 1.300 euros et d'une avance sur charges de 50 euros.

Au vu du contrat de bail et en l'absence de preuve de paiement du montant réclamé, la demande des parties requérantes en paiement du montant de 9.450 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à dire fondée.

Compte tenu de la clause de solidarité figurant au contrat de bail, les parties défenderesses sont condamnées solidairement à payer aux parties requérantes la somme de 9.450 euros, avec les intérêts légaux à partir du 21 novembre 2024, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

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.

En l'espèce, compte tenu de l'importance des arriérés, il échet de retenir que les parties défenderesses ont gravement manqué à leurs obligations de locataires et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef des parties défenderesses et de les condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, les parties requérantes sont autorisées à faire expulser les parties défenderesses des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais des parties défenderesses, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

### **3) Les demandes accessoires**

Il y a lieu de relever que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Le droit de se voir rembourser les frais d'avocat est ainsi soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n°183118 du rôle).

Afin de prospérer dans leur demande tendant à voir condamner les parties défenderesses à leur rembourser leurs frais d'avocat, il appartient aux parties requérantes de prouver une faute dans le chef des parties défenderesses, un préjudice dans leur propre chef et un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, les parties requérantes ne justifient pas d'une faute dans le chef des parties défenderesses, ni d'ailleurs d'un préjudice dans leur chef, la demande de provision ne justifiant pas à suffisance leurs frais d'avocat.

Dans les circonstances données, il y a lieu de considérer que les conditions d'application des articles 1382 et 1383 du Code civil ne sont pas réunies et la demande des parties requérantes en remboursement de leurs frais d'avocat est à dire non fondée.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge des parties requérantes les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire leur demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence de 350 euros.

Les parties défenderesses sont dès lors condamnées in solidum à payer aux parties requérantes le montant de 350 euros.

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.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Les parties défenderesses succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à leur charge.

### **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.) et de PERSONNE2.) recevable en la forme,

**dit** non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tendant à voir annuler le contrat de bail pour dol,

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement d'arriérés de loyers, en résiliation du bail et en déguerpissement,

partant **condamne** solidairement PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 9.450 euros, avec les intérêts légaux à partir du 21 novembre 2024, jusqu'à solde,

**prononce** la résiliation du contrat de bail conclu par les parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.) et PERSONNE4.),

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**dit** non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en indemnisation de leurs frais d'avocat,

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

**condamne** in solidum PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 350 euros,

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

**condamne** in solidum PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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