

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1366/25

Dossier no. L-BAIL-220/22

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
JEUDI, 24 AVRIL 2025**

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 Benjamin MARTHOZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse, comparant en personne,

2) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse, comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 4 mai 2022 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 2022 à 09.00 heures, salle JP.0.15.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 20 février 2025, lors de laquelle Maître Benjamin

MARTHOZ se présenta pour PERSONNE1.), tandis que PERSONNE2.) comparut en personne et Maître Michel KARP comparut pour PERSONNE3.).

Les 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 SUIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 10 mars 2005, ayant pris effet au 1^{er} avril 2005 pour une année, bail tacitement reconductible d'année en année, la société à responsabilité limitée SOCIETE0.) SARL a donné en location à PERSONNE2.) un appartement avec garage et emplacement dans la résidence ALIAS1.) sise à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer de 850 euros par mois, d'une avance sur charges de 85 euros par mois, augmenté par la suite à 250 euros, et d'une assurance incendie de 48,11 euros par an.

Le 15 juin 2021, PERSONNE1.) a acquis l'appartement en question.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 4 mai 2022, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) 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 existant entre les parties intervenue le 31 août 2021 et voir déclarer le contrat de bail comme ayant été résilié, sinon à défaut voir prononcer la résolution judiciaire dudit contrat de bail ;
- voir condamner PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans les 8 jours à compter de la notification du jugement à intervenir, sinon faute par lui de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la partie requérante à les faire expulser par la force publique, et à mettre ses meubles et effets, ainsi que ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le trottoir, les frais en résultant récupérables par la partie requérante auprès des personnes condamnées, sur simple présentation des quittances des personnes morales ou physiques y employées ;
- voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle due à la requérante à partir du mois d'avril 2022 à un montant égal à 5 % de l'investissement consenti, c'est-à-dire la somme mensuelle de 2.233 euros, sinon subsidiairement au montant de 1.400 euros, hors avances mensuelles sur charges ;
- voir condamner PERSONNE2.) à payer à la partie requérante la somme de 2.233 euros, sinon subsidiairement de 1.400 euros à titre d'indemnité d'occupation mensuelle ainsi que les avances sur charges mensuelles de 250 euros, soit un total de 2.483 euros, sinon de 1.650 euros, jusqu'à déguerpissement effectif ;
- voir ordonner à PERSONNE2.) de procéder au transfert de la garantie bancaire locative au profit de PERSONNE1.) le cas échéant sous astreinte de 50 euros par jour, à partir du jour de la notification du jugement à intervenir et jusqu'à complète exécution ;

- voir condamner PERSONNE2.) à payer à la partie requérante la somme de 6.500 euros à titre de dommages et intérêts sur base de l'article 1760 du Code civil, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde ;
- voir condamner PERSONNE2.) à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir déclarer le jugement à intervenir commun à PERSONNE3.) et voir le cas échéant condamner cette dernière solidairement, sinon in solidum à l'ensemble des condamnations prononcés à l'encontre de PERSONNE2.);
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 220/22.

Aux termes de sa note de plaidoiries, la partie requérante renonce à ses demandes en déguerpissement et au transfert de la garantie locative. Pour le surplus, elle demande au tribunal de constater la résiliation du contrat de bail existant entre les parties, intervenue le 31 août 2021, de déclarer le contrat de bail comme ayant été résilié, sinon à défaut, de prononcer la résolution judiciaire dudit contrat de bail pour atteinte de son échéance contractuelle après dénonciation valant opposition à reconduction tacite, sinon pour motifs graves et aux torts exclusifs du locataire. Elle demande encore à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle due à partir du mois d'avril 2022 à un montant proportionnel équivalent à 5 % de l'investissement consenti, c'est-à-dire la somme mensuelle de 2.233,33 euros, sinon subsidiairement au montant de 2.098,93 euros, sinon au montant de 1.400 euros, sinon plus subsidiairement à 1.311,11 euros, sinon à 850 euros hors avances mensuelles sur charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle sollicite en conséquence la condamnation de PERSONNE2.) seul, sinon subsidiairement solidairement, sinon in solidum avec PERSONNE3.), sinon de chacun pour sa part, à lui payer la somme de 4.466,66 euros, sinon la somme de 4.197,86 euros, sinon la somme de 2.800 euros, sinon la somme de 2.622,22 euros, sinon la somme de 1.700 euros à titre d'indemnité d'occupation mensuelle pour les mois d'avril et de mai 2022. Elle demande ensuite la condamnation de PERSONNE2.) seul, sinon subsidiairement solidairement, sinon in solidum avec PERSONNE3.), sinon de chacun pour sa part, à lui payer la somme de 3.688,88 euros à titre d'arriérés de loyers augmentés jusqu'au 31 mars 2022. Elle réclame en outre la condamnation de PERSONNE2.) seul, sinon subsidiairement solidairement, sinon in solidum avec PERSONNE3.), sinon de chacun pour sa part, à lui payer la somme de 7.122,18 euros, sinon de 6.693,57 euros, sinon de 4.464,66 euros, sinon de 2.710,68 euros, sinon tout autre montant à arbitrer par le tribunal à titre d'indemnité de relocation pour les 97 jours d'impossibilité d'occupation. En plus, elle réclame la condamnation de PERSONNE2.) seul, sinon subsidiairement solidairement, sinon in solidum avec PERSONNE3.), sinon de chacun pour sa part, à payer à la partie requérante la somme de 1.658,06 euros au titre du décompte de charges locatives pour la période du 1^{er} juillet 2021 au 4 juin 2022. Elle sollicite par ailleurs la condamnation de PERSONNE2.) seul, sinon subsidiairement solidairement, sinon in solidum avec PERSONNE3.), sinon de chacun pour sa part, à lui payer la somme de 14.324,45 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudices matériel et moral sur base des articles 5 et 10 du contrat de bail et de l'article 1760 du Code civil, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle revendique encore la condamnation de PERSONNE2.) seul, sinon subsidiairement solidairement, sinon in solidum avec PERSONNE3.), sinon de chacun pour sa part, à lui payer la somme de 3.100,50 euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1383 et 1383 du Code civil, sinon sur base de l'article 6-1- dudit code.

Elle réclame finalement la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros, à voir déclarer le jugement à intervenir commun à PERSONNE3.) et à la voir condamner le cas échéant solidairement, sinon in solidum, sinon à charge de sa part à l'ensemble des condamnations prononcées à l'encontre de PERSONNE2.), à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Il échet de lui en donner acte.

PERSONNE3.) réclame l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.000 euros de la part de PERSONNE1.).

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés et aux termes de sa requête, la partie requérante fait valoir que l'acquisition de l'appartement était destinée à son hébergement personnel ensemble avec son mari, sinon de ses parents qui habitent actuellement avec elle et son mari à leur domicile actuel. Cet achat aurait été financé par le recours à un prêt relais de 12 mois, permettant à la partie requérante d'éviter de supporter de trop grosses charges durant cette période et afin à partir du 1^{er} avril 2022 de pouvoir disposer de son bien immobilier pour s'y loger personnellement, sinon y domicilier ses parents et ce, de manière effective. Par courrier recommandé daté du 31 août 2021, la partie requérante aurait notifié au locataire la résiliation du bail pour besoin personnel en lui demandant de quitter les lieux loués pour le 1^{er} avril 2022. PERSONNE2.) n'aurait cependant pas procédé à la remise des clés à la date convenue et aurait continué à occuper les lieux loués sans droit ni titre jusqu'au début du mois de juin 2022. Aucun montant indemnitaire n'aurait été payé pour les mois d'avril et de mai 2022. PERSONNE3.) aurait été appelée à la présente cause en sa qualité d'occupante sans droit ni titre. Il y aurait donc principalement lieu de reconnaître et d'entériner la validité de la résiliation unilatérale du bail pour besoin personnel et de déclarer résilié le contrat de bail du 10 mars 2025. Subsidiairement, il y aurait lieu de prononcer la résolution judiciaire du bail pour motif grave et légitime consistant dans les faits que l'appartement n'aurait pas été restitué à la propriétaire au 31 mars 2022, que les indemnités d'occupation et les avances sur charges des mois d'avril et de mai 2022 n'auraient pas été réglées et que le locataire n'aurait pas procédé au remplacement du bénéficiaire de la garantie bancaire à titre de garantie locative, malgré mise en demeure et rappels. Il conviendrait de condamner les parties défenderesses solidairement à payer à la partie requérante une indemnité d'occupation. Le montant de cette indemnité serait à fixer à la valeur locative réelle de l'appartement, à savoir à 2.233 euros par mois. Le montant en question correspondrait à 5 % de l'investissement consenti par la partie requérante. Il y aurait également lieu de condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum à payer les avances sur charges pour les mois d'occupation sans droit ni titre et jusqu'à complet déguerpissement. La partie requérante sollicite en outre un dédommagement pour les préjudices matériel et moral subis du fait de l'attitude abusive des parties défenderesses, La partie requérante subirait d'une part un préjudice moral lié à la situation imposée à la partie requérante d'origine ukrainienne, qui accueillerait des personnes de sa famille dans son logement actuel et dont l'attitude égoïste et illégale des parties défenderesses empêcherait de pouvoir disposer de son propre bien aux fins de retrouver un peu de vie privée et d'intimité. D'autre part, elle subirait un préjudice matériel découlant de l'attitude des parties défenderesses et lié au coût de la prolongation du crédit relais qui avait initialement été consenti pour 12 mois. Finalement, ce crédit aurait dû être prolongé pour un coût supplémentaire. A cela s'ajouterait le fait que les travaux qui devaient commencer début avril 2022 auraient dû être reportés, ce qui causerait un préjudice

à la partie requérante qui se retrouverait dans une situation complexe l'empêchant d'envisager concrètement une date d'emménagement dans son nouveau logement. A titre de dommages et intérêts, la partie requérante évalue son préjudice à un montant total de 6.500 euros pour frais de prolongation du crédit relais, perte de jouissance et dommage moral au paiement duquel il conviendrait de condamner les parties défenderesse solidairement, sinon in solidum.

Aux termes de sa note de plaidoiries, la partie requérante renonce à sa demande en déguerpissement et au transfert de la garantie locative et elle formule des demandes additionnelles. Elle fait préciser que le début de la guerre en Ukraine le 24 février 2022 aurait chamboulé son organisation, étant donné que ses parents auraient dû quitter le pays et seraient venus habiter auprès de leur fille. L'appartement de ADRESSE4.) leur aurait donc finalement été destiné. PERSONNE2.) aurait remis les clés et l'état des lieux n'aurait été dressé que le 4 juin 2022, soit plus de deux mois après l'échéance du délai de préavis. Il conviendrait de constater principalement que la résiliation du bail est intervenue pour besoin personnel. Subsidiairement, il y aurait lieu de constater que la résiliation du bail valait dénonciation au sens de l'article 2 du contrat de bail, s'opposant à la tacite reconduction annuelle. La partie requérante aurait donc valablement résilié le contrat de bail conclu entre parties avec effet au 31 mars 2022, de sorte que le contrat de bail ne se serait pas prorogé tacitement au-delà de cette date pour une durée d'un an, mais aurait pris fin à ladite date. Plus subsidiairement, il y aurait lieu de prononcer la résolution judiciaire du bail avec effet au 31 mars 2022 pour motifs graves et légitimes, dès lors que le locataire n'aurait pas procédé au règlement des loyers tels qu'augmentés, n'aurait pas restitué l'appartement au 31 mars 2022, n'aurait pas payé l'indemnité d'occupation et l'avance sur charges des mois d'avril et de mai 2022, n'aurait pas respecté ses obligations de fin de bail telle son obligation de remise en peinture et n'aurait pas procédé au remplacement du bénéficiaire de la garantie bancaire à titre de garantie locative malgré mise en demeure et rappels. La partie requérante fait ensuite valoir que le locataire n'a pas dénoncé le contrat de bail suite à l'augmentation du loyer, de sorte que le nouveau loyer de 1.311,11 euros aurait été applicable à partir du 1^{er} août 2021 et jusqu'au déguerpissement complet des parties défenderesses. Il y aurait donc lieu de condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à payer la différence entre le montant réellement payé et le montant du loyer adapté qui était dû jusqu'à la fin du bail, soit un montant de 3.688,88 euros. Il conviendrait ensuite de fixer le montant de l'indemnité d'occupation à la valeur locative réelle de l'appartement, à savoir 2.233,33 euros par mois à partir du 1^{er} avril 2022 jusqu'à leur départ effectif, à savoir le 31 mai 2022. Le montant locatif annuel correspondrait à 5 % de l'investissement consenti par la partie requérante. Il y aurait donc lieu de condamner PERSONNE2.) seul, sinon subsidiairement solidairement, sinon in solidum avec PERSONNE3.), sinon chacun pour sa part, à payer à la partie requérante la somme de 4.466,66 euros à titre d'indemnité d'occupation. Subsidiairement, la partie requérante sollicite un montant de 2.098,93 euros par mois, soit un total de 4.197,86 euros, sinon un montant de 1.400 euros par mois, soit un total de 2.800 euros, sinon un montant de 1.311,11 euros par mois, soit un total de 2.622,22 euros, sinon un montant de 850 euros par mois, soit un total de 1.700 euros, sinon tout autre montant à arbitrer ex aequo et bono par le tribunal à titre d'indemnité d'occupation. La partie requérante ajoute qu'elle dû procéder à un nettoyage complet et à une remise en peinture complète des lieux loués suite au départ des parties défenderesses. Ses parents n'auraient dès lors pu s'installer dans l'appartement qu'à partir du début du mois de septembre 2022. Elle réclame donc une indemnité de relocation mensuelle sur base de l'article 1760 du Code civil pour la période du 1^{er} juin au 31 août 2022 à fixer à 2.233,33 euros, sinon à 2.098,93 euros, sinon à 1.400 euros, sinon à 1.311,11 euros, sinon à 850 euros. Le montant total à allouer pour 97 jours du 5 juin 2022 au 2 septembre

2022 serait donc de 7.122,18 euros $[(2.233,33 \times 12)/365] \times 97$, sinon de 6.693,57 euros (2.098,93 euros par mois), sinon de 4.464,66 euros (1.400 euros par mois), sinon de 2.710,68 euros (850 euros par mois), sinon tout autre montant à arbitrer par le tribunal. Il y aurait également lieu de condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum à payer à la partie requérante les avances sur charges pour les mois d'occupation sans droit ni titre jusqu'au 31 mai 2022. Le montant des avances à payer serait de 500 euros (2 x 250 euros) pour les mois d'avril et de mai 2022. Par ailleurs, PERSONNE2.) n'aurait à ce jour pas réglé les frais de copropriété pour la période allant du 1^{er} juillet 2021 au 4 juin 2022, à savoir la somme de 1.658,06 euros TTC (soit 11/12 de la somme totale due pour la période allant du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022). La condamnation à prononcer serait à mettre à charge de PERSONNE2.), sinon solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à charge des parties défenderesses. La partie requérante revendique encore sur base de l'article 1760 du Code civil des dommages et intérêts pour ses préjudices matériel et moral subis du fait de l'attitude abusive des parties défenderesses. Elle fait préciser qu'il subissait d'une part un préjudice moral lié à la situation imposée à la partie requérante d'origine ukrainienne, qui aurait accueilli des personnes de sa famille dans son logement actuel et dont l'attitude égoïste et illégale des parties défenderesses l'aurait empêchée de pouvoir disposer de son propre bien aux fins de retrouver un peu de vie privée et d'intimité. D'autre part, elle aurait subi un préjudice matériel découlant de l'attitude des parties défenderesses et lié au coût de la prolongation du crédit relais qui avait initialement été consenti pour 12 mois. Finalement, ce crédit aurait dû être prolongé pour un coût supplémentaire. A cela s'ajouterait le fait que les travaux qui devaient débiter début avril 2022 auraient été reportés au mois d'octobre-novembre 2022, ce qui aurait également causé un préjudice à la partie requérante qui se retrouvait dans une situation complexe l'empêchant d'envisager concrètement une date de finalisation des travaux dans son nouveau logement. Le retard provoqué par l'attitude du locataire aurait créé une désorganisation totale du chantier et un report sine die dont les conséquences devenaient imprévisibles. De par les augmentations conséquentes et rapides des intérêts, et de par la désorganisation de l'emploi du temps, la partie requérante serait aujourd'hui dans une situation précaire et serait dans l'obligation de trouver une solution auprès de son établissement bancaire, qui n'aurait accepté une prolongation que jusqu'au 15 mars 2024. Le préjudice matériel subi par la partie requérante résulterait également de l'état d'insalubrité dans lequel la partie requérante aurait récupéré l'appartement, ressortant clairement de l'état des lieux de sortie dressé le 4 juin 2022. Il aurait ainsi été constaté que les plafonds et les murs présentaient des dégradations, que les carrelages et les joints de la salle de bains comportaient de multiples trous, que les prises électriques, interrupteurs, rebords de fenêtres, portes et radiateurs présentaient des traces de peinture et qu'il y avait la présence de moisissures dans la salle de bains et dans une des chambres. Toutes ces dégradations seraient imputables aux parties défenderesses ce qui aurait d'ailleurs été constaté dans deux rapports d'expertise, dont les frais se seraient chiffrés à 349,59 euros TTC et à 111,54 euros TTC. Les frais de réparation et de remise en état de l'appartement se seraient élevés à 4.034,88 euros TTC et les frais de remise en peinture de l'appartement à 8.578,44 euros TTC. A titre de dommages et intérêts, la partie requérante évalue son préjudice au montant total de 14.324,45 euros, se décomposant comme suit :

- prolongation du crédit relais : 250 euros
- rapport d'expertise humidité et moisissures : 461,13 euros
- réparation et remise en état de l'appartement : 4.034,88 euros
- remise en peinture de l'appartement : 8.578,44 euros
- préjudice moral : 1.000 euros.

Il conviendrait donc de condamner PERSONNE2.) seul, sinon subsidiairement solidairement, sinon in solidum avec PERSONNE3.), sinon chacun pour sa part, à payer à la partie requérante la somme de 14.324,45 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudices matériel et moral.

PERSONNE3.) s'oppose à la demande en invoquant l'exception de nullité liée au libellé obscur au motif que le libellé de la requête ne serait pas clair en ce qui la concerne. Il ne serait pas clair si la partie requérante formulait des prétentions à son égard. La partie demanderesse demanderait d'une part à voir déclarer le jugement commun à son égard et d'autre part elle formulerait des prétentions à son égard. Elle soulève ensuite l'irrecevabilité des demandes formulées dans la note de plaidoiries pour constituer des demandes nouvelles. Subsidiairement, elle demande à voir dire non fondée la demande adverse au motif que le seul locataire de la partie adverse a été PERSONNE2.). L'article 1760 du Code civil ne saurait être invoqué dans cette affaire, dès lors que le bail a été résilié pour besoin personnel, résiliation qui aurait été acceptée. L'augmentation de loyer ne serait fondée sur aucune base légale. PERSONNE3.) conteste les rapports d'expertise en raison de leurs caractères unilatéraux. Il n'en résulterait pas non plus que les désordres y relatés seraient imputables au locataire. Il n'y aurait aucune preuve. Dans l'état des lieux de sortie, rien ne serait signalé s'agissant des demandes actuelles en indemnisation de dégâts locatifs. Il serait stipulé dans l'acte de vente que l'appartement aurait été vendu dans l'état où il se serait trouvé. Les frais de remise en état ne seraient pas établis. S'agissant des charges locatives, le montant résultant du décompte est contesté.

PERSONNE2.) s'oppose également à la demande en exposant que depuis le mois de décembre 2021, il n'a plus habité dans l'appartement en raison du divorce. Il n'aurait pas résilié le bail afin de permettre à PERSONNE3.) d'y rester avec les enfants communs. Les charges locatives auraient toujours été payées. A partir du 31 mars 2022, il n'aurait plus rien payé. Il ajoute que la partie requérante a très bien connu l'état de l'appartement au moment de son acquisition et a indiqué dans un courriel lui adressé et versé en cause qu'elle prenait les frais de remise en état à sa charge. Le problème d'humidité proviendrait d'une fuite survenue entre les 1^{er} et 2 étages. Pour le surplus, il se rapporte aux conclusions d'PERSONNE3.).

PERSONNE1.) conteste le libellé obscur. Il résulterait clairement de sa requête qu'PERSONNE3.) était occupante sans droit ni titre. Elle serait restée dans les lieux loués jusqu'au 31 mai 2022, raison pour laquelle le paiement des différentes indemnités lui serait réclamé. Elle reconnaît la qualité de locataire dans le seul chef de PERSONNE2.). La situation aurait évolué depuis l'introduction de la requête, raison pour laquelle elle aurait formulé d'autres demandes dans sa note de plaidoiries. Toutes les indemnisations seraient réclamées sur base de l'article 1760 du Code civil et sur base des articles du contrat de bail. Les dégâts locatifs résulteraient de l'état des lieux de sortie et des rapports d'expertise. L'existence de moisissures serait liée à un manque d'aération imputable aux parties défenderesses. Les charges locatives résulteraient du décompte versé en cause.

D. L'appréciation du Tribunal

1) Le libellé obscur

Il convient de rappeler qu'PERSONNE3.) invoque le 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.

L'objet de la demande doit être précisé de telle façon qu'elle permette au défendeur d'en apprécier la portée et de savoir précisément ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.

Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'acte introductif d'instance et ce dernier ne peut être repêché ni par des conclusions ultérieures, ni par les conclusions de l'adversaire dont l'étendue ne peut démontrer si l'objet de la demande est formulé de façon suffisamment précise pour permettre une défense adéquate.

L'exception du libellé obscur s'inscrit dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure, soumises aux conditions cumulatives de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.

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.

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si le libellé est suffisamment explicite.

Il échet de constater que PERSONNE1.) fait valoir d'une part aux termes de la motivation de sa requête déposée en date du 4 mai 2022 qu'PERSONNE3.) est « appelée à la présente cause en sa qualité d'occupante sans droit ni titre » et qu'il convient de condamner solidairement, sinon in solidum les parties défenderesses au paiement d'une indemnité d'occupation, des avances sur charges et des dommages et intérêts et d'autre part elle demande aux termes du dispositif de sa requête de voir condamner PERSONNE2.) au paiement de ces sommes, de voir déclarer le jugement à intervenir commun à PERSONNE3.) et de voir « la condamner, le cas échéant solidairement, sinon in solidum à l'ensemble des condamnations prononcées à l'encontre de PERSONNE2.)».

Il en résulte que conformément aux plaidoiries d'PERSONNE3.), le libellé de la requête manque de clarté au niveau des prétentions dirigées à l'encontre d'PERSONNE3.), de sorte que cette dernière a été dans l'impossibilité de savoir ce que la partie requérante lui réclame, n'a pas pu organiser convenablement sa défense et choisir les moyens de défense appropriés.

Une atteinte sérieuse ayant été portée à ses intérêts, il y a lieu de sanctionner l'irrégularité par la nullité, de sorte que les demandes dirigées à son égard par PERSONNE1.) sont à déclarer irrecevables, y comprise la demande tendant à la déclaration de jugement commun à son égard.

2) La recevabilité des demandes dirigées contre PERSONNE2.)

Le contrat judiciaire se forme sur la demande contenue dans l'acte introductif d'instance.

Aux termes de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile « L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant ».

C'est le principe de l'immutabilité du litige.

Les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties (Cour d'appel 12 juin 1986).

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà soit expressément, soit implicitement, exprimée dans l'acte introductif d'instance. Celui-ci délimite en effet l'étendue du litige en déterminant ses éléments constitutifs, à savoir, les parties, l'objet et la cause. Toute demande présentée en cours d'instance et qui diffère de la demande introductive par l'un de ces trois éléments est par conséquent irrecevable (cf. CA 24.09.1998, No. 20974).

Aux termes de sa note de plaidoiries, la partie requérante augmente sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation, en paiement d'indemnités sur base de l'article 1760 du Code civil et en paiement de charges locatives.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

Cette demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale est à déclarer recevable.

En outre, dans sa note de plaidoiries, la partie requérante réclame paiement de la somme de 3.688,88 euros à titre d'arriérés de loyers augmentés et elle sollicite indemnisation de prétendus dégâts locatifs à concurrence de 4.034,88 euros et de 8.578,44 euros ainsi que des frais d'expertise y afférents d'un montant de 461,13 euros. En outre, elle demande indemnisation de ses frais d'avocat d'un montant total de 3.100,50 euros.

Ses demandes diffèrent de par leur objet de la demande initiale figurant dans la requête. Il s'agit de demandes nouvelles non contenues dans la requête, de sorte qu'elles sont à déclarer irrecevables.

Pour le surplus, les demandes dirigées contre PERSONNE2.) sont à dire recevables.

3) Le bien-fondé des demandes dirigées contre PERSONNE2.)

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.

Conformément audit article, il appartient à PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

a) La qualité de locataire

Suivant contrat de bail conclu en date du 10 mars 2005, ayant pris effet au 1^{er} avril 2005 pour une année, bail tacitement reconductible d'année en année, la société à responsabilité limitée SOCIETE0.) SARL a donné en location à PERSONNE2.) un appartement avec garage et emplacement dans la résidence ALIAS1.) sise à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer de 850 euros par mois, d'une avance sur charges de 85 euros par mois, augmenté par la suite à 250 euros, et d'une assurance incendie de 48,11 euros par an.

Le 15 juin 2021, PERSONNE1.) a acquis l'appartement en question.

Il résulte tant du contrat de bail que des plaidoiries des parties que le contrat de bail en question a lié PERSONNE1.) à PERSONNE2.), qui était son locataire, et non pas à PERSONNE3.), l'ex-épouse de PERSONNE2.), qui a occupé le prédit appartement du chef de PERSONNE2.).

b) La résiliation du contrat de bail

Aux termes de l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation :

« Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que :

- a) le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement;
- b) le locataire ne remplit pas ses obligations;
- c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur ; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime ».

Et l'article 12 (3) de la même loi dispose que :

« Par dérogation à l'article 1736 du Code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au paragraphe (2) point a, est de six mois. La lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe.

Dans les trois mois de l'avis de réception à la poste, le locataire peut, sous peine de forclusion, demander une prolongation du délai de résiliation au juge de paix. En l'absence

de cette demande, le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de six mois.

Toutefois, le locataire pourra encore introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision, conformément aux articles 16 à 18. Dans ce cas, le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard quinze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel. (...) ».

D'après l'article 12 (6) de cette loi, « l'acquéreur d'un logement loué qui veut occuper le logement lui-même ou par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement, doit envoyer au locataire une lettre recommandée de résiliation du contrat de bail dans les trois mois de l'acquisition du logement ».

Le bailleur qui invoque un besoin personnel dans son chef ou dans celui d'un membre de sa famille, tel le cas en l'espèce, est en principe cru sur parole, mais il appartient cependant aux tribunaux de vérifier que son affirmation ne se trouve pas contredite par les éléments de la cause.

Il convient de rappeler qu'en l'espèce, suivant contrat de bail conclu en date du 10 mars 2005, ayant pris effet au 1^{er} avril 2005 pour une année, bail tacitement reconductible d'année en année, la société à responsabilité limitée SOCIETE0.) SARL a donné en location à PERSONNE2.) un appartement avec garage et emplacement dans la résidence ALIAS1.) sise à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer de 850 euros par mois, d'une avance sur charges de 85 euros par mois, augmenté par la suite à 250 euros, et d'une assurance incendie de 48,11 euros par an.

Le 15 juin 2021, PERSONNE1.) a acquis l'appartement en question.

Par courrier recommandé daté du 31 août 2021, la partie requérante a notifié à PERSONNE2.) la résiliation du bail pour besoin personnel en lui demandant de quitter les lieux loués pour le 1^{er} avril 2022.

Il s'ensuit que la résiliation du bail est intervenue en conformité avec les dispositions légales précitées, de sorte qu'elle est régulière.

PERSONNE2.) ne verse aucune pièce suffisamment probante permettant de contredire la réalité du besoin personnel, résiliation qui d'après les termes des plaidoiries a d'ailleurs été acceptée.

Il y a dès lors lieu de retenir l'existence d'un besoin personnel, de sorte que le motif de résiliation invoqué par la requérante dans son courrier de résiliation était justifié.

Il échet partant de retenir que le bail liant les parties a valablement été résilié par PERSONNE1.) pour besoin personnel en date du 31 août 2021, avec effet au 1^{er} avril 2022.

c) L'occupation sans droit ni titre

Il est constant en cause que bien que PERSONNE2.) a quitté les lieux loués en 2021 sans avoir résilié le contrat de bail, son ex-épouse PERSONNE3.) a continué à occuper les lieux loués avec les enfants communs jusqu'au 31 mai 2022. PERSONNE2.) a remis les clés de l'appartement à PERSONNE1.) au début du mois de juin 2022.

Il s'ensuit qu'il y avait une occupation sans droit ni titre de l'appartement du chef de PERSONNE2.) pour les mois d'avril et de mai 2022, la résiliation du bail ayant été intervenue avec effet au 1^{er} avril 2022.

d) L'indemnité d'occupation

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

En l'espèce, PERSONNE1.) ne démontre pas à suffisance que son préjudice se chiffre au double du montant réclamé au titre du loyer.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation au montant du loyer tel qu'il a été initialement fixé dans le contrat de bail et accepté par PERSONNE2.), à savoir au montant de 850 euros par mois, sans y inclure le montant des avances sur charges, dès lors que le paiement des charges locatives rédues pour les mois d'avril et de mai 2022 est réclamé au titre du décompte de charges locatives couvrant cette période.

La demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité d'occupation pour les mois d'avril et de mai 2022 est dès lors à dire fondée à concurrence de la somme de 1.700 euros et il échet de condamner PERSONNE2.) à lui payer cette somme de 1.700 euros, avec les intérêts légaux à partir du 4 mai 2022, jour de la requête, jusqu'à solde.

e) Les charges locatives

Au soutien de sa demande en paiement des charges locatives d'un montant de 1.658,06 euros pour la période du 1^{er} juillet 2021 au 4 juin 2022, PERSONNE1.) produit aux débats un décompte de charges locatives établi par SOCIETE1.) en date du 16 janvier 2023 relatif à la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022 d'un montant total de 1.808,77 euros au titre de la part occupant après imputation des avances sur charges. La somme de 1.658,06 euros correspond à 11/12 de la somme de 1.808,77 euros, les lieux loués ayant été libérés au début du mois de juin 2022.

En l'absence de contestations circonstanciées de la part de PERSONNE2.), la demande en paiement de la somme de 1.658,06 euros est à dire fondée.

PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer à PERSONNE1.) ladite somme de 1.658,06 euros, avec les intérêts légaux à partir du 4 mai 2022, jour de la requête, jusqu'à solde.

f) L'indemnité de relocation

L'article 1760 du Code civil dispose qu'en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation.

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail.

Dans la mesure où en l'espèce, le contrat de bail a été résilié par PERSONNE1.) pour besoin personnel, sa demande tendant au paiement d'une indemnité de relocation de 7.122,18 euros, sinon de 6.693,57 euros, sinon de 4.464,66 euros, sinon de 2.710,68 euros, sinon de tout autre montant pour la période du 1^{er} juin au 31 août 2022 est à dire non fondée.

g) Les dommages et intérêts résultant de l'abus

Il convient de rappeler que la demande relative au coût de réparation des dégâts locatifs et des frais d'expertise a été déclarée irrecevable pour constituer une demande nouvelle.

Il reste que PERSONNE1.) réclame encore des dommages et intérêts pour l'indemniser de ses prétendus préjudices moral et matériel subis du fait de l'attitude abusive de la partie défenderesse. Elle invoque dans ce contexte d'une part dans son chef l'existence d'un préjudice moral lié à la situation qui lui a été imposée, dès lors qu'elle aurait accueilli des personnes de sa famille dans son logement actuel et dont l'attitude égoïste et illégale des parties défenderesses empêcherait de pouvoir disposer de son propre bien aux fins de retrouver un peu de vie privée et d'intimité. D'autre part, elle subirait un préjudice matériel découlant de l'attitude de la partie défenderesse et lié au coût de la prolongation du crédit relais qui avait initialement été consenti pour 12 mois. A cela s'ajouterait le fait que les travaux qui devaient débuter début avril 2022 auraient été reportés au mois d'octobre-novembre 2022, ce qui aurait également causé un préjudice à la partie requérante qui se retrouvait dans une situation complexe l'empêchant d'envisager concrètement une date de finalisation des travaux dans son nouveau logement. Les plannings annuels étant établis à l'avance, le retard indépendant de la volonté de la partie requérante et provoqué par l'attitude du locataire aurait provoqué une désorganisation totale du chantier et un report sine die dont les conséquences devenaient imprévisibles. L'achèvement des travaux pour la fin de l'année 2022 aurait été impossible. De par les augmentations conséquentes et rapides des intérêts et de par la désorganisation de l'emploi du temps, la partie requérante serait aujourd'hui dans une situation précaire et serait dans l'obligation de trouver une solution auprès de son établissement bancaire, qui n'aurait accepté une prolongation que jusqu'au 15 mars 2024.

Tous ces éléments vagues et confus avancés par PERSONNE1.) ne suffisent aucunement à caractériser l'existence d'un préjudice moral et d'un préjudice matériel dans son chef, ni

l'existence d'un lien causal avec l'occupation sans droit ni titre pendant seulement deux mois.

Il s'ensuit que la demande y afférente de PERSONNE1.) est à dire non fondée.

4) Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence de la somme de 450 euros.

PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer à PERSONNE1.) la prédite indemnité de procédure de 450 euros.

La demande d'PERSONNE3.) en octroi d'une indemnité de procédure est également à dire fondée au vu du sort des demandes dirigées à son égard. PERSONNE1.) est partant condamnée à lui payer une indemnité de procédure de 450 euros.

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.

PERSONNE2.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge, exceptés les frais et dépens liés à la demande dirigée contre PERSONNE3.) qui restent à charge de PERSONNE1.).

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 l'exception de nullité liée au libellé obscur fondée en ce qui concerne les demandes dirigées contre PERSONNE3.),

en conséquence **déclare** irrecevables toutes demandes dirigées à l'égard d'PERSONNE3.), y comprise la demande tendant à voir déclarer le jugement commun à son égard,

dit irrecevables pour être nouvelles les demandes dirigées contre PERSONNE2.) tendant au paiement de la somme de 3.688,88 euros à titre d'arriérés de loyers augmentés, à l'indemnisation de prétendus dégâts locatifs à concurrence de 4.034,88 euros et de 8.578,44 euros ainsi que des frais d'expertise y afférents d'un montant total de 461,13 euros,

dit également irrecevable pour être nouvelle la demande dirigée contre PERSONNE2.) en indemnisation de ses frais d'avocat,

pour le surplus, **dit** les demandes de PERSONNE1.) dirigées contre PERSONNE2.) recevables et partiellement fondées,

constate que le bail liant les parties a valablement été résilié par PERSONNE1.) pour besoin personnel en date du 31 août 2021, avec effet au 1^{er} avril 2022,

dit qu'il y a eu occupation sans droit ni titre des lieux loués pour les mois d'avril et de mai 2022,

fixe l'indemnité d'occupation au montant de 850 euros par mois,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.700 euros à titre d'indemnités d'occupation, avec les intérêts légaux à partir du 4 mai 2022, jusqu'à solde,

condamne encore PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.658,06 euros à titre de charges locatives, avec les intérêts légaux à partir du 4 mai 2022, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 450 euros,

déboute PERSONNE1.) pour le surplus de ses demandes,

dit fondée la demande d'PERSONNE3.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 450 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 450 euros,

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, exceptés ceux liés à la demande dirigée contre PERSONNE3.) qui restent à charge de PERSONNE1.).

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