

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire a été accordée à PERSONNE1.), pseudo PERSONNE2.) par lettre de Monsieur le Délégué du Bâtonnier du 13 janvier 2023.

Jugement Bail à loyer (Ille chambre)
2023TALCH03/00169

Audience publique du mardi, trente-et-un octobre deux mille vingt-trois

Numéros du rôle : TAL-2023-00564 et TAL-2023-01002

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Cynthia WOLTER, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

I (TAL-2023-00564)

E N T R E :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 12 janvier 2023,

ayant comparu par Maître Patrice Rudatinya MBONYUMUTWA, avocat, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement par Maître Daniel NOEL, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette, qui a déposé son mandat en cours d'instance,

E T :

PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ,

comparant par Maître Perrine LAURICELLA, avocat, demeurant à Luxembourg,

II (TAL-2023-01002)

ENTRE :

PERSONNE1.), officiellement déclaré au registre national des personnes physiques
PERSONNE1.) pseudo PERSONNE2.), pensionné, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI,
en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du
16 janvier 2023,

comparant par Maître Daniel NOEL, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette, qui a
déposé son mandat en cours d'instance,

ET :

PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER,

comparant par Maître Perrine LAURICELLA, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-00564 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 31 janvier 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 7 février 2023 pour fixation.

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-01002 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 7 février 2023.

A cette audience 2023, les deux affaires furent fixées au 16 mai 2023 pour plaidoiries.

Par ordonnance de jonction du 7 février 2023, les rôles TAL-2023-00564 et TAL-2023-01002 furent joints.

Par avis du 16 mai 2023, les deux affaires furent refixées à l'audience du 3 octobre 2023 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) ne comparut ni en personne ni par mandataire.

Maître Perrine LAURICELLA, avocat, comparant pour la partie intimée fut entendue en ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 31 octobre 2023 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg en date du 27 juillet 2022, PERSONNE3.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui restituer le montant de 800.- euros à titre de la garantie locative et le montant de 900.- euros pour le loyer du mois de septembre 2021, chaque fois avec les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 16 mai 2022.

PERSONNE3.) a par ailleurs réclamé une indemnisation pour rupture abusive du contrat de bail d'un montant de 2.400.- euros (équivalent de 3 mois de loyer) avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice ainsi que le montant de 2.050.- euros HTVA avec les intérêts au taux légal à compter de la date de paiement pour les frais supportés pour assurer sa défense.

Finalement, il a demandé une indemnité de procédure de 500.- euros, la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance et l'exécution provisoire sans caution du jugement.

PERSONNE1.) a demandé reconventionnellement le paiement du montant de 150.- euros à titre de loyer du mois de mars.

Il a encore réclamé reconventionnellement le montant de 6.650.- euros en raison de dégâts locatifs et le montant 2.000.- euros du chef de désagréments causés (préjudice moral). En y déduisant la caution de 800.- euros et le loyer de septembre de 900.- euros, il a donc réclamé la somme de 6.950.- euros à titre de préjudice matériel et préjudice moral.

Par jugement du 28 novembre 2022, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré les demandes principales et reconventionnelles recevables.

Il a dit la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) fondée pour le montant de 150.- euros, en a débouté pour le surplus et a partant dit la demande de PERSONNE3.) en restitution de la garantie locative, après compensation, fondée pour le montant de 650.- euros.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) de ce chef le montant de 650.- euros avec les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 16 mai 2022, jusqu'à solde.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 2.400.- euros à titre de dommages et intérêts pour expulsion abusive, avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice du 27 juillet 2022, jusqu'à solde,

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 600.- euros à titre de restitution du loyer du mois de septembre 2021, avec les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 16 mai 2022, jusqu'à solde.

Il a rejeté en l'état la demande de PERSONNE3.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 250.- euros à titre d'indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par **un premier exploit** d'huissier de justice du 12 janvier 2023, PERSONNE1.) a interjeté appel limité contre le prédit jugement, lui notifié en date du 5 décembre 2022.

Cette affaire a été enrôlée sous le **n° de rôle TAL-2023-00563**.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir décharger de la condamnation en remboursement de la garantie locative.

Il demande à se voir décharger de la condamnation en dommages et intérêts pour expulsion abusive.

Il demande à voir condamner PERSONNE3.) à lui payer

- le montant de 4.950.- euros à titre de préjudice matériel pour les dégâts locatifs causés, avec les intérêts au taux légal à dater du jugement à intervenir ;

- le montant de 2.000.- euros à titre de préjudice moral pour les désagréments causés ;
- le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance ;
- le montant de 700.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;
- les frais et dépens des deux instances.

Il demande à voir dire que les intérêts de retard seront majorés de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant notification du jugement conformément à l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et Intérêts de retard,

Il demande à se voir décharger de la condamnation à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure pour la première instance.

Il sollicite la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a dit recevable et fondée la demande en paiement du montant de 150.- euros à titre de loyer du mois de mars 2021.

Par un **deuxième exploit d'huissier** de justice du 16 janvier 2023, PERSONNE1.) a encore une fois interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 5 décembre 2022.

Cette affaire a été enrôlée sous le **n° de rôle TAL-2023-01002.**

Par réformation du jugement entrepris, il demande principalement à voir dire que « *la requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 27 juillet 2022 contre le sieur PERSONNE1.), défendeur en première instance, était irrecevable pour défaut de qualité* ».

Subsidiairement, il demande à voir « *prononcer une surséance à statuer jusqu'à décision du Procureur d'Etat* ».

Il demande à se voir décharger de la condamnation

- à payer à l'intimé la somme de 2.400.- à titre d'indemnisation pour comportement abusif ;
- en remboursement de la garantie locative.

Il demande à voir condamner PERSONNE3.) à lui payer

- la somme de 681,17.- euros à titre d'indemnisation du préjudice matériel subi ;
- la somme de 1.500.- euros pour procédure abusive et vexatoire ;
- la somme de 1.500.- à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

Il demande à voir condamner PERSONNE3.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la partie de Maître Daniel NOËL, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE3.) demande principalement à voir déclarer les actes d'appel du 12 janvier 2023 et 16 janvier 2023 nuls, sinon irrecevables.

Subsidiairement, il demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Il réclame encore une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 3 octobre 2023, PERSONNE1.) n'a plus comparu, ni en personne, ni par représentation. Il y a lieu de statuer au fond par jugement contradictoire, conformément aux articles 75 et 76 du nouveau code de procédure civile.

Suivant ordonnance de jonction du 7 février 2023, les procédures inscrites sous les n° de rôle TAL-2023-00564 et TAL-2023-01002 ont été jointes de sorte qu'il y a lieu de statuer par un seul jugement.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

a. L'acte d'appel du 12 janvier 2023

PERSONNE1.) et PERSONNE3.) auraient conclu un contrat de bail oral en décembre 2019 portant sur une chambre meublée au sein d'une maison sise à L-ADRESSE1.). Le prix du loyer aurait été initialement fixé à 800.- euros, puis aurait été augmenté d'un commun accord à 900.- euros à partir de janvier 2021.

L'intimé aurait accumulé des arriérés de loyers, notamment pour le mois de mars 2021.

Le 13 mai 2021, l'appelant aurait résilié le contrat de bail de l'intimé avec un préavis pour inexécution des obligations du locataire. L'intimé serait finalement sorti du logement en date du 10 septembre 2021.

Ce serait à bon droit que le jugement entrepris a déclaré recevables les demandes reconventionnelles de l'appelant et a déclaré fondée sa demande reconventionnelle portant sur le paiement des arriérés de loyers.

Ce serait encore à bon droit que le juge de première instance a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire.

Cependant, ce serait à tort que le jugement entrepris a jugé fondée la demande de l'intimé en indemnisation pour expulsion abusive.

Ce serait encore à tort que le juge de première instance a déclaré non-fondées les demandes reconventionnelles portant sur les dégâts locatifs et pour préjudice moral.

Ce serait aussi à tort que le jugement de première instance a déclaré fondée la demande de l'intimé en restitution du loyer pour le mois de septembre 2021.

Ce serait également à tort que le jugement entrepris a jugé fondée la demande de l'intimé en restitution de la garantie locative.

Ce serait enfin à tort que le jugement entrepris a rejeté la demande de l'appelant en obtention d'une indemnité de procédure et l'a condamné à payer une indemnité de procédure à l'intimé.

A chaque fois « *L'appelant se réserve le droit de développer ce moyen d'appel* ».

b. L'acte d'appel du 16 janvier 2023

Aux termes de l'acte d'appel du 16 janvier 2023, l'appelant fait exposer que suivant acte de vente du 18 juillet 2008, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.), aurait acquis une maison d'habitation sis à L-ADRESSE1.).

Par contrat de bail à usage d'habitation oral, sans préjudice quant à la date exacte de la convention, la société SOCIETE1.) aurait donné en location à PERSONNE3.) un studio situé dans la prédite maison.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 13 mai 2021, la société SOCIETE1.) aurait résilié pour faute grave dans le chef du locataire le prédit contrat de bail oral, tout en accordant à l'intimé un délai de préavis d'un mois pour déguerpir et par courrier recommandé avec accusé de réception du 18 juin 2021, elle lui aurait accordé un nouveau délai supplémentaire jusqu'au 15 juillet 2021. Le même courrier aurait également fait état d'un arriéré de loyer de 150.- euros.

Par courrier recommandé du 5 août 2021, la société SOCIETE1.) aurait réitéré les reproches faits à l'intimé qui, en l'occurrence, consisteraient en un comportement particulièrement déplacé de l'intimé à l'encontre de l'accompagnatrice de l'appelant et aurait accordé un nouveau délai de déguerpissement à l'intimé jusqu'au 15 septembre 2021.

PERSONNE3.) aurait finalement volontairement quitté les lieux le 10 septembre 2021.

En date du 16 octobre 2021, l'appelant aurait déposé une plainte contre l'intimé auprès du commissariat de police de Mersch pour les faits lui reprochés dans le prédit courrier du 5 août 2021 et en date du 28 décembre 2022, l'accompagnatrice de l'appelant aurait déposé une plainte contre l'intimé entre les mains du Procureur d'Etat.

PERSONNE1.) critique la requête introductive d'instance en ce qu'elle a été dirigée contre lui et non pas contre la société SOCIETE1.), dont il serait l'administrateur-unique.

Il se réfère à l'acte de vente qui prouverait que la société SOCIETE1.) est bien la propriétaire des lieux loués.

Par conséquent, la requête introductive d'instance serait à déclarer irrecevable en ce qu'elle n'est pas dirigée contre la bailleuse, soit la société SOCIETE1.).

Subsidiairement et au cas où le requête introductive d'instance n'était pas déclarée irrecevable, PERSONNE1.) donne à considérer que la résiliation du contrat de bail n'aurait jamais été motivée par l'arriéré de loyer de 150.- euros mais par « *le comportement particulièrement déplacé* » de PERSONNE3.), « *consistant en un harcèlement sexuel, des faits de violences et de menaces à rencontre de l'accompagnatrice de l'appelante* » au sein des parties communes.

En l'occurrence, PERSONNE3.) aurait même bénéficié d'un délai de préavis de 4 mois, soit supérieur au 3 mois prévu à l'article 1736 du code civil.

PERSONNE1.) conteste avoir « *expulsé* » l'intimé, qui, au contraire, aurait volontairement quitté les lieux le 10 septembre 2021. La porte d'entrée du studio serait même restée ouverte après ce départ.

L'appelant aurait certes ensuite pris l'initiative, en date du 15 septembre 2021, de ranger et de nettoyer le studio loué, qui se serait trouvé dans un état de saleté avancé. PERSONNE3.) n'aurait d'ailleurs jamais contesté être responsable des dégâts locatifs (dégradation d'un grand miroir d'armoire, d'un bureau et d'un pied de lit).

Ce serait donc à tort que l'appelant fut condamné à restituer la garantie locative « *qui, après compensation infondée, s'élevait à 650.- euros avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 16 mai 2022 jusqu'à solde* ».

2. PERSONNE3.)

Sur question du tribunal quant au fait que deux actes d'appel différents émanent de la même partie appelante à l'encontre du même jugement entrepris, PERSONNE3.) a fait valoir que le premier acte d'appel du 12 janvier 2023 aurait valablement saisi le tribunal de céans. En l'absence d'un désistement d'instance concernant ce premier acte d'appel, le deuxième exploit du 16 janvier 2023 ne pourrait pas remplacer le premier mais seulement le compléter.

PERSONNE3.) en déduit que la recevabilité du deuxième acte d'appel dépendrait directement de la recevabilité du premier. Or, le premier acte d'appel serait à déclarer nul, sinon irrecevable pour libellé obscur alors que l'appelant ne fournirait aucune explication aux moyens y soulevés, sauf à se réserver le droit de les développer plus amplement en cours d'instance. En outre, il ne formulerait aucune critique par rapport au jugement entrepris.

Le premier acte d'appel du 12 janvier 2023 étant nul, sinon irrecevable, le deuxième acte d'appel du 16 janvier 2023, complémentaire au premier, suivrait le même sort et serait également à déclarer nul, sinon irrecevable.

Subsidiairement et en cas de recevabilité d'un des actes d'appel, sinon des deux, PERSONNE3.) prend position par rapport au fond comme suit :

Il expose avoir pris en location de la part de PERSONNE1.), par contrat de bail verbal, un studio dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), ceci moyennant un loyer mensuel initial de 800.- euros. Lors de la conclusion du contrat, une garantie locative de 800.- euros aurait par ailleurs été réglée au bailleur.

Il aurait été victime d'actes de harcèlement de la part du bailleur (refus d'accès à la cuisine commune etc.), pour finalement avoir été expulsé *manu militari* et sans raison aucune en date du 10 septembre 2021 de son studio par le bailleur.

Nonobstant mise en demeure, le bailleur aurait refusé de lui restituer la garantie locative et le loyer du mois de septembre 2021. L'expulsion illégale et hautement répréhensible aurait causé un lourd grief au locataire qui aurait dû se reloger dans l'immédiat et sans préavis.

PERSONNE3.) insiste encore sur le fait que son bailleur serait bien PERSONNE1.) (ce dernier ayant toujours reçu paiement des loyers) et il conteste avoir été en relation contractuelle avec la société SOCIETE1.).

En tout état de cause, la résiliation intervenue par courrier du 13 mai 2021 ne serait pas valable. Outre le fait que le courrier proviendrait de cette société SOCIETE1.), la résiliation ne serait pas conforme à l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Motifs de la décision

1. Quant à la recevabilité

a. Quant aux deux actes d'appel

Le tribunal tient tout d'abord à relever que le jugement entrepris a été notifié à PERSONNE1.) en date du 5 décembre 2022, de sorte qu'aussi bien l'appel du 12 janvier 2023 que celui du 16 janvier 2023 ont été relevés endéans le délai légal, le 14 janvier 2023 étant un samedi.

« Il a été soutenu qu'une affaire, à défaut d'avoir été enrôlée, n'avait pas d'existence et ne pouvait être toisée, et que le demandeur ne pouvait remédier à ses carences originaires autrement qu'en lançant une nouvelle assignation ou citation. En réponse à cet argumentaire, il a été retenu que l'instance est introduite par l'exploit d'ajournement qui saisit le juge, indépendamment de toute mise au rôle qui n'est qu'une simple formalité qui n'affecte ni l'existence de l'instance, ni la validité de la procédure. La solution inverse retenue parfois, en ce que seul l'enrôlement soumet le litige à la juridiction et que l'assignation à elle seule n'opère pas cet effet, doit être critiquée comme reposant sur une interprétation extensive de l'intitulé de la section 1 du titre IX du NCPC [Demande en justice et saisine du tribunal], sans trouver un réel fondement textuel dans les dispositions légales contenues dans les articles de la loi ». (Thierry HOSCHEIT, op cit. n° 578 p. 354)

Il résulte donc de ce qui précède que l'enrôlement d'une affaire constitue une simple mesure administrative qui, *a priori*, n'affecte pas la régularité de l'acte.

Par conséquent, et en l'absence de mention que le deuxième acte d'appel du 16 janvier 2023 annulerait et remplacerait le premier du 12 janvier 2023, il y a lieu de déduire de ce qui précède, que l'introduction des deux actes d'appel a valablement saisi la juridiction de céans et que les deux actes d'appel ont chacun une existence propre et indépendante l'un de l'autre.

Les deux actes d'appel ayant une existence propre, la nullité, sinon irrecevabilité de l'un est sans incidence par rapport à la validité de l'autre.

b. Quant au libellé obscur de l'appel du 12 janvier 2023

Dans un souci de logique juridique, il échet d'analyser dans un premier temps le moyen d'irrecevabilité tiré du libellé obscur de l'appel du 12 janvier 2023.

S'agissant de la recevabilité de l'exception du libellé obscur, le tribunal constate en l'espèce que celle-ci a été soulevée par PERSONNE3.) avant toute autre défense au fond.

L'exception du libellé obscur trouve son fondement légal dans l'article 154, point 1) du nouveau code de procédure civile, aux termes duquel « [...] *l'assignation doit contenir [...] l'objet et un exposé sommaire des moyens [...] à peine de nullité* ».

Il est généralement admis que si l'exposé des moyens peut être sommaire, il doit néanmoins être suffisamment précis 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. Dans la même mesure, l'objet de la demande doit être précisé de telle façon qu'elle permette au défendeur d'en apprécier la portée et au tribunal d'y statuer utilement.

La partie assignée doit, pour préparer sa réponse, 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 (R.P.D.B. v° Exploit, nos. 298 et s.).

Il n'est pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du nouveau code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (Jean-Claude WIWINIUS, L'exceptio obscuri libelli, in Mélanges dédiés à Michel DELVAUX, p. 290 et 303).

Le libellé obscur s'apprécie donc uniquement sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée ni par des conclusions ultérieures, ni par les conclusions de l'adversaire dont l'étendue ne saurait démontrer si l'objet de la demande est formulé de façon suffisamment précise pour permettre une défense adéquate (Cour 15 juillet 2004, n° 28124 du rôle).

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement, si un libellé est suffisamment explicite (Trib. Lux., 30 novembre 1979, Pas. 25 p. 69).

Concernant la sanction du libellé obscur, il faut rappeler que ce moyen relève de la régularité formelle de l'assignation. Si ce moyen est fondé, il entraîne la nullité de l'assignation.

L'exception du libellé obscur s'inscrit dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure. La jurisprudence est constante pour retenir que la nullité affectant l'acte qui ne répond pas aux exigences de l'article 154, point 1) du nouveau code de procédure civile constitue une nullité de pure forme, soumise aux conditions cumulatives de l'article 264 du nouveau code de procédure civile : il faut que le défendeur prouve que le défaut de clarté de l'acte lui cause grief.

Force est de constater que mis à part un résumé succinct des faits et une brève énonciation de moyens, sans aucune précision quelconque, PERSONNE1.) dit à chaque fois se réserver « *le droit de développer ce moyen d'appel* ».

Ce faisant, PERSONNE1.) ne permet pas à la partie intimée le choix des moyens de défense appropriés étant donné qu'elle ne sait pas à l'égard de quel moyen ou argument, que ce soit en fait ou en droit, elle est censée se défendre.

Le tribunal de céans n'est pas non plus en mesure de saisir la portée de l'acte d'appel, faute de la moindre précision quant à l'objet et la cause des demandes.

Dans les conditions ainsi exposées, une entrave à l'organisation de la défense est établie dans le chef de la partie intimée.

Il s'ensuit que l'acte d'appel du 12 janvier 2023 est à déclarer nul pour cause de libellé obscur.

c. Conclusion

Au vu de l'ensemble de ce qui précède, seul l'acte d'appel du 16 janvier 2023 a valablement saisi le tribunal de céans et est à recevoir pour avoir été formé dans les formes et délai de la loi.

2. Quant à la surséance à statuer

Il y a lieu de rappeler qu'aux termes de l'article 3 alinéa 2 du code de procédure pénale « *dans ce cas [l'action civile poursuivie séparément de l'action publique, par la voie civile] l'exercice en est suspendu tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement sur l'action publique intentée avant ou pendant la poursuite de l'action civile* ». Cette maxime exprime l'idée que les juridictions civiles doivent s'abstenir de prendre une décision sur le fond du litige qui leur est soumis lorsqu'une procédure pénale est de nature à influencer sur la solution à donner à la demande civile (TAL 16 décembre 2003, BIJ 5/2003, p. 89 ; Cour d'appel 5 janvier 2005, n° 27780 du rôle ; Cour d'appel 27 mai 2004, Pas. 33, p. 20 in T. HOSCHEIT, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, 2e édition, n° 956).

Le procès civil relatif à l'action civile se trouve, en ce qui concerne son rang et son jugement, sous la dépendance du procès pénal lorsqu'il est engagé ou jugé après la mise en mouvement ou le jugement de l'action publique. Cette dépendance tient à ce que l'action civile est une action en réparation d'un dommage qui a son origine dans l'infraction.

Pour que le jugement de l'action civile soit suspendu il faut, d'une part, que l'action publique ait été mise en mouvement avant ou pendant l'exercice de l'action civile devant le juge civil et, d'autre part, que les deux actions procèdent des mêmes faits (cf. Cass. fr. Crim. 21.07.1947, Gaz. Pal. 1947. 2. 196; Civ. 23.03.1950, D. 1950, 535 ; G. Stefani, G. Levasseur et B. Bouloc, Procédure pénale, Dalloz, 14e éd., coll. Précis, n° 241 ; R. Thiry, Précis d'instruction criminelle en droit luxembourgeois, De Bourcy, vol. I. nos 173 et 177).

Conformément aux principes généraux, il appartient à celui qui soulève l'exception dilatoire et entend former obstacle au déroulement normal de la procédure civile de démontrer que les conditions d'application sont remplies.

Concernant plus particulièrement la première condition plus haut mentionnée, il incombe à la partie qui sollicite le sursis à statuer d'établir que l'action publique est en cours et non à la juridiction civile saisie de s'enquérir de l'état de la procédure (cf. Cass. fr. Civ. 30.04.1970, D. 1970, Somm. 189 ; Com. 27.11.1978, Gaz. Pal., 1979, I, Panor. 138 ; G. Stefani, G. Levasseur et B. Bouloc, op. cit. n° 242).

Notons encore qu'une instruction pénale n'est pas en cours en présence d'une plainte avec ou sans constitution de partie civile, adressée au seul parquet (Cour d'appel 15 mars 1995, n° 17052 du rôle ; Cour d'appel 31 mars 1999, n° 21484 du rôle in T. HOSCHEIT, op. cit., n° 958), et alors même que celui-ci aurait déjà diligenté une enquête préliminaire (TAL 27 mars 1996, n° 327/96 I in T. HOSCHEIT, op. cit., n° 958).

A contrario, une instruction pénale est en cours en présence (i) d'une plainte avec constitution de partie civile adressée au juge d'instruction à condition que la caution fixée par le juge d'instruction ait été consignée (Cass. 8 juin 2006 in T. HOSCHEIT, op. cit., n° 958), ou (ii) d'un réquisitoire par lequel le Ministère public a saisi le juge d'instruction (Cour d'appel 31 mars 1999, précité), même si le réquisitoire est fait contre inconnu (Cour d'appel 30 juin 1999, n° 20908 du rôle in T. HOSCHEIT, op. cit., n° 958).

Ainsi, la mise en mouvement d'une action publique ne peut résulter que d'un réquisitoire introductif du Parquet ou d'une plainte avec constitution de partie civile entre les mains du juge d'instruction ou encore d'une citation directe devant la juridiction répressive de jugement.

Le tribunal de céans, en renvoyant aux principes exposés ci-dessus, se doit de relever et de constater, en relation avec les faits prétendument visés dans les plaintes du 16 octobre 2021 et 28 décembre 2022, que

- ni de plainte avec constitution de partie civile adressée au juge d'instruction,
- ni de réquisitoire par lequel le Ministère public aurait saisi le juge d'instruction,
- ni de citation directe devant la juridiction répressive de jugement,

ne sont versés en cause.

Il s'ensuit qu'il n'est pas établi en cause que l'action publique soit réellement en mouvement, de sorte que la demande en surséance est à rejeter.

3. Quant à la recevabilité de la requête introductive d'instance

PERSONNE1.) estime la requête introductive irrecevable pour défaut de qualité dans son chef. Il ne serait pas le bailleur mais la société SOCIETE1.), propriétaire des lieux litigieux.

Si la lettre de résiliation du 13 mai 2021 a certes été envoyée par la société SOCIETE1.), toujours est-il qu'ensuite le courrier du 18 juin 2021 est adressé à PERSONNE3.) au nom de PERSONNE1.) (dit « PERSONNE2.) sans la moindre référence à la société SOCIETE1.). Le courrier du 18 juin 2021 concerne notamment une retenue de loyer de 150.- euros.

Les loyers ont également été payés sur le compte personnel de PERSONNE1.) (dit « PERSONNE2.)» dans le virement). Telle constatation est également confirmée par l'échange SMS entre parties, qui s'est fait entre PERSONNE1.) en nom personnel et PERSONNE3.).

Ensuite, le tribunal s'étonne que d'une part PERSONNE1.) conteste avoir la qualité de bailleur, pour alors d'autre part avoir formulé en première instance des demandes reconventionnelles, en nom personnel, pour avoir paiement d'arriérés de loyers et de dégâts locatifs.

PERSONNE1.) déduit encore du fait que la société SOCIETE1.) est le propriétaire de la maison, qu'elle serait alors nécessairement aussi la bailleuse de la chambre meublée en cause.

Tel argument ne saurait cependant valoir.

En effet, le bail de la chose d'autrui, inopposable au seul propriétaire, portant effet entre le bailleur et le preneur tant que celui-ci en a la jouissance paisible, la contestation du preneur au sujet du droit de propriété du bailleur ne peut avoir aucune influence sur la validité et l'exécution du bail qui les liait. Le bailleur a, en toute hypothèse, qualité pour agir tant pour mettre fin à une occupation que l'expiration du contrat rend induue que pour permettre l'exécution du nouveau bail consenti par un tiers (Cass. civ., 1ere, 18 mars 1963, G.P., 1963, II, som. page 2).

Dans ces conditions, le tribunal retient, par confirmation du jugement entrepris, que le contrat de bail oral a été conclu entre PERSONNE3.) et PERSONNE1.) en nom personnel.

4. Quant à la résiliation du contrat de bail

Suivant courrier de résiliation du 13 mai 2021 adressé au nom de la société SOCIETE1.) à PERSONNE3.), celle-ci fait savoir que : « *Par la présente nous vous confirmons la dénonciation de votre bail. Vous disposez donc d'un mois de préavis correspondant au seul mois de caution que vous avez payé. Comme vous restez nous devoir la somme de 150 € restée à ce jour impayée sur le mois de mars 2021, votre mois de préavis sera réduit de 6 jours. Votre départ est donc LEGALEMENT prévu pour le mercredi 9 juin 2021, date à laquelle vous devrez libérer votre chambre meublée et nous restituer les 2 clés en votre possession.* »

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus sous le point n° 3 desquels il ressort que la société SOCIETE1.) ne revêt pas la qualité de bailleuse mais que le contrat de bail a été conclu entre PERSONNE1.) en nom personnel et PERSONNE3.).

Il est à cet égard sans aucune incidence que PERSONNE1.) dit être l'administrateur unique et le bénéficiaire économique de la société SOCIETE1.).

Faute d'être partie au contrat, la société SOCIETE1.) n'a pas non plus qualité pour procéder à la résiliation dudit bail. Par conséquent, la résiliation du 13 mai 2021 est à déclarer nulle et non-avenue et il échet de dire, par confirmation du jugement entrepris, qu'au moment de l'expulsion d'PERSONNE3.) en date du 10 septembre 2021, le contrat de bail entre PERSONNE1.) et PERSONNE3.) était toujours en cours.

5. Quant aux dommages et intérêts pour expulsion abusive

Le tribunal relève de prime abord que le prédit courrier de résiliation du 13 mai 2021 ne fait aucunement état d'un « *comportement particulièrement déplacé* » de PERSONNE3.), « *consistant en un harcèlement sexuel, des faits de violences et de menaces à rencontre de l'accompagnatrice de l'appelante* » mais invoque comme seul motif de résiliation le non-paiement de la somme de 150.- euros.

Ensuite, par courrier du 18 juin 2021, PERSONNE1.) informe PERSONNE3.) que « *lors de notre dernière conversation vous avez bien compris que la seule raison pour laquelle je vous ai donné votre congé était le manque de respect que vous m'avez démontré en cherchant à séduire ma femme avec hypocrisie, car soit disant vous lui disiez la respecter. Comprenez que j'ai lu tous les SMS que vous lui avez envoyés et que ma femme ne me cache jamais rien. Or, il est très clair que dans vos SMS vous lui fixiez des rendez-vous dans la zone SPA afin de la voir nue et d'abuser d'elle, tout en lui demandant de garder vos SMS secrets. Sous couvert de votre soi-disant respect d'amitié, vous l'avez prise à deux reprises dans vos bras, ce qui l'a beaucoup choqué. En effet votre attitude et vos gestes étaient plus ceux d'un « séducteur intéressé par le sexe » que d'un ami. (...)* »

Mis à part les dires unilatéraux de la part de PERSONNE1.), aucune autre pièce en cause ne permet au tribunal de vérifier le bien-fondé des reproches formulés à l'encontre d'PERSONNE3.). Font notamment défaut la plainte déposée contre l'intimé auprès du commissariat de Mersch en date du 16 octobre ainsi que la plainte déposée contre l'intimé entre les mains du Procureur d'Etat en date du 28 décembre 2022. Il en va de même des suites réservées aux plaintes respectives.

En l'absence de la moindre preuve à cet égard, il n'y a pas lieu de prendre en compte les reproches formulés par PERSONNE1.) à l'égard de PERSONNE3.).

PERSONNE1.) conteste avoir expulsé PERSONNE3.), qui serait parti des lieux loués de son propre gré.

Force est de constater qu'il ressort de l'ensemble de ce qui précède que PERSONNE1.) cherchait activement à se défaire de son locataire alors qu'il n'est aucunement établi, ni même allégué que PERSONNE3.) aurait à un moment donné

fait savoir son intention de résilier le contrat de bail que ce soit prématurément ou à son prochaine échéance.

Faute d'autre élément d'appréciation, le tribunal en déduit et décide, par confirmation du jugement entrepris, que PERSONNE1.) a unilatéralement expulsé PERSONNE3.) en dehors de toute autorisation judiciaire.

Face aux désagréments incontestablement causés par cette expulsion abusive, le tribunal dit, par confirmation du jugement entrepris, la demande en indemnisation fondée pour le montant de 2.400.- euros (soit 3 mois de loyers), à augmenter des intérêts au taux légal à compter du 27 juillet 2022, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Par ailleurs, et faute d'avoir eu la jouissance des lieux loués pendant la période du 10 au 30 septembre 2021, la demande en restitution du loyer payé pour le mois de septembre 2021 est également, par confirmation du jugement entrepris, à déclarer fondée jusqu'à concurrence d'un montant de $(900 : 30) \times 20 = 600.-$ euros, avec les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 16 mai 2022, jusqu'à solde.

6. Quant au loyer du mois de mars 2021

PERSONNE3.) n'ayant pas interjeté appel incident en ce que le premier juge a dit fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) pour le montant de 150.- euros à titre de loyer pour le mois de mars 2021, le jugement entrepris est encore à confirmer sur ce point.

7. Quant aux dégâts locatifs

Selon l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur.

Le tribunal constate et retient que PERSONNE1.) n'a pas soumis au tribunal de pièces susceptibles d'établir à suffisance de droit l'existence de dégâts locatifs qui seraient assurément imputables au locataire telle que par exemple un état des lieux de sortie.

Au contraire, il résulte d'une attestation testimoniale établie par PERSONNE4.) que « *à l'entrée en jouissance par M. PERSONNE3.) de la chambre (...) les dégâts des meubles et murs étaient déjà commis par un ancien locataire en 2017, à l'époque où je m'occupais de la maison sur demande de M. PERSONNE1.) pendant les 4 ans de son absence. Juste après le départ du locataire en question j'ai prévenue M. PERSONNE1.) de ces dégâts.* »

Faute d'avoir rapportée la preuve quant à l'imputabilité des dégâts au locataire, c'est encore à juste titre que le juge de paix a rejeté en bloc la demande de PERSONNE1.) en paiement de dégâts locatifs.

8. Quant au remboursement de la garantie locative

Il est constant en cause qu'PERSONNE3.) a réglé en début de bail une garantie locative à hauteur de 800.- euros.

Le tribunal rappelle que la garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

La demande de PERSONNE1.) en dégâts locatifs ayant été rejetée et la demande en paiement du solde du loyer du mois de mars étant fondée à hauteur de 150.- euros, il y a lieu de dire, par confirmation du jugement entrepris, que le solde de la garantie locative s'élève par compensation à $800 - 150 = 650$.- euros et de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 650.- euros, avec les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 16 mai 2022, jusqu'à solde.

9. Quant aux dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

PERSONNE1.) sollicite encore une indemnité pour procédure abusive et vexatoire à hauteur de 1.500.- euros.

Aux termes de l'article 6-1 du code civil, « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.* »

Il fut longtemps admis que l'exercice d'une action en justice, de même que la défense à une telle action ne dégénèrent en abus que s'ils constituent un acte de malice ou de mauvaise foi ou s'il s'agit d'une erreur grossière équipollente au dol. Mais il est affirmé aujourd'hui que la faute, même non grossière et dolosive, suffit lorsqu'un préjudice en résulte, à justifier une condamnation à des dommages et intérêts (cf. Rev. Trim. Dr. Civ. 1991, page 160, par V. Normand).

Une action vexatoire peut se manifester au travers d'affirmations mensongères ou par le fait que les prétentions sont pour l'essentiel excessives et dénuées de tout fondement. (Guy COURTIEU, Jurisclasseur Fasc. 131-30 : Droit à réparation – Abus du droit d'agir en justice, Cote : 11,2005, n° 10 et 12).

En l'espèce, PERSONNE3.) a obtenu gain de cause aussi bien en première instance qu'en instance d'appel de sorte que ses affirmations ne sauraient être à qualifier de mensongères ou dénuées de tout fondement.

A défaut de relever une intention malicieuse ou vexatoire dans le chef de PERSONNE3.) ainsi qu'un préjudice dans son propre chef, la demande de PERSONNE1.) sur base de l'article 6-1 du code civil est également à déclarer non fondée.

10. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

PERSONNE3.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, ses intérêts suite à l'appel relevé par PERSONNE1.), il convient de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 1.000.- euros

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a alloué à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 250.- euros pour la première instance.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner conjointement PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de jonction du 7 février 2023 prise relative à la jonction des procédures inscrites sous les n° de rôle TAL-2023-00564 et TAL-2023-01002,

dit l'acte d'appel du 12 janvier 2023 nul,

reçoit l'appel du 16 janvier 2023 en la pure forme,

dit qu'il n'y a pas lieu à surseoir à statuer,

dit l'appel du 16 janvier 2023 non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 28 novembre 2022,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel fondée à concurrence de 1.000.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 1.000.- euros,

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