

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (XIVe chambre)
2025TALCH14/00009

Audience publique du mercredi, dix-neuf février deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-02124

Composition :

Marc PUNDEL, premier juge-président,
Anne SCHREINER, juge,
Aïcha PEREIRA, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

1. PERSONNE1.), sans état connu, et son époux

2. PERSONNE2.), sans état connu, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 27 février 2024,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ,

comparant par Maître Pierre EBERHARD, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-02114 du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du mercredi, 29 janvier 2025.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Yves MURSCHEL, avocat, en remplacement de Maître Gérard A. TURPEL, avocat, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses explications.

Maître David SANTURBANO, avocat, en remplacement de Maître Pierre EBERHARD, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 19 février 2025 le

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

Par requête déposée le 13 novembre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) (ci-après : « *les époux PERSONNE4.)* ») ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à leur payer le montant de 33.900.- euros correspondant aux montants qu'ils ont payé à titre de loyers, avances sur charges et de garantie bancaire, ainsi que le montant de 10.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour autant que le bail conclu entre parties soit annulé pour dol.

A titre subsidiaire, ils ont demandé à voir réduire le loyer mensuel au montant de 1.000.- euros, sinon à tout autre montant même inférieur à fixer *ex aequo et bono*.

Les époux PERSONNE4.) ont encore demandé la condamnation d'PERSONNE3.) à leur payer une indemnité de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries devant le premier juge, ils ont maintenu leurs demandes.

PERSONNE3.), bien que régulièrement convoqué, n'a comparu ni en personne, ni par mandataire. La convocation n'ayant pas été délivrée à sa personne, le juge de paix a statué par défaut à son égard, conformément à l'article 79 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 11 janvier 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard d'PERSONNE3.) et en premier ressort, a rejeté la demande en annulation du contrat de bail des époux PERSONNE4.) et leur demande subsidiaire en réduction du loyer.

Le juge de paix a encore débouté les époux PERSONNE4.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure et il les a condamnés solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 21 février 2024, les époux PERSONNE4.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent l'annulation du contrat de bail conclu avec PERSONNE3.) principalement pour dol, subsidiairement sur base de l'erreur, sinon plus subsidiairement pour défaut de délivrance et violation par le bailleur de son obligation de faire jouir paisiblement le locataire, sinon encore plus subsidiairement pour violation des dispositions de l'article 5 paragraphe 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

En cas d'annulation du contrat de bail pour dol, les époux PERSONNE4.) demandent qu'PERSONNE3.) soit condamné à leur payer des dommages et intérêts à hauteur de 10.000.- euros.

Ils demandent encore qu'PERSONNE3.) soit condamné à leur rembourser les loyers et avances sur charges qu'ils lui ont payés d'un montant total de 27.600.- euros, après réduction à l'audience des plaidoiries, leur mandataire ayant précisé que la garantie bancaire n'a pas été payée.

En dernier ordre de subsidiarité, les époux PERSONNE4.) demandent que le loyer soit réduit à 1.000.- euros par mois, sinon tout montant inférieur à fixer *ex aequo et bono* par le tribunal.

Pour autant que de besoin, les époux PERSONNE4.) demandent la nomination d'un consultant avec la mission de se prononcer sur la question de savoir si le jardin privatif en question est normalement accessible à des personnes munies de machines (coupe-gazon, verticuteur, ...) et de matériel d'entretien, et notamment à des personnes âgées de plus de 75 ans.

Ils demandent finalement la condamnation d'PERSONNE3.) aux frais et dépens des deux instances, sinon qu'un partage largement en leur faveur soit institué, à leur payer la somme de 3.000.- euros augmentée de la TVA au titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat, tout comme à leur payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour chaque instance sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, PERSONNE3.) a demandé que les parties appelantes soient déboutées de l'intégralité de leurs demandes et a sollicité principalement la confirmation du jugement entrepris, sinon, à titre subsidiaire, qu'en cas de réduction du loyer, cette réduction soit limitée tout au plus à trois mois.

PERSONNE3.) a encore sollicité une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Motifs de la décision

1. Quant à la demande principale en annulation du contrat de bail pour dol

Les époux PERSONNE4.) exposent qu'ils seraient propriétaires de leur appartement sis à ADRESSE3.), qui serait d'une taille équivalente à celle de l'appartement objet du bail conclu avec PERSONNE3.), mais qui ne disposerait pas d'un jardin.

Ayant toujours rêvé de disposer d'un jardin pour pouvoir s'en occuper et y passer du temps, les parties appelantes auraient souhaité prendre en location l'appartement litigieux en raison du fait qu'il disposerait d'un jardin privatif.

Tant le bailleur lui-même, que l'agent immobilier, frère du bailleur, auraient été au courant de la volonté des parties appelantes de disposer d'un jardin privatif.

Lors des visites de l'appartement en question ayant précédé la conclusion du bail, les abords de l'immeuble et notamment le jardin auraient été en travaux, de sorte que les parties appelantes auraient seulement pu se faire une idée de la taille du jardin, mais non pas de la manière dont il allait être aménagé et rendu accessible.

Lors de la prise d'effet du bail en date du 15 avril 2023, le jardin n'aurait non seulement pas été aménagé et se serait trouvé à l'état de friche, mais en plus il aurait été entouré d'un mur continu d'environ un mètre de haut, empêchant tout accès au jardin, de sorte que les époux PERSONNE4.) auraient refusé d'emménager dans ledit appartement.

Les époux PERSONNE4.) contestent en outre le caractère privatif du jardin en question, étant donné qu'un escalier voisin, appartenant à l'appartement voisin du premier étage, mène directement au jardin en question.

Par l'intermédiaire de l'Union Luxembourgeoise des Consommateurs (ULC), elles auraient envoyé un courrier au bailleur dans lequel elles auraient formulé des réserves quant à l'accessibilité du jardin et quant à son absence d'aménagement. Elles auraient également contesté la validité du contrat de bail et essayé, en vain, de trouver un arrangement avec le bailleur.

A l'appui de leur demande principale en annulation du contrat de bail pour cause de dol, les époux PERSONNE4.) soutiennent que le bailleur et surtout l'agent immobilier qui l'aurait représenté et qui ne serait autre que son frère, auraient parfaitement connu l'âge des locataires pour avoir consulté leur dossier et les avoir rencontrés à plusieurs reprises.

Le bailleur et l'agent immobilier auraient ainsi connu également l'importance que revêtait pour les locataires la jouissance d'un jardin privatif et ils auraient eu une parfaite connaissance de la nature des travaux qui allaient être réalisés au niveau du jardin et notamment des difficultés d'y accéder une fois lesdits travaux terminés.

Même à supposer que ni le bailleur, ni l'agent immobilier n'avaient su que la jouissance d'un jardin privatif était déterminante pour les locataires, il conviendrait d'admettre que la mention d'un jardin privatif dans le contrat de bail implique que ce jardin doit être normalement accessible.

Tant le bailleur que l'agent immobilier qui le représentait auraient ainsi dû informer les parties appelantes du problème d'accessibilité au jardin, surtout eu égard à l'âge de ces derniers. Ils se seraient cependant abstenus de leur fournir cette information.

Les parties appelantes renvoient encore à un arrêt de la Cour de cassation française, aux termes duquel « *Le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant au cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter.* »

PERSONNE3.) fait plaider que le mur d'une hauteur d'environ un mètre et entourant le jardin était en place lors des visites des époux PERSONNE4.) de l'appartement. Il renvoie à cet égard aux photos versées en cause par ces derniers.

Il conteste que la jouissance d'un jardin privatif ait été un élément essentiel et déterminant pour les parties appelantes pour conclure le contrat de bail.

Il conteste également tout dol dans son chef et fait valoir qu'il ne ressortirait d'aucun élément du dossier qu'il aurait trompé intentionnellement les parties appelantes.

Finalement, il fait plaider que le jardin privatif en question serait accessible par un escalier de quatre marches et il verse à cet égard des photos. Quant à l'escalier voisin de l'appartement du premier étage, il conteste qu'il mènerait au jardin et fait valoir que cet escalier mènerait à un petit chemin qui longerait le long de la petite muraille délimitant le jardin objet du bail.

Appréciation du tribunal :

Aux termes de l'article, 1108 du code civil :

« *Quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention :*

- *le consentement de la partie qui s'oblige ;*
- *sa capacité de contracter ;*
- *un objet certain qui forme la matière de l'engagement ;*
- *une cause licite dans l'obligation.* »

L'article 1116 du même code dispose :

« *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 ses manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas, et doit être prouvé.* »

La preuve du dol incombe à celui qui l'allègue. Le dol étant un fait juridique, tous les moyens de preuve sont admissibles.

Le dol peut être constitué par le simple silence d'une partie dissimulant à l'autre un fait qui, s'il avait été connu par elle, l'aurait empêchée de contracter.

Tous les agissements malhonnêtes tendant à surprendre une personne en vue de lui faire souscrire un engagement, qu'elle n'aurait pas pris si on n'avait pas usé de la sorte envers elle, peuvent être qualifiés de manœuvres dolosives. Ainsi, le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant au cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter (Cass. 3^{ième}, 20 décembre 1995, D. 1996, no 55).

Néanmoins, le silence ne constitue un dol que s'il a été délibéré. Le silence du cocontractant peut, en effet, provenir de l'ignorance, de l'oubli ou de la négligence, plutôt que de la volonté de tromper l'autre.

Le dol n'est une cause de nullité du contrat que si les mensonges employés par un contractant étaient tels que son cocontractant ne pouvait pas vérifier facilement les allégations mensongères, lesquelles ont ainsi provoqué chez lui une erreur invincible et partant excusable.

Les affirmations mensongères doivent être assez précises pour qu'on puisse y voir un engagement, qu'elles concernent les éléments essentiels du contrat et qu'il est évident que, sans elles, l'autre partie n'aurait pas contracté.

Celui qui demande l'annulation d'un contrat pour dol doit prouver non seulement l'existence de manœuvres, c'est-à-dire de mensonges ou de réticences dolosives de son cocontractant, mais encore la mauvaise foi de ce dernier ainsi que le caractère déterminant de l'erreur provoquée par les manœuvres dans la conclusion du contrat.

En l'espèce, il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 16 février 2023, PERSONNE3.) a donné en location aux époux PERSONNE4.) à partir du 15 avril 2023 un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), comprenant un hall d'entrée, un living avec cuisine ouverte (équipée), trois chambres à coucher, une salle de douche, un WC séparé, une cave, deux emplacements intérieurs (parking), une terrasse, un jardin privatif et une buanderie commune.

Ledit contrat de bail prévoit encore que : « *Le locataire paie un loyer, charges comprises, d'un montant d'un an en une seule fois au bailleur. Cette somme s'élève à 27.600 € et se décompose comme suit :*

- Loyer $12 \times 2.100 = 25.200 \text{ €}$

- Charges $12 \times 200 = 2.400 \text{ €}$.

Ce loyer doit être sur le compte du bailleur au plus tard le 1. April 2023. »

Les époux PERSONNE4.) ont réglé le montant de 27.600.- euros à PERSONNE3.) en date du 20 mars 2023 avec la mention « *loyer d'un an* », mais ils n'ont jamais emménagé dans les lieux loués.

Conformément aux principes énoncés ci-avant, les parties appelantes ont la charge de la preuve du dol qu'elles invoquent, c'est-à-dire à la fois du caractère essentiel et déterminant du jardin privatif dans la conclusion du contrat de bail, que des manœuvres dolosives intentionnelles dans le chef d'PERSONNE3.).

En ce qui concerne le caractère essentiel du jardin, le tribunal déduit de la mention expresse dans le contrat de bail quant à la présence d'un jardin à titre privatif qu'il s'agissait implicitement mais nécessairement d'un élément essentiel et déterminant pour les époux PERSONNE4.) dans la conclusion du contrat de bail.

Les parties appelantes font valoir qu'elles auraient été trompées par PERSONNE3.), lequel leur aurait sciemment fait signer un contrat de bail mentionnant un jardin privatif, tout en leur cachant le fait que ledit jardin n'est en réalité ni privatif, ni accessible.

Le tribunal constate en effet, au vu des photos versées en cause, qu'une terrasse est construite derrière l'appartement objet du bail et que derrière cette terrasse se trouve le jardin en question. Le tribunal constate également que la terrasse et le jardin sont séparés d'un mur continu d'une hauteur d'un mètre environ.

La partie intimée fait valoir que le jardin serait accessible par le petit escalier de quatre marches construit sur la terrasse et visible sur les photos.

Or, force est au contraire de constater que cet escalier ne mène pas au jardin, mais sur le mur, de sorte que pour accéder au jardin, il faudrait sauter de l'autre côté du mur. Par conséquent, pour sortir du jardin, il faudrait même escalader le mur.

Il est partant établi à suffisance de droit que le jardin est inaccessible pour les parties appelantes.

En revanche, le tribunal constate que l'escalier voisin appartenant à l'appartement du premier étage mène directement au jardin. Le jardin est dès lors accessible à partir de cet autre appartement. Il en découle que le jardin en question n'est pas non plus privatif, dans la mesure où les voisins du premier étage y ont un accès direct.

Il s'ensuit qu'PERSONNE3.) a sciemment donné en location aux parties appelantes un appartement avec jardin privatif, alors qu'il savait pertinemment que ledit jardin n'allait être ni privatif, ni même accessible, une fois les travaux d'aménagement des extérieurs de l'immeuble achevés.

PERSONNE3.) a ainsi intentionnellement trompé les époux PERSONNE4.) sur une condition essentielle de l'objet donné en location.

En outre, par le fait d'avoir gardé le silence sur le fait que la jouissance d'un jardin privatif sera impossible, PERSONNE3.) a délibérément retenu une information déterminante ayant provoqué une erreur dans le chef des époux PERSONNE4.), erreur qui est partant excusable.

Le consentement des époux PERSONNE4.) a dès lors été vicié par le dol commis par PERSONNE3.), de sorte qu'il y a lieu d'annuler le contrat de bail conclu entre parties en date du 16 février 2023.

Le tribunal rappelle qu'il est de principe qu'en cas de nullité, comme aussi en cas de résolution ou de condition résolutoire, l'effet rétroactif soulève une difficulté particulière dans l'hypothèse des contrats à exécution successive, en particulier lorsqu'ils ont donné naissance à des obligations de faire qui ont été, un temps, exécutées. Le travail accompli ou la jouissance d'un bien, par exemple, ne sont pas susceptibles de restitution. L'anéantissement rétroactif butte sur une situation de fait indélébile.

Force est toutefois de constater qu'il est constant en cause que les époux PERSONNE4.) n'ont jamais occupé les lieux loués. Il s'ensuit que la difficulté prémentionnée ne se pose pas en l'espèce comme il n'y a jamais eu d'exécution successive.

La résolution entraîne l'anéantissement rétroactif du titre. Il faut en déduire que les restitutions après résolution doivent permettre de supprimer tous les effets produits par l'acte juridique de manière à remettre les choses dans le même état que si le titre n'avait jamais existé. La rétroactivité de la résolution doit donc rendre à celui qui en bénéficie la jouissance de la chose pendant le temps où il en a été privée : si l'acte a été exécuté, chaque partie devra restituer non seulement ce qu'il a reçu en exécution de l'acte résolu, mais encore tous les fruits de la chose et les intérêts de la somme. Le point de départ du cours de l'intérêt ne correspond cependant pas nécessairement à la date de formation de l'acte résolu, mais au jour de la remise de la somme (cf. Vincent David, L.G.D.J, Les intérêts de sommes d'argent, n°297).

Par réformation du jugement entrepris, il échet partant de condamner PERSONNE3.) à rembourser à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 27.600.- euros au titre des loyers et avances sur charges.

2. Quant à la demande en dommages et intérêts

Les parties appelantes ont sollicité la condamnation d'PERSONNE3.) à leur payer la somme de 10.000.- euros à titre de dommages et intérêts en cas d'annulation du contrat de bail pour dol.

Il leur appartient partant de rapporter la preuve de l'existence de leur dommage.

Or, l'existence d'un tel préjudice ne ressort cependant d'aucun élément du dossier.

Le tribunal décide dès lors de rejeter cette demande pour être non fondée.

3. Quant aux demandes accessoires

a. Quant à la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat

Il est de principe que les honoraires d'avocat que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation 9 février 2012, Arrêt N° 5/12, JTL 2012, N° 20, page 54 ; Cour d'appel 20 novembre 2014, N° 39462 du rôle; Cour d'appel 26 mars 2014, Pas 37, page 105).

L'article 240 du nouveau code de procédure civile qui 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 (cf. Cass., 9 février 2012, n° 2881).

En l'espèce, les époux PERSONNE4.) sollicitent la condamnation d'PERSONNE3.) à leur rembourser la somme de 3.000.- euros au titre des honoraires d'avocat qu'ils auraient dû dépenser pour assurer la défense de leurs intérêts dans le cadre du présent litige.

A défaut cependant pour eux de verser des pièces justificatives quant au déboursement de frais et honoraires d'avocat, les conditions de la responsabilité délictuelle ne sont pas remplies, l'existence du préjudice allégué n'étant pas rapportée.

La demande en remboursement des frais et honoraires des époux PERSONNE4.) est dès lors à déclarer non fondée et à rejeter.

b. Quant à l'indemnité de procédure

L'article 240 du nouveau code de procédure civile dispose : « *Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

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).

Au vu de l'issue du présent litige, la demande des époux PERSONNE4.) à se voir allouer une indemnité de procédure est à déclarer fondée, par réformation du jugement entrepris, à hauteur de 1.000.- euros pour la première instance et à hauteur de 2.000.- euros pour la présente instance d'appel.

La demande en allocation d'une indemnité de procédure d'PERSONNE3.) est cependant à rejeter, compte tenu de l'issue du présent litige.

c. Quant aux frais et dépens

En application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, les frais et dépens sont à charge de la partie qui succombe.

PERSONNE3.) est partant, par réformation du jugement entrepris, à condamner aux frais et dépens de première instance ainsi qu'à ceux de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit recevable et fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris :

annule le contrat de bail conclu en date du 16 février 2023 entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et PERSONNE3.),

par conséquent, condamne PERSONNE3.) à rembourser à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 27.600.- euros au titre des loyers et avances sur charges,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance,

rejette la demande en allocation de dommages et intérêts de PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

rejette la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat de PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel,

rejette la demande d'PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens des deux instances.