Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 238/25
du 21.01.2025
L-BAIL-392/24

Audience publique du vingt-et-un janvier deux mille vingt-cinq

---

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause
e n t r e

la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.).,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant, actuellement en fonctions, ;

partie demanderesse,

comparant par Maître Jean-Xavier MANGA, avocat, demeurant à Luxembourg.

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant à l'audience par Maître Clément SCUVEE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

en présence de

PERSONNE2.) et

PERSONNE3.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE3.),

parties intervenant volontairement,

comparant à l'audience par Maître Clément SCUVEE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 29 mai 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mercredi, 2 juillet 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après trois remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi 3 décembre 2024 à 9 heures salle JP0.15, lors de laquelle Maître Jean-Xavier MANGA, avocat, se présentant pour la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.), et Maître Clément SCUVEE, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), 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 avait été fixé,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par contrat de bail du 29 juin 2023 avec effet 1er mai 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont donné en location à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) Sàrl-s (ci-après la société SOCIETE1.)), pour une durée d'une année reconductible tacitement d'année en année, une maison sise à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 4.400 euros, payable avant le 10 de chaque mois.

La société SOCIETE1.) a pris le bien en location afin d'y exercer son activité commerciale de sous-location de chambres.

Par contrat de bail du 29 juin 2023 avec effet au 1er juillet 2023, la société SOCIETE1.) a sous-loué à PERSONNE1.), pour une durée d'une année reconductible tacitement d'année en année, une chambre meublée se trouvant dans la maison sise à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000 euros et d'une avance sur charges de 100 euros, payables ensemble avant le premier de chaque mois.

Par courrier du 28 décembre 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont résilié le contrat de bail principal.

Suivant jugement n°1224/24 rendu le 29 mars 2024 par le tribunal de paix de et à Luxembourg, le contrat de bail principal a été résilié avec effet au 29 mars 2024.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 29 mai 2024, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner celui-ci au paiement des arriérés de loyers et avances sur charges à hauteur de 2.100 euros, voir prononcer la résiliation du contrat de bail et voir ordonner le déguerpissement du locataire.

Elle a encore sollicité la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 1.500 euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat, d'une indemnité de procédure de 1.000 euros et des frais et dépens de l'instance. Elle a enfin demandé à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

Par requête datée du 19 novembre 2024, déposée lors de l'audience des plaidoiries du 3 décembre 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait une intervention volontaire en leur qualité de propriétaire du bien loué par la société SOCIETE1.) et sous-loué par PERSONNE1.).

Les moyens et prétentions des parties

Aux termes de sa requête introductive d'instance, la société SOCIETE1.) demande la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) au motif qu'il ne payerait plus les loyers depuis le mois d'avril 2024. Elle demande encore le paiement des arriérés de loyer à hauteur de 2.100 euros, outre les intérêts.

A l'audience des plaidoiries du 3 décembre 2024, la société SOCIETE1.) a indiqué que le bail principal avait été résilié suivant jugement rendu le 12 juillet 2024 par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, de sorte qu'elle a déclaré renoncer à sa demande tendant à la résiliation du contrat de sous-location et au déguerpissement de PERSONNE1.).

Il y a lieu de lui en donner acte.

A la même audience, elle a augmenté sa demande en paiement à concurrence des loyers et avances sur charges redûs jusqu'au mois d'octobre 2024 et a porté sa demande à la somme totale de 7.500 euros.

PERSONNE1.) conteste la demande motif pris que le bail principal aurait été résilié et que par voie de conséquence le bail de sous-location aurait subi le même sort.

Il explique encore avoir trouvé un accord avec les propriétaires de la maison, de sorte que si un loyer devait être redû, il le serait aux propriétaires et non pas à la société SOCIETE1.). Il conclut dès lors au rejet de la demande.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) déclarent s'opposer à toute condamnation de PERSONNE1.) au profit de la société SOCIETE1.) compte tenu de la résiliation du contrat de bail principal avec effet au 29 mars 2024 et de la conclusion d'un accord particulier entre le sous-locataire et les propriétaires des lieux.

A titre subsidiaire, et pour le cas où une condamnation serait prononcée au profit de la société SOCIETE1.), ils demandent à leur donner acte qu'ils disposeraient d'une action directe contre PERSONNE1.) en sa qualité de débiteur de la société SOCIETE1.), elle-même débitrice de PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

A l'appui de leur demande, ils expliquent avoir informé PERSONNE1.) de la procédure les opposant à la société SOCIETE1.) et notamment de la résiliation du contrat de bail principal avec effet au 29 mars 2024 et par voie de conséquence de la résiliation du contrat de sous-location à la même date. Ils auraient ensuite trouvé un accord avec PERSONNE1.) afin que ce dernier puisse rester dans les lieux, de sorte qu'à leur actuelle PERSONNE1.) leur payerait une indemnité d'occupation.
Ils demandent enfin à leur voir déclarer le jugement à intervenir commun.

Appréciation

1. **L'intervention volontaire**

La société SOCIETE1.) conclut au rejet de l'intervention volontaire motif pris qu'elle ne serait pas fondée au regard des décisions judiciaires déjà obtenues par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et aux termes desquelles ils auraient obtenu gain de cause.

L'intervention volontaire n'est soumise à aucune forme particulière. Elle peut donc intervenir par simples conclusions prises à l'audience.

L'intervention volontaire est le fait pour une personne qui, de son propre mouvement, se mêle à une instance qu'elle n'a pas introduite ou qui n'est pas dirigée contre elle, soit pour faire déclarer que le droit litigieux lui appartient, soit pour s'assurer la conservation de ses droits qui pourraient être compromis par le résultat de l'instance (Précis Dalloz, Procédure civile, 23ème éd., no 1152).

Il faut que l'intervenant puisse se prévaloir d'un droit propre sur l'objet du litige distinct de celui qui est invoqué par les parties en cause (Répertoire de procédure civile et commerciale Dalloz, tome II, intervention, n° 3 et 5, édition 1955, n° 16).

L'intervenant doit donc avoir un intérêt personnel suffisant pour agir en conservation de ses droits.

En l'espèce, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont un intérêt à agir alors que faisant état de leur qualité de propriétaire des lieux donné en sous-location par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.).

L'intervention volontaire de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) est dès lors recevable.

Le bien-fondé de l'intervention volontaire relève de l'analyse du fond du litige.

2. **La demande en paiement des arriérés de loyer**

Il est constant en cause que le bail principal a pris fin avec effet au 29 mars 2024 tel que cela résulte du jugement n°1224/24 rendu le 29 mars 2024 par le tribunal de paix de Luxembourg et confirmé par le jugement n°2024TALCH03/00141 rendu le 12 juillet 2024 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

La résiliation du bail principal entraîne automatiquement celle du sous-bail. Le contrat de sous-location cesse d'exister, devient caduc, du fait de la cessation du contrat de bail principal. Le

bailleur principal est recevable à agir en déguerpissement contre le sous-locataire, devenu un occupant sans droit ni titre (L. Thielen, Le contrat de bail, Promoculture, n° 76, p. 68).

Aussi le contrat de sous-location prend-t-il fin par le seul fait de la cessation du bail principal, sans congé préalable (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 28 octobre 1998, n° 61 056 du rôle).

Il s'ensuit que le contrat de sous-location, signé le 29 juin 2023 avec effet au 1er juillet 2023 entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.), a également pris fin suite à la résiliation du contrat de bail principal. Le contrat de bail principal ayant pris fin le 29 mars 2024, le contrat de sous-location a pris fin à la même date.

La société SOCIETE1.) réclame le paiement des loyer redûs par PERSONNE1.) pour les mois d'avril 2024 et mai 2024, soit la somme de 2.100 euros.

Au jour des plaidoiries, la société SOCIETE1.) augmente sa demande pour les loyers des mois juin à octobre 2024 et porte sa demande au montant total de 7.500 euros.

L'augmentation du montant réclamé au titre d'un chef de la demande initiale constitue une demande additionnelle recevable, dès lors qu'elle présente un lien suffisant avec les prétentions originaires.

En l'espèce, la partie requérante augmente sa demande des loyers pour les mois de juin à octobre 2024. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

Il y a lieu de relever que compte tenu de la résiliation du contrat de bail liant la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) avec effet au 29 mars 2024, la demande en paiement des arriérés de loyers formulés par la société SOCIETE1.) doit être requalifié en demande en paiement d'une indemnité d'occupation.

Il convient dès lors d'analyser si PERSONNE1.) est à qualifier d'occupant sans droit ni titre au regard du fait que suite à la résiliation du contrat de bail.

En l'espèce, il ressort des courriers des 8 janvier 2024, 4 avril 2024 et 17 juillet 2024 que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont informé PERSONNE1.) du litige les opposant à la société SOCIETE1.) et des conséquences de ce litige sur le contrat de sous-location conclu entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.).

Il ressort encore de ces courriers que les propriétaires des lieux ont proposé à PERSONNE1.) de reprendre le contrat de bail afin que ce dernier puisse se maintenir dans les lieux loués.

Lors des plaidoiries à l'audience publique du 3 décembre 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont indiqué avoir conclu un accord avec PERSONNE1.) pour qu'il puisse continuer à occuper les lieux.

Au regard du fait que les propriétaires des lieux ont trouvé un accord pour que PERSONNE1.) puisse se maintenir dans les lieux, ce dernier n'est pas à qualifier d'occupant sans droit ni titre.

Par conséquent, la demande de la société SOCIETE1.) tendant au paiement des arriérés de loyers, sinon d'indemnité d'occupation, est à rejetée pour être non fondée.

Il n'y a dès lors pas lieu d'analyser les demandes formulées par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans le cadre de leur intervention volontaire, si ce n'est de leur déclarer le présent jugement commun.

3. **Les demandes accessoires**

- Les frais et honoraires d'avocat

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de 1.500 euros à titre des frais et honoraires d'avocat exposés par elle.

Il convient de rappeler qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés sur base de l'article 1382 du code civil qui dispose que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

La Cour de cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (Cass. 9.2.2012, no 5/12, JTL 2012, p.54 cité in G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3ème édition, p.1127).

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) est à rejeter pour être non fondée.

- L'indemnité pour procédure abusive et vexatoire

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de 5.000 euros pour procédure abusive et vexatoire.

A l'appui de sa demande, ils font valoir que la société SOCIETE1.) aurait agi de manière abusive en introduisant la présente procédure malgré ses propres inexécutions contractuelles et compte de la résiliation judiciaire du contrat de bail principal avec effet au 29 mars 2024, et qui aurait en tout état de cause au lieu le 30 avril 2024 au regard du courrier de résiliation du 28 décembre 2023.

La société SOCIETE1.) conteste toute mauvaise foi dans son chef alors que sa demande serait justifiée au regard du fait que les paiements du sous locataire auraient cessé et en raison du comportement du bailleur principal qui aurait demandé au sous locataire de ne plus payer les loyers.

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*».

La notion d'abus de droit est définie à l'article 6-1 du code civil comme étant 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. Cet article précise qu'un tel acte 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.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute susceptible d'entraîner une condamnation à des dommages-intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi, ou, s'il est, tout au moins, le résultat d'une erreur grossière équipollente au dol (JCL, Procédure civile, fasc. 125, mise à jour 5,2011 N° 67).

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice - puisque l'exercice d'une action en justice est libre - mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit (Cour d'appel, 6 juillet 2011, N° 33556 du rôle, Cour d'appel, 20 mars 1991, 28, 150 ; Cour d'appel, 17 mars 1993, n° 14.446 du rôle ; Cour d'appel, 22 mars 1993, n° 14.971 du rôle).

Constitue un abus de droit, l'exercice du droit d'une manière qui dépasse manifestement les limites de l'exercice normal de ce droit par une personne prudente et diligente.

En l'occurrence, il n'est pas établi que dans le cadre de leur demande la société SOCIETE1.) ait agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi, de sorte que la demande des parties défenderesses n'est pas fondée.

La demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) est dès lors à rejeter pour être non fondée.

- Les indemnités de procédure

La société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) sollicitent chacun l'allocation d'une indemnité de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) n'est pas fondée.

En revanche, eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge de PERSONNE1.) l'entièreté des frais exposés pour la défense de ses intérêts, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 350 euros.

- L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, *« l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution »*.

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

- Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge de la société SOCIETE1.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

dit la demande en intervention volontaire de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) recevable,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl de sa renonciation à sa demande tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement de PERSONNE1.) ;

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl de l'augmentation de sa demande ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl tendant au paiement des arriérés de loyers ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl tendant au paiement des frais et honoraires d'avocat ;

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire non fondée en en déboute ;

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl à payer à PERSONNE1.) la somme de 350 euros à titre d'indemnité de procédure ;

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl aux frais et dépens de l'instance,

déclare le présent jugement commun à PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER Juge de paix	Michel BLOCK Greffier