Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2515/25
du 11.07.2025
L-BAIL-346/25

Audience publique du onze juillet 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 SOCIETE1.) SARL,

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 Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Aline GODART, avocat à la Cour, demeurant à Strassen.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 10 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 lundi, 16 juillet 2024 à 09.00 heures, salle JP 1.19.

Après de multiple remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 20 mai 2025 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour,

représentant la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, et Maître Aline GODART, avocat à la Cour, représentant PERSONNE1.), 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 conclu le 14 décembre 2007 avec effet au 15 janvier 2018, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.), pour une durée d'une année renouvelable tacitement, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100 euros et d'une avance sur charges de 200 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. (ci-après la société SOCIETE1.)) a acquis l'appartement loué par PERSONNE1.).

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 10 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 prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties pour motif grave et légitime tels que prévus par l'article 12 (2), c) de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation et pour voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros, à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir et à voir condamner PERSONNE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer est compétent pour connaître de la demande.

1. **La recevabilité de la demande**

PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande pour violation du principe de l'autorité de la chose jugée motif pris que la question de la résiliation du contrat de bail pour motifs graves et légitimes aurait déjà été tranchée par un jugement n°3002/21 rendu le 11 novembre 2021.

Il fait valoir que dans le présent litige, il y aurait identité de parties, d'objet et de cause avec le litige tranché en 2021. En effet, la société SOCIETE1.) produirait les mêmes pièces, dont notamment l'autorisation de bâtir et un devis qui n'aurait que très légèrement changé.

Il soutient que la présente procédure serait uniquement une tentative pour remettre en cause quelques chose qui aurait déjà été jugée en 2021.

La société SOCIETE1.) conteste tout autorité de la chose jugée au motif que le présent litige n'aurait pas le même objet que celui tranché par le jugement du 11 novembre 2021.

Elle expose que le jugement rendu le 11 novembre 2021 concernait des travaux à réaliser dans les parties communes et des travaux de réaffectation des lieux loués par PERSONNE1.). Faute pour elle d'avoir disposé d'une autorisation de bâtir sa demande en résiliation aurait été rejetée. La présente demande concernerait des travaux de rénovation du logement loué par PERSONNE1.) et non plus des travaux de réaffectation. L'objet serait dès lors différent.

PERSONNE1.) maintient qu'il y aurait identité de cause et d'objet alors que le simple ajout d'un nouvel élément de preuve ne permettrait pas à une partie de se créer un nouveau dossier pour intenter un nouveau procès.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) verserait uniquement un nouvel élément de preuve mais le fond du litige resterait le même que celui tranché dans le jugement du 11 novembre 2021, à savoir la réalisation de travaux d'envergure. Or, cette question aurait d'ores et déjà été tranché dans le jugement rendu le 11 novembre 2021.

Appréciation

L'article 1351 du code civil dispose ce qui suit : *« L'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même; que la demande soit fondée sur la même cause; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité ».*

L'autorité de la chose jugée interdit de remettre en cause ce qui a été définitivement jugé.

Afin d'apprécier le moyen tiré de l'autorité de la chose jugée, il convient d'analyser la demande dont est saisi le tribunal actuellement par rapport à celle ayant conduit au jugement n°3002/21 rendu le 11 novembre 2021.

En l'occurrence, il y a lieu de noter que par une première requête déposée le 7 octobre 2020 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg, la société SOCIETE1.) avait sollicité la convocation de PERSONNE1.) afin de voir, à titre principal, prononcer la résolution, sinon la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat à la date de la décision à intervenir pour non-respect par PERSONNE1.) de ses obligations, sinon, à titre subsidiaire, pour voir prononcer la résolution sinon la résiliation du contrat de bail pour motif grave et légitime, avec effet au 14 janvier 2021, terme du contrat.

Il convient de rappeler que l'autorité de la chose jugée ne se conçoit qu'en présence d'une décision judiciaire qui a tranché une contestation.

Pour que l'autorité attachée à un jugement précédent puisse être invoquée, il faut qu'il y ait identité de parties, d'objet et de cause (Cour d'appel, 7ème chambre, 24 novembre 2010, n° 35291 du rôle).

La cause est constituée par l'ensemble des faits allégués par les parties à l'appui de leurs prétentions, indépendamment de la règle de droit invoquée ou de la qualification juridique.

L'objet consiste dans le but recherché, l'avantage escompté, respectivement le profit que le requérant veut tirer de sa demande et la cause est constituée par les faits invoqués par le demandeur à l'appui de son action, sans englober la qualification juridique qu'il a pu donner à ses faits (Thierry HOSCHEIT, « Le droit judiciaire privé », éd. Paul Bauler, p.57 et 58).

En l'occurrence, la demande tranchée par jugement du 11 novembre 2021 est identique aux prétentions contenues dans la nouvelle requête du 10 mai 2024, à savoir la résiliation du contrat de bail pour motif grave et légitime, le litige se meut par ailleurs entre les mêmes parties et il y a lieu de retenir que les faits constituant la cause qui ont été invoqués à l'appui de la nouvelle requête sont également les mêmes.

En effet, la circonstance que le demandeur, qui a été débouté de sa demande en résiliation pour motif grave et légitime du contrat de bail faute de disposer d'une autorisation de bâtir pour les travaux de réaffectation des lieux loués, ne saurait lui permettre de mettre en œuvre une nouvelle instance dans le cadre de laquelle il demande une résiliation pour motif grave et légitime du contrat de bail afin de procéder à des travaux de rénovation des lieux loués. Il s'agit là en effet de deux demandes identiques, à savoir la résiliation d'un contrat de bail pour motif et grave et légitime consistant dans des travaux d'envergure.

En effet, « la solution est évidente : le plaideur qui a perdu un premier procès parce qu'il n'a pas rapporté la preuve des faits nécessaires au succès de sa prétention ne saurait en intenter un autre, au prétexte qu'il disposerait désormais de cette preuve, si par ailleurs, l'objet de la demande et les parties demeurent identiques (Civ. 2e, 7 févr. 1979, Bull. civ. II, no 37. – Com. 14 févr. 1979, Bull. civ. II, no 44 ; JCP 1979. IV. 134. – 20 févr. 1980, Bull. civ. IV, no 87. – Civ. 2e, 10 mars 1982, Gaz. Pal. 1982. 2. 512, note Viatte. – Com. 29 janv. 1985, Bull. civ. IV, no 37. – Civ. 3e, 25 nov. 1992JCP 1993. IV. 304. – Civ. 1re, 13 mai 1997, no 94-21.674. – Civ. 3e, 29 mai 2002, no 99-21.649. – Civ. 2e, 23 juin 2011, no 10-20.110).

La solution est analogue quand bien même le nouveau moyen de preuve a été établi postérieurement à la décision dont on cherche à contourner l'autorité (Civ. 2e, 20 mars 2003, no 01-03.849 . – Civ. 2e, 9 avr. 2009, no 08-10.964. – Civ. 2e, 20 janv. 2010, no 08-70.206, JCP 2010. 272, note Bléry. – Civ. 2e, 25 juin 2015, no 14-17.504).

Le nouveau moyen de preuve constitue, certes, un nouveau moyen de fait ; mais admettre la possibilité de recommencer le procès à chaque fois que le plaideur prétend disposer de nouveaux éléments conduirait à priver d'effet les règles probatoires et notamment les articles 1315 du code civil. (Dalloz, Répertoire de procédure civile / Chose jugée Pr. civ. – Cédric BOUTY n° 617 et s.).

Dans ces conditions, et au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que la demande de la société SOCIETE1.) se heurte à l'autorité de la chose jugée attachée au jugement n°3002/21 rendu le 11 novembre 2021.

Les demandes de la société SOCIETE1.) sont, par voie de conséquence, à déclarer irrecevables.

2. <u>Les demandes accessoires</u>

a) <u>L'indemnité pour procédure abusive et vexatoire</u>

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 1.000 euros pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil.

L'article 6-1 du code civil prévoit que « *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.

En matière d'abus des droits processuels, la jurisprudence admet qu'un abus peut être commis dans l'exercice d'une voie de droit. La question essentielle est évidemment celle de savoir en quoi consiste l'abus dans de semblables hypothèses. Elle est délicate, car il faut tenir compte de deux impératifs contradictoires. D'une part, la liberté de recourir à la justice, de sorte que l'échec ne peut constituer en soi une faute, alors qu'il serait excessif de sanctionner la moindre erreur de droit. D'autre part, la nécessité de limiter les débordements de procédure, la justice étant un service public gratuit en principe et dont il ne faut pas abuser.

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).

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse si elle prouve avoir subi un préjudice (Cour d'appel, 16 février 1998, n° 21 687 et 22 631 du rôle).

En l'espèce, un tel abus de droit laisse d'être établi, de sorte que cette demande de PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

b) <u>L'indemnité de procédure</u>

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

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 1.500 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.

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 500 euros.

c) 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.

d) Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge de la 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,

déclare les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL irrecevables,

dit non fondée la demande de société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et en déboute,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

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

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 500 euros de ce chef,

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

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

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	**Michel BLOCK**
Juge de paix	**Greffier**