

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 875/25

Dossier no. L-BAIL-795/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 6 MARS 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

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

**partie demanderesse,
partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Samet KURT, avocat, en remplacement de Maître Ersan ÖZDEK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

**partie défenderesse,
partie demanderesse par reconvention,**

comparant par Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg, se présentant pour le compte de la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & ASSOCIÉS SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 5 novembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 5 décembre 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 6 février 2025, lors de laquelle Maître Samet KURT, en remplacement de Maître Ersan ÖZDEK, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS, en remplacement de Maître Laurent LIMPACH, comparut pour la partie défenderesse. Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 8 mai 2021, ayant pris effet au même jour pour une durée indéterminée, le bail pouvant être dénoncé moyennant préavis de deux mois, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée dans une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance le premier jour de chaque mois d'un loyer de 750 euros, charges locatives comprises, et contre fourniture d'une garantie locative d'un montant de 1.500 euros.

Le 11 août 2021, les parties ont conclu un nouveau contrat de bail qui annulait et remplaçait le contrat de bail conclu en date du 8 mai 2021. Suivant le prédit contrat de bail, ayant pris effet au 1^{er} septembre 2021 pour une durée d'une année jusqu'au 31 août 2022, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année en l'absence de dénonciation du bail par l'une des parties trois mois avant son échéance, PERSONNE1.) a redonné en location à PERSONNE2.) la même chambre meublée dans la maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance le premier jour de chaque mois d'un loyer de 700 euros et d'un montant forfaitaire de 50 euros à titre de charges locatives.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 5 novembre 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail existant entre les parties pour motif grave dans le chef de la partie défenderesse et à ses torts exclusifs ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon faute par elle de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la partie requérante à la faire expulser par la force publique et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout à ses frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 1.000 euros ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer au requérant le montant de 18.000 euros au titre des loyers et charges en souffrance pour la période allant du mois de novembre 2022 au mois d'octobre 2024, avec les intérêts de retard au taux légal conformément aux articles

- 14 à 15-1 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon en vertu de l'article 1153 du Code civil à compter du jour de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, à chaque fois jusqu'à solde ;
- voir dire que l'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement ;
 - voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant de 3.000 euros en guise d'indemnisation des frais et honoraires d'avocat, avec les intérêts de retard depuis le jour de l'introduction de la requête jusqu'à solde ;
 - voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.500 euros ;
 - voir prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
 - voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 795/24.

Lors des débats, PERSONNE1.) a augmenté sa demande à 21.000 euros au titre des arriérés de loyers et des avances sur charges redues pour les mois de novembre 2022 à février 2025. Subsidiairement, en considérant que la résiliation du bail serait intervenue en date du 11 août 2023, il a réclamé des arriérés de loyers d'un montant total de 7.516,13 euros jusqu'au 11 août 2023 et des arriérés d'indemnités d'occupation de 13.483,87 euros jusqu'au mois de février 2025. Plus subsidiairement, en considérant que la résiliation du bail serait intervenue en date du 31 mai 2023, il a réclamé des arriérés de loyers d'un montant total de 5.250 euros jusqu'au mois de mai 2023 et des arriérés d'indemnités d'occupation d'un montant total de 15.750 euros jusqu'au mois de février 2025.

PERSONNE2.) a réclamé à titre reconventionnel le montant de 750 euros au titre de la garantie locative, une indemnité de 2.500 euros pour procédure abusive et vexatoire ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Il échet de lui en donner acte.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait expliquer qu'il y a eu un premier contrat de bail qui aurait été remplacé par un deuxième contrat de bail. Il reproche à la partie défenderesse de ne plus payer les loyers et les avances sur charges redus depuis le mois de novembre 2022, ce qui justifierait la résiliation du bail à ses torts exclusifs. Il demande encore à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 750 euros. Sa demande en indemnisation de ses frais d'avocat est basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en faisant valoir que le contrat de bail conclu par les parties a été résilié par ses soins au mois d'octobre 2022 et que depuis cette date, il n'aurait plus eu accès aux lieux loués. Le logement aurait présenté un problème d'insalubrité depuis l'année 2022. Il y aurait eu un problème de rats. Par ailleurs, le bailleur aurait utilisé le jardin arrière comme décharge tel que cela résulterait des échanges des colocataires ainsi que du certificat du bourgmestre de ADRESSE3.). En outre, le bailleur aurait adopté un comportement inapproprié envers les locataires. Il renvoie à cet égard aux attestations testimoniales versées en cause. Le bailleur aurait chargé sa propre voiture avec l'électricité du logement donné en location et aurait interdit aux locataires de toucher au radiateur. Pour ces raisons, le défendeur aurait valablement résilié le contrat de bail, ce qui aurait été accepté par le bailleur. PERSONNE2.) fait ensuite valoir qu'à son départ, il a laissé les clés sur la

porte du logement. Le 4 janvier 2023, il serait retourné au Luxembourg, et il aurait constaté que la chambre louée était verrouillée. Cela résulterait également des attestations testimoniales produites aux débats. En verrouillant la porte, le bailleur aurait implicitement marqué son accord avec la résiliation du bail. Les lieux loués auraient donc été restitués au mois de décembre 2022. PERSONNE2.) demande dès lors principalement au tribunal de constater que le bailleur a marqué son accord avec la résiliation du bail en verrouillant la porte à la date du 31 décembre 2022. Subsidiairement, il demande au tribunal de constater que la résiliation du bail est intervenue avec effet au 31 janvier 2023 compte tenu du préavis de trois mois qu'il a donné dans son courrier de résiliation et plus subsidiairement à la date du 31 mai 2023. Au soutien de sa demande reconventionnelle, il fait valoir qu'il réclame le montant de 750 euros au titre de la garantie locative après compensation avec le loyer de 750 euros impayé pour le mois de décembre 2022. Au vu de ce qui précède, la demande en résiliation du bail et en déguerpissement serait à déclarer sans objet. Il sollicite finalement le rejet de la demande en indemnisation des honoraires d'avocat en l'absence de pièces justificatives.

PERSONNE1.) fait répliquer qu'il résulte d'un courriel de la commune de ADRESSE3.) du 6 octobre 2022 que le logement donné en location n'est pas insalubre. Il donne ensuite à considérer que le chauffage serait réglé automatiquement. Les messages versés en cause par la partie adverse n'auraient pas de force probante en l'absence de date. Cette dernière n'apporterait pas la preuve qu'elle a restitué les clés des lieux loués. Il conteste finalement le contenu des attestations testimoniales produites aux débats par le défendeur pour être mensongères.

D. L'appréciation du Tribunal

1) La demande principale

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

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

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 8 mai 2021, ayant pris effet au même jour pour une durée indéterminée, le bail pouvant être dénoncé moyennant préavis de deux mois, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée dans une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance le premier jour de chaque mois d'un loyer de 750 euros, charges locatives comprises, et contre fourniture d'une garantie locative d'un montant de 1.500 euros.

Le 11 août 2021, les parties ont conclu un nouveau contrat de bail qui annulait et remplaçait le contrat de bail conclu en date du 8 mai 2021. Suivant le prédit contrat de bail, ayant pris effet au 1^{er} septembre 2021 pour une durée d'une année jusqu'au 31 août 2022, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année en l'absence de dénonciation du bail par l'une des parties trois mois avant son échéance, PERSONNE1.) a redonné en location à

PERSONNE2.) la même chambre meublée dans la maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance le premier jour de chaque mois d'un loyer de 700 euros et d'un montant forfaitaire de 50 euros à titre de charges locatives.

Il résulte des pièces versées qu'une garantie locative d'un montant de 1.500 euros a été fournie.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 31 octobre 2022, PERSONNE2.) a résilié le contrat de bail liant les parties avec un préavis de trois mois expirant le 31 janvier 2023.

Par courrier recommandé avec accusé de réception daté du 18 novembre 2022, PERSONNE1.) a informé PERSONNE2.) que conformément aux stipulations du contrat de bail, il ne pouvait quitter le logement qu'à la date du 31 mai 2023. Le mandataire de PERSONNE1.) a ensuite encore une fois confirmé à PERSONNE2.) que le contrat de bail liant les parties prenait fin le 31 mai 2023.

Il échet de relever que nonobstant les stipulations contractuelles du deuxième contrat de bail conclu par les parties, suivant lesquelles la résiliation du bail doit se faire trois mois avant son échéance, soit le 31 août 2023, le bailleur a cependant accepté de fixer la fin du bail au 31 mai 2023.

Il convient ensuite de relever que ni les échanges de messages de prétendus colocataires non datés d'un contenu vague et imprécis, ni les photos non datées, ni les écrits contradictoires de la commune de ADRESSE3.) concernant le prétendu état insalubre des lieux loués, ni les termes vagues et imprécis de l'attestation testimoniale établie en date du 2 décembre 2024 par PERSONNE3.) ne permettent d'établir le prétendu état insalubre des lieux loués.

Si les dires de PERSONNE4.) résultant de son attestation testimoniale établie en date du 9 décembre 2024, attestation qui correspond aux formalités requises par l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, sont trop imprécis pour établir le prétendu état insalubre des lieux loués, il en ressort cependant clairement

- qu'PERSONNE2.) a passé le mois de décembre 2022 au Portugal ;
- qu'avant son départ il a laissé la clé de la chambre prise en location à l'intérieur de la chambre ;
- que lorsqu'il est revenu au mois de janvier 2023, la porte de ladite chambre a été fermée à clé ce qui l'a empêché d'y accéder ;
- qu'à partir de ce jour-là, il n'est plus jamais retourné aux lieux loués ;
- que pendant les trois qui ont suivi ce jour, d'autres personnes ainsi que PERSONNE1.) ont dormi dans cette chambre.

Compte tenu de ce qui précède, il convient de constater que depuis le mois de janvier 2023, le bailleur a empêché au locataire d'accéder aux lieux loués et les a utilisés lui-même, ce qui implique qu'il doit nécessairement avoir disposé des clés du logement. Au vu de cette constatation, il échet de retenir le bail conclu par les parties a pris fin au 31 décembre 2022. La demande tendant à la résiliation judiciaire du contrat de bail est dès lors devenue sans objet.

Etant donné qu'il est constant que le locataire a libéré les lieux loués au mois de décembre 2022, la demande en déguerpissement et en fixation d'une indemnité d'occupation est devenue sans objet.

Comme le mois de décembre 2022 reste impayé, le mois de novembre 2022 ayant été payé, la demande de PERSONNE1.) en paiement d'arriérés de loyer est à dire fondée à concurrence de la somme de 750 euros.

Pour le surplus, il est à débouter de sa demande.

2) La demande reconventionnelle

a) La restitution de la garantie locative

La demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat de bail, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail, et notamment le recouvrement des loyers et charges impayés, ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

Conformément aux dispositions de l'article 1315 du Code civil, il appartient à PERSONNE2.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il est constant en cause qu'PERSONNE2.) a fourni à PERSONNE1.) une garantie locative d'un montant de 1.500 euros.

Au vu de la fin du bail, après compensation et après déduction du montant de 750 euros valablement retenu par PERSONNE1.) sur le montant de la garantie locative au titre du loyer impayé du mois de décembre 2022, la demande reconventionnelle est à dire fondée et PERSONNE1.) est condamné à payer à PERSONNE2.) le montant de 750 euros, avec les intérêts légaux à partir du 6 février 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

b) L'indemnité pour procédure abusive et vexatoire

Il y a lieu de relever que l'exercice d'une action ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages et intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, 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 en justice et de recours.

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.

En l'absence d'une telle faute, la demande d'PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire est à dire non fondée.

3) Les demandes accessoires

Il y a lieu de relever que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile 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.

Le droit de se voir rembourser les frais d'avocat est ainsi soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n°183118 du rôle).

Afin de prospérer dans sa demande tendant à voir condamner PERSONNE2.) à l'indemniser de ses frais d'avocat, il appartient à PERSONNE1.) de prouver une faute dans le chef d'PERSONNE2.), un préjudice dans son propre chef et un lien de causalité entre les deux.

L'exercice de l'action en justice est libre. Ceci signifie qu'en principe l'exercice de cette liberté ne constitue pas une faute en soi, même de la part de celui qui perd le procès. En effet, chacun doit pouvoir défendre ses droits en justice sans craindre de se voir reprocher le simple fait d'avoir voulu soumettre ses prétentions à un tribunal en prenant l'initiative d'agir ou en résistant à la demande adverse. Le seul exercice d'une action en justice, n'est dès lors pas, d'une manière générale, générateur de responsabilité civile.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit.

En l'espèce, PERSONNE1.) ne justifie pas d'une telle faute dans le chef d'PERSONNE2.).

Au vu des circonstances de l'espèce, il y a lieu de considérer que les conditions d'application des articles 1382 et 1383 du Code civil ne sont pas réunies et la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre du présent litige, est à dire non fondée.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire non fondée et celle formulée par PERSONNE2.) est à dire fondée à concurrence de la somme de 350 euros. PERSONNE1.) est en conséquence condamné à payer à PERSONNE2.) le montant de 350 euros.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies en l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

PERSONNE1.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

PAR CES MOTIFS

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

dit les demandes principale et reconventionnelle recevables en la forme,

constate que le contrat de bail conclu par les parties en date du 11 août 2021 a pris fin en date du 31 décembre 2022,

constate qu'PERSONNE2.) a libéré les lieux loués à cette date,

dit sans objet la demande en résiliation du bail, en déguerpissement et en fixation de l'indemnité d'occupation,

dit partiellement fondée la demande principale de PERSONNE1.) en paiement d'arriérés de loyer à concurrence du montant de 750 euros,

dit fondée la demande d'PERSONNE2.) en restitution de la garantie locative,

après compensation et après déduction du montant de 750 euros valablement retenu par PERSONNE1.) sur le montant de la garantie locative, **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 750 euros, avec les intérêts légaux à partir du 6 février 2025, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande d'PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en indemnisation de ses frais d'avocat,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure,

dit fondée la demande d'PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 350 euros,

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI