

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 1180/25**

**Dossier no. L-BAIL-234/24**

## **AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 27 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**

**SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**, comparant par Maître François-Joseph DE LOGIVIERE, avocat, en remplacement de Maître Esbelta DE FREITAS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

### **ET**

**PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse**, comparant par Maître Cathy DONCKEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

### **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 4 avril 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, 16 mai 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 27 février 2025, lors de laquelle Maître François-

Joseph DE LOGIVIERE, en remplacement de Maître Esbelta DE FREITAS, se présente pour la partie demanderesse, tandis que Maître Cathy DONCKEL, en remplacement de Maître Anne-Marie SCHMIT, 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 SUIT**

### **A. La procédure et les prétentions des parties**

Par requête déposée en date du 4 avril 2024, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 32.000 euros à titre de loyers impayés, avec les intérêts légaux de retard à compter de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir, jusqu'à solde, à majorer de trois points à compter de la notification du jugement à intervenir ;
- voir enjoindre à la partie défenderesse à fournir une copie du contrat d'assurance risque locatif conformément à l'article 7 du contrat de bail endéans les 8 jours de la notification de la décision à intervenir, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 100 euros par jour de retard ;
- voir enjoindre à la partie défenderesse à constituer une garantie locative auprès d'une banque agréée au Grand-Duché de Luxembourg et équivalente à 12 mois de loyer, soit d'un montant de 96.000 euros, sinon de verser un dépôt de garantie sur le compte bancaire de la partie requérante et équivalent à 6 mois de loyers, soit d'un montant de 48.000 euros endéans les 8 jours de la notification de la décision à intervenir, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 100 euros par jour de retard ;
- voir condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de 2.500 euros augmentés de la taxe sur la valeur ajoutée pour les honoraires d'avocat ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 2.500 euros ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL-234/24.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) a modifié sa demande en renonçant à ses demandes tendant à voir enjoindre à PERSONNE1.) de verser le contrat d'assurance et de fournir, respectivement de constituer la garantie locative, en réclamant à titre principal l'exécution forcée du contrat de bail ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) de lui payer la somme totale de 288.000 euros (36 mois x 8.000 euros) correspondant aux loyers réduits pour les mois de janvier 2024 à décembre 2026, en sollicitant subsidiairement la résiliation du contrat de bail et la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 104.000 euros (13 mois x 8.000 euros) au titre des loyers réduits pour la période de janvier 2024 à février 2025 et en réclamant plus subsidiairement une indemnité de 48.000 euros (6

mois x 8.000 euros) sur base de l'article 1134 du Code civil, sinon sur base de l'article 1382 du Code civil au motif que le contrat de bail n'a pas été exécuté de bonne foi.

PERSONNE1.) réclame l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Il échet de leur en donner acte.

### **B. L'argumentaire des parties**

Au soutien de sa requête, la société SOCIETE1.) fait valoir que suivant contrat de bail à durée déterminée conclu entre parties en date du 8 décembre 2023, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.). Ledit contrat de bail aurait été conclu pour une durée de trois années, soit du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2026 à minuit. Elle renvoie aux articles 7 et 9 du contrat de bail relatifs à la fourniture d'une assurance et d'une garantie locative. Malgré de nombreuses relances de la société SOCIETE1.), la partie défenderesse resterait en défaut de remplir ses obligations contractuelles découlant du contrat de bail et notamment celles de produire la copie du contrat d'assurance risque locatif ainsi que la lettre de la garantie bancaire ou la preuve de paiement du dépôt de garantie. Les parties auraient conclu un contrat de bail avec prise d'effet fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2024 et la partie défenderesse aurait été invitée à prendre possession des clés dès le mois de décembre 2023 sans succès prétextant à chaque fois un déplacement aux Etats-Unis. La partie défenderesse n'aurait pas procédé à la résiliation dudit contrat de bail conformément aux dispositions de l'article 3 dudit contrat, de sorte que ledit contrat continuerait de courir entre les parties. La partie défenderesse serait dès lors redevable des arriérés de loyers sur base de l'article 1728 du Code civil. Subsidiairement, la société SOCIETE1.) sollicite la résiliation du contrat de bail et plus subsidiairement, elle reproche à la partie défenderesse de ne pas avoir exécuté le contrat de bonne foi.

PERSONNE1.) s'oppose aux demandes en faisant valoir que le contrat de bail litigieux n'a jamais pris d'effet. Le dépôt de la garantie locative qu'il n'a pas fournie a constitué un élément essentiel dudit contrat et il y est clairement prévu qu'en cas de non-respect de cette condition suspensive, le contrat est nul et non avenue. Par ailleurs, il n'y aurait jamais eu une remise des clés. Les échanges que la société SOCIETE1.) a eus avec PERSONNE2.), qui ne serait pas son mandataire, ne lui serait pas opposable. Subsidiairement, il fait plaider qu'à supposer l'existence d'un contrat de bail avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2024, la demande adverse ne serait à déclarer fondée qu'à concurrence de la somme de 48.000 euros au motif que la société SOCIETE1.) devrait faire un effort pour minimiser son dommage. S'agissant de la demande adverse en indemnisation des honoraires d'avocat, il donne à considérer qu'aucune note y afférente n'est produite aux débats.

La société SOCIETE1.) fait répliquer qu'il résulte du libellé de la condition suspensive que le bailleur a l'option d'annuler le contrat de bail. Par ailleurs, PERSONNE1.) aurait provoqué le non-accomplissement de la condition suspensive, de sorte qu'elle devrait être réputée accomplie.

### **C. L'appréciation du tribunal**

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Aux termes de l'article 1181 du Code civil, l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties. Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement. Dans le second cas, l'obligation a son effet du jour où elle a été contractée.

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.

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à la société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que les parties ont signé un contrat de bail en date du 8 décembre 2023 portant sur la location par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.) d'une maison de luxe sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 8.000 euros payable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024. D'après l'article 3 dudit contrat de bail, il prend cours le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et se terminera le 31 décembre 2026 à minuit et il se renouvellera par tacite reconduction d'année en année.

Aux termes de l'article 9 dudit contrat de bail, *« suivant commun accord entre les parties, le preneur s'engage à fournir une lettre de garantie bancaire irrévocable à première demande de 12 mois de loyer, soit la somme de 96.000 euros, émise par une banque agréée au Grand-Duché de Luxembourg ou à verser la somme de 48.000 euros, équivalente à 6 mois de loyer, sur le compte du bailleur mentionné ci-dessus. Il est entendu entre parties que cette lettre de garantie bancaire ou le dépôt de garantie sont établis pour assurer la bonne exécution des obligations incombant au preneur. La lettre de garantie bancaire ou le dépôt de garantie constituera un élément essentiel du contrat de bail qui ne prendra effet qu'après la réception de cette lettre de garantie bancaire ou du versement du dépôt de garantie. En cas de non-respect de cette condition, le contrat de bail est considéré comme nul et non avenue. En fin de bail, la garantie bancaire/dépôt de garantie sera libérée, si aucun dégât imputable au preneur n'a été constaté et que tous les décomptes ont été réglés par le preneur. En aucun cas, le preneur n'a le droit de se soustraire à ses obligations en cours de bail, et notamment de refuser le règlement des loyers en invoquant le dépôt de la garantie bancaire ou du dépôt de garantie précités. Le présent bail peut être annulé par le bailleur si le preneur n'est pas à même de fournir la lettre de garantie bancaire ou la preuve de versement du dépôt de garantie ci-dessus pour le 1<sup>er</sup> janvier 2024 ».*

D'après l'article 10 du contrat de bail, *« la remise des clés ne se fera qu'après :*

- la lettre de garantie bancaire ou la preuve de paiement du dépôt de garantie ;*
- la remise d'une copie d'assurance risque locatif ;*
- la preuve de paiement du premier loyer et du loyer par ordre permanent tous les premiers du mois ».*

Compte tenu de ses stipulations limpides, il échet de retenir que le contrat de bail en question est, assorti d'une condition suspensive, conformément aux dispositions du prédit texte de loi. En effet, la fourniture d'une garantie bancaire irrévocable à première demande de 12 (douze) mois de loyer, soit la somme de 96.000 euros, émise par une banque agréée au Grand-Duché de Luxembourg, respectivement le versement de la somme de 48.000 euros

constitue bien un évènement futur et incertain, alors que, lors de la signature du contrat, il n'était pas encore réalisé et que les parties ignoraient si PERSONNE1.) allait réussir à obtenir une garantie bancaire, respectivement réunir la somme réclamée par le bailleur au titre de la garantie locative.

En pratique, la condition suspensive suspend la formation du contrat jusqu'à la réalisation de cette condition.

Si l'évènement prévu comme condition suspensive ne se produit pas, il y a défaillance de la condition. Cette défaillance empêche l'obligation de prendre naissance. Les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté.

Certes, l'article 1178 du code civil prévoit que la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. Toujours est-il qu'il appartient au créancier de la condition, en l'occurrence donc à la société SOCIETE1.), d'apporter la preuve que le débiteur, en l'occurrence PERSONNE1.) a empêché la réalisation de la condition et plus précisément de prouver sa paralysie.

Or, force est de constater que la société SOCIETE1.) n'établit pas que la condition suspensive n'a pu se réaliser de par la faute de PERSONNE1.).

Sauf stipulation contraire, les effets de la condition sont automatiques et rétroactifs. La condition produit ses effets de plein droit, c'est-à-dire sans mise en demeure et sans que le juge, s'il est saisi, ait le pouvoir d'en apprécier l'opportunité.

De même, qu'il y ait défaillance ou accomplissement de la condition, modalité suspensive (comme en l'espèce) ou résolutoire, la dissipation de l'incertitude opère toujours de plein droit sans qu'il soit besoin de s'adresser à la justice.

Il s'ensuit qu'en cas de non-réalisation de la condition suspensive, le droit soumis à la condition est censé ne jamais avoir pris naissance.

La condition suspensive ayant défailli, le contrat, signé sous cette condition qui ne s'est pas réalisée, est censé ne jamais avoir existé avec la conséquence que si des effets s'étaient produits à la suite de ce contrat, ils devront disparaître, le contrat étant lui-même devenu caduc.

En effet, la défaillance de la condition empêche l'obligation de prendre naissance. Les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté.

Il découle de l'ensemble des considérations qui précèdent que le contrat de bail du 8 décembre 2023 est devenu caduc.

Compte tenu de la caducité du contrat et en l'absence de preuve que PERSONNE1.) ait empêché la réalisation de la condition suspensive, les demandes formulées à titre principal, subsidiaire et plus subsidiaire par la société SOCIETE1.) en paiement d'arriérés de loyers, en résiliation du bail et en indemnisation pour défaut d'exécution du contrat de bonne foi sur toutes les bases légales sont dès lors à dire non fondées.

S'agissant de la demande de la société SOCIETE1.) en indemnisation des honoraires et frais d'avocat, 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 PERSONNE1.) à l'indemniser de ses frais d'avocat, il appartient à la société SOCIETE1.) de prouver une faute dans le chef de PERSONNE1.), 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.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol, ou encore si elle résulte d'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, 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, la société SOCIETE1.) ne justifie pas d'une telle faute dans le chef de PERSONNE1.), qui n'a fait qu'user de son droit.

Dans les circonstances données, 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 la société SOCIETE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre du présent litige, est à dire non fondée.

L'application de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

La société SOCIETE1.) n'établissant pas avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande en octroi d'une indemnité

de procédure est à dire non fondée. La demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence de la somme de 450 euros.

La société SOCIETE1.) est en conséquence condamnée à lui payer le montant de 450 euros.

Les frais et dépens de l'instance sont encore à mettre à charge de la société SOCIETE1.).

### **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 formulées à titre principal, subsidiaire et plus subsidiaire par la société anonyme SOCIETE1.) SA recevables en la forme,

**constate** que le contrat de bail du 8 décembre 2023 est caduc,

partant, **dit** non fondées l'ensemble des demandes formulées à titre principal, subsidiaire et plus subsidiaire par la société anonyme SOCIETE1.) SA,

**dit** non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en indemnisation des honoraires et frais d'avocat et en octroi d'une indemnité de procédure,

**dit** fondée la demande PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 450 euros,

**condamne** la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) le montant de 450 euros,

**condamne** la société anonyme SOCIETE1.) SA 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