

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1336/24
du 22 avril 2024

Dossier n° L-CIV-96/23

Audience publique du vingt-deux avril deux mille vingt-quatre

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

Dans la cause entre

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

élisant domicile en l'étude de la société à responsabilité limitée INTERDROIT SARL,

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

comparant par la société à responsabilité limitée INTERDROIT SARL, établie et ayant son siège social à L-4210 Esch-sur-Alzette, 40, rue de la Libération, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B217690, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

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

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

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP S.à r.l., représentée aux fins des présentes par Maître Liza CURTEANU, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Strassen.

F a i t s :

Par exploit du 13 février 2023 de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, la partie demanderesse a fait donner citation à la partie défenderesse à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg le jeudi, 9 mars 2023 à 15.00 heures, salle JP1.19, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 18 mars 2024 lors de laquelle les parties furent entendues 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 :

Faits constants en cause

Suivant contrat de bail prenant effet au 1^{er} septembre 2016, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à ADRESSE3.), comprenant un salon, une cuisine équipée, une chambre, une salle de bain, un balcon et une cave, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200,00 euros et d'avances sur charges de 150,00 euros.

Par requête déposée au greffe le 5 février 2021, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour la faire condamner sous peine d'une astreinte de 100,00 euros par jour de retard à réparer ou éliminer le bourdonnement dans la chambre dans la huitaine. Il a sollicité une réduction du loyer de 1.200,00 à 600,00 euros, sinon tout autre montant à évaluer par le tribunal, jusqu'à élimination de l'inconvénient par le bailleur et a demandé le remboursement de la somme de 600,00 euros, sinon tout autre montant à évaluer, à partir du mois d'août 2020 jusqu'à la réparation. Il a demandé à ce qu'il soit enjoint au bailleur de changer les charnières du meuble du réfrigérateur de la cuisine en mettant des charnières plus petites ou de réaliser toutes autres réparations afin que le réfrigérateur s'encastre à nouveau dans le meuble cuisine comme c'était le cas lors de l'accession dans les lieux. Il a finalement demandé la régularisation des frais de chauffage ainsi que de toutes les avances des années 2016 à 2020, basée sur les décomptes définitifs concernant le chauffage et la lecture des compteurs d'eau.

Par jugement du 2 avril 2021, le tribunal de paix de et à Luxembourg a :

- reçu la demande en la forme ;

- donné acte aux parties de leur accord quant au solde de charges découlant des exercices 2016 à 2019 ;
- condamné PERSONNE2.) à éliminer le bourdonnement provoqué dans la chambre à coucher provoqué par le frigo encastré dans la pièce avoisinante dans l'appartement qu'elle loue à PERSONNE1.) sis à ADRESSE3.), dans un délai de 30 jours à compter de la notification du jugement sous peine d'une astreinte de 25,00 euros par jour de retard ;
- dit que l'astreinte est plafonnée à 1.500,00 euros ;
- condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 700,00 euros ;
- dit que jusqu'à réparation, le bourdonnement justifie une réduction de loyer pour trouble de jouissance à hauteur de 100,00 euros par mois ;
- débouté PERSONNE2.) de sa demande en condamnation de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive;
- débouté PERSONNE2.) de sa demande en condamnation de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité de procédure;
- dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement ;
- condamné PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par courrier du 10 août 2021, PERSONNE2.) a résilié le contrat de bail pour besoin personnel dans le chef de son époux, PERSONNE3.), avec effet au 1^{er} mars 2022.

Par jugement du 8 novembre 2022, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a donné acte à PERSONNE2.) de son désistement d'instance et a déclaré l'instance éteinte.

Procédure

Faisant valoir que son ancien bailleur a résilié le bail pour besoin personnel de manière dolosive, PERSONNE1.) a, par exploit d'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 13 février 2023, fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner à lui payer la somme de 14.400,00 euros avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} juin 2022, sinon du jour de la demande en justice jusqu'à solde. Il a encore conclu à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement et à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.000,00 euros.

Lors des débats, il a augmenté sa demande en allocation d'une indemnité de procédure au montant de 1.500,00 euros.

Moyens des parties

Au soutien de ses prétentions, PERSONNE1.) conteste formellement que l'époux de PERSONNE2.), PERSONNE3.), ait eu l'intention d'occuper et ait effectivement occupé l'appartement litigieux. Il fait grief à la défenderesse de ne pas avoir expliqué pour quel motif l'époux de celle-ci aurait eu besoin de l'appartement et pour quelle raison celui-ci n'aurait prétendument occupé l'appartement que pendant 9 mois. L'époux de PERSONNE2.) n'aurait tout au plus que fait rénover l'appartement.

PERSONNE1.) estime que la défenderesse a abusé de son droit de propriété et rappelle qu'il se trouvait dans une situation protégée par la loi.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) se prévaut d'un constat d'huissier du 24 mai 2023 selon lequel son nom aurait toujours figuré sur la boîte aux lettres le 18 octobre 2022 et que le nom de l'époux de PERSONNE2.) aurait figuré sur la boîte aux lettres du domicile de la défenderesse. Il conclut au rejet de l'attestation testimoniale de l'époux de PERSONNE2.), au motif que ce dernier devrait être considéré comme partie au présent litige pour être marié à PERSONNE2.) sous le régime de la communauté de biens. PERSONNE1.) soutient que PERSONNE2.) a résilié son contrat de bail afin d'en conclure un nouveau avec un nouveau locataire moyennant paiement d'un loyer plus élevé.

PERSONNE2.) résiste à la demande. Elle formule une demande reconventionnelle en remboursement de ses honoraires d'avocat à hauteur de 2.423,12 euros et conclut, à son tour, à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,00 euros.

Renvoyant aux dispositions de l'article 1315 du code civil, la partie défenderesse fait valoir qu'il incombe à PERSONNE1.) de rapporter la preuve qu'PERSONNE3.) n'a pas occupé l'appartement et que le motif invoqué à l'appui de la résiliation du bail est dolosif. Or, rappelant que la bonne foi est présumée, elle estime que cette preuve n'est pas rapportée en l'espèce. La partie défenderesse fait exposer que son époux a occupé les lieux litigieux de manière effective du 15 mars 2022 au 13 décembre 2022 et soutient qu'aux termes d'une jurisprudence constante, cette durée est suffisante. Elle renvoie à maintes pièces établissant qu'PERSONNE3.) a déclaré son changement de résidence auprès de la commune, a souscrit un contrat de fourniture en électricité et a reçu tous ses courriers officiels au ADRESSE3.). Elle renvoie encore à deux attestations testimoniales, l'une émanant d'PERSONNE3.) lui-même et l'autre d'un voisin de l'immeuble afin d'asseoir sa version des faits.

La partie défenderesse renvoie à son propre constat d'huissier, dont PERSONNE1.) demande le rejet pour ne pas indiquer de date. Elle verse en cours de délibéré la version finale de ce constat indiquant la date du constat.

La défenderesse conteste le constat d'huissier établi par Patrick KURDYBAN et renvoie, dans ce contexte, à ses courriers de réclamations adressés tant à Patrick KURDYBAN lui-même qu'à la Chambre des Huissiers de Justice.

Pour autant que de besoin, la partie défenderesse offre de prouver l'occupation effectives des lieux par PERSONNE3.) par l'audition de ce dernier.

Appréciation du Tribunal

Quant à la demande de rejet du constat d'huissier Véronique REYTER versé par PERSONNE2.)

PERSONNE1.) conclut au rejet de la pièce n° 20 versée par PERSONNE2.), motif pris que celle-ci n'est pas complète pour ne pas comporter de date.

Il est certes vrai que l'exemplaire du constat d'huissier, versé lors des plaidoiries, n'indique pas la date. PERSONNE2.) explique que ce constat a été fait en urgence en vue des plaidoiries du 18 mars 2024 et qu'elle ne disposait pas encore de la version finale au 18 mars 2024.

Elle a versé la version finale – datée au 15 mars 2024 – en cours de délibéré.

Contrairement à la position soutenue par PERSONNE1.), cette pièce n'est pas à rejeter des débats, étant donné qu'il s'agit d'un acte officiel rédigé par un huissier instrumentaire, dont la copie versée aux débats n'indiquait pas de date, mais dont la valeur n'en est pas affectée pour autant.

Entretemps, la version finale de ce constat d'huissier a été versée en cause et est datée au 15 mars 2024.

PERSONNE1.) n'avançant aucun moyen juridique pour demander le rejet de cette pièce, celle-ci n'est pas à rejeter des débats.

Quant au fond

La demande est recevable en la pure forme.

Les articles 12 (2) a. et 13 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil sont libellés comme suit :

« (2) Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que:

a. le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement; [...] »

3) Par dérogation à l'article 1736 du Code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au paragraphe (2), point a, est de six mois. La lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe ».

L'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 précitée dispose que :

« Sauf cas de force majeure, l'ancien locataire a droit à des dommages et intérêts si, dans les trois mois qui suivent son départ, les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail soit dans l'acte de dénonciation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement.

Le délai de trois mois est suspendu pendant la durée des travaux de rénovation et de transformation entrepris de manière effective.

Si le tribunal constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif, le locataire a droit à des dommages et intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année ».

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 58 du nouveau code de procédure civile, « [i]l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ». Dans le même sens, l'article 1315 du code civil dispose que « [c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver [...] ».

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. MOUGENOT, « Droit des obligations, La preuve », éd. Larcier, 1997).

Conformément à l'article 1315 du code civil, aux fins de pouvoir prospérer dans sa demande, il appartient à PERSONNE1.) de rapporter la preuve des faits nécessaires au succès de ses prétentions.

Ce principe s'applique même lorsque la preuve a pour objet une proposition négative et reçoit application en cas de demande fondée sur l'article 14 de la loi précitée.

L'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 qui, en conférant à l'ancien preneur une action en dommages et intérêts en cas de non-occupation des lieux dans les trois mois qui suivent le départ de l'ancien preneur aux fins invoquées comme motif de résiliation du bail, a pour but de prévenir un exercice abusif qu'un bailleur de mauvaise foi pourrait être amené à faire de son droit de reprise en invoquant un prétexte fallacieux pour se débarrasser d'un locataire et qui de façon délibérée ne fait pas ce qu'il avait déclaré vouloir entreprendre.

L'occupation des lieux, objet d'un bail résilié pour besoin personnel, doit être effective, l'ancien locataire ayant droit à des dommages et intérêts si, dans les trois mois qui suivent son départ, respectivement la fin des travaux de rénovation, les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de résiliation.

Il reste à préciser qu'il convient de distinguer entre les deux hypothèses suivantes.

D'une part, des dommages et intérêts peuvent être dus par le bailleur, même si la non-occupation des lieux n'est pas due à une mauvaise foi de sa part, car il se peut par exemple qu'au cours du délai de trois mois, le besoin personnel ait disparu sans que le bailleur n'ait pu le prévoir (p. ex. en raison d'un changement des projets du descendant pour lequel le bailleur faisait valoir le besoin personnel). Dans ce cas, l'ancien locataire doit établir l'étendue du préjudice duquel il demande réparation (L. THIELEN, Le contrat de bail, édit. Promoculture, Larcier, n° 389).

D'autre part, si le tribunal constate que le motif invoqué par le bailleur, pour empêcher la prorogation légale, est dolosif, c'est-à-dire qu'il présente le caractère d'une manœuvre frauduleuse pour tromper le locataire, alors que le bailleur, de mauvaise

foi, n'avait jamais l'intention d'occuper les lieux, la loi impose aux juges un montant minimal : le locataire a dans ce cas droit à des dommages et intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année. Si le locataire n'a dès lors pas besoin de prouver son préjudice, il doit cependant établir le caractère trompeur du motif de la résiliation invoqué par le bailleur (ibidem op cit. 389).

Il est rappelé qu'en l'occurrence PERSONNE1.) se base exclusivement sur la résiliation dolosive.

L'occupation exigée par l'article 14 de la loi précitée doit être réelle, utile et non équivoque. Elle ne saurait résulter de l'utilisation des lieux comme pied-à-terre ou comme résidence secondaire.

La notion d'occupation effective visée par la loi ne coïncide pas avec celle de domicile légal visée par les articles 102 et suivants du code civil, mais est une notion de pur fait dont la preuve peut être établie par tous les moyens.

En l'espèce, il est constant en cause que PERSONNE2.) a, suivant courrier du 10 août 2021, résilié le contrat de bail conclu avec PERSONNE1.) pour besoin personnel dans le chef de son époux au 1^{er} mars 2022.

PERSONNE1.) a quitté les lieux fin février 2022.

A noter que pour pouvoir prétendre à une indemnisation, il faut que la non-occupation effective des lieux soit prouvée, la charge de la preuve incombant en l'espèce à PERSONNE1.), celui-ci devant en l'espèce prouver le défaut d'occupation des lieux par PERSONNE3.) endéans le délai légal de trois mois.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) verse en cause un constat d'huissier KURDYBAN du 24 mai 2023, selon lequel, en date du 18 octobre 2022, « *le nom PERSONNE1.) figure toujours sur la sonnette et la boîte aux lettres* » (au ADRESSE3.)) et que « *le nom de PERSONNE3.)* » figure sur la sonnette du domicile de la défenderesse et « *le nom de PERSONNE3.)* » sur la boîte aux lettres.

A noter que, suivant courriel du 28 juin 2023 adressé au mandataire de PERSONNE2.), Patrick KURDYBAN a affirmé qu'il allait procéder à la rectification de son constat et enlever le terme de « toujours », étant donné que celui-ci n'aurait pas lieu d'être pour constituer une interprétation de sa part.

La circonstance que le nom de PERSONNE1.) ait figuré sur la sonnette et la boîte aux lettres en date du 18 octobre 2022 n'est, à elle seule, pas de nature à établir qu'PERSONNE3.) n'a pas occupé l'appartement en question de mars à décembre 2022, preuve qu'il appartient à PERSONNE1.) de rapporter, PERSONNE2.) n'ayant aucune preuve à rapporter à ce stade de la procédure.

Il suit des développements qui précèdent que PERSONNE1.) n'a pas rapporté la preuve requise, de sorte qu'il est à débouter de sa demande.

PERSONNE2.) demande, sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, à voir condamner PERSONNE1.) au paiement des frais et honoraires d'avocat évalués à 2.423,12 euros.

La jurisprudence luxembourgeoise admet qu'une partie peut, en principe, réclamer les honoraires d'avocat au titre de réparation de son préjudice à condition d'établir que les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice sont réunis (Cass. 9 février 2012, n°5/12, numéro 2881 du registre ; Cour, 22 décembre 2015, arrêt no 597/15 ; G. Ravarani, La responsabilité civile, 3e éd., no° 1144).

La question du caractère réparable ou non des frais et honoraires d'avocat est à apprécier *in concreto* dans le cadre de chaque affaire (Cour, 22 décembre 2015, précité).

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (Cour, 21 janvier 2014, Not. 21340/02/CD).

En l'espèce, il a été établi ci-dessus que c'est le comportement de PERSONNE1.), qui a forcé PERSONNE2.) de comparaître en justice. Ce qui précède constitue une faute dans le chef de PERSONNE1.) qui est en lien causal avec le préjudice subi par PERSONNE2.), consistant dans le paiement des frais d'avocat.

Etant donné que PERSONNE2.) verse une note d'honoraires de son avocat du 31 décembre 2023 à hauteur de 2.423,12 euros, avec preuve de paiement il y a lieu de déclarer cette demande fondée à concurrence dudit montant.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Eu égard à l'issue du litige, la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par PERSONNE1.) requiert un rejet.

Dans la mesure où il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) l'entièreté des sommes exposées et non comprises dans les dépens, il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 100,00 euros.

Eu égard à l'issue du litige, la demande tendant à voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement est sans objet.

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE1.), 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 civile, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

dit la demande principale non fondée et en déboute,

dit la demande reconventionnelle fondée,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 2.423,12 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 100,00 euros,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Laurence JAEGER, Juge de paix, assistée de la greffière assumée Véronique JANIN, qui ont signé le présent jugement.

Laurence JAEGER

Véronique JANIN