Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à Loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00175

Audience publique du mardi, quatre novembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-04660

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 6 mai 2025,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Cynthia FAVARI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.)

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tom NILLES,

appelant par appel incident,

comparant par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-04660 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 27 mai 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 7 octobre 2025 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Cynthia FAVARI, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Carolyn LIBAR, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 4 novembre 2025 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 22 janvier 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 36.950.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges, avec les intérêts au taux légal à partir de l'échéance de chacun des loyers, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi que de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la partie défenderesse et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans les 8 jours à partir de la notification du jugement.

PERSONNE1.) a encore sollicité la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à lui payer la somme de 4.000.- euros pour les frais d'avocat exposés.

Finalement, il a sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros et a demandé à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Bien que régulièrement convoqué la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique de première instance. La convocation n'ayant pas été notifiée à sa personne, le juge de paix a statué par défaut à son encontre en application des dispositions de l'article 79, alinéa 1er du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 26 mars 2025, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant par défaut à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et en premier ressort, a déclaré la demande recevable.

Il a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 36.950.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, à savoir le 21 janvier 2025, jusqu'à solde.

Le tribunal de paix a également prononcé la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, a condamné celle-ci à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE1.) à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a encore condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros, a ordonné l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement et a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement lui notifié le 28 mars 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 6 mai 2025.

Par réformation du jugement entrepris, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) demande principalement à se voir décharger de la condamnation en paiement du montant de 36.950.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ainsi que du montant de 500.- du chef d'indemnité de procédure pour la première instance.

Elle demande à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail et à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement.

Elle sollicite la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 2.000.- euros en remboursement de ses frais d'avocat exposés.

Elle réclame l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 2.000.- euros.

Elle demande finalement à voir condamner PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Cynthia FAVARI, avocat, qui affirme en avoir fait l'avance.

A l'audience des plaidoiries du 7 octobre 2025, PERSONNE1.) s'est rapporté à prudence de justice quant à la recevabilité de l'appel. Il a demandé la confirmation du jugement sauf en ce qui concerne le point de départ des intérêts. Sur ce point, PERSONNE1.) a interjeté appel incident et a, par réformation du jugement entrepris, demandé que les intérêts au taux légal courent non à partir de la demande en justice du 21 janvier 2025, mais en ce qui concerne le montant de 22.450.- euros à partir de la

reconnaissance de la dette par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) dans le protocole d'accord signé le 5 août 2024.

PERSONNE1.) a encore augmenté sa demande au montant total de 63.050.- euros et a réclamé que les intérêts au taux légal courent sur le surplus de 40.600.- euros à partir de la demande en justice le 21 janvier 2025.

Quant au délai de déguerpissement, PERSONNE1.) a précisé que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) ne demandait pas l'augmentation du délai et il a précisé s'opposer à un délai de déguerpissement supplémentaire.

Il a finalement contesté l'indemnité de procédure réclamée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.).

Position des parties

- la société à responsabilité limitée SOCIETE1.)

Au soutien de son appel, la responsabilité limitée SOCIETE1.) expose que suivant contrat de bail du 7 août 2024, l'intimé lui aurait loué un appartement meublé n° 6 au rez-de-chaussée avec cave et emplacement de stationnement sis à ADRESSE3.) pour un prix mensuel, charges comprises, de 2.900.- euros alors que l'appartement antérieur aurait été trop grand et trop onéreux.

Elle ajoute qu'elle aurait, précédemment, loué auprès de PERSONNE1.) un appartement duplex meublé avec une cave et un emplacement de stationnement sis à L-ADRESSE4.) pour un prix mensuel, charges comprises, de 5.000.- euros, suivant bail signé le 10 mai 2022 avec prise d'effet au 15 mai 2022.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.) aurait déjà introduit une première requête en matière de bail à loyer le 18 juillet 2024 concernant l'appartement sis ADRESSE4.) (rôle L-BAIL-518/2). Suite à des pourparlers d'arrangement et à la signature d'un accord entre parties, ladite affaire aurait été remise à plusieurs reprises et serait pendante jusqu'à aujourd'hui.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) estime que dans la mesure où le juge de paix aurait déjà été saisi de la question des arriérés de loyers concernant le bail signé en 2022 dans le cadre du rôle L-BAIL-518/24, la demande de PERSONNE1.) introduite par requête du 22 janvier 2025 concernant également les loyers relatifs au bail signé en 2022 aurait dû être déclaré irrecevable.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) soutient qu'il serait de jurisprudence constante que, lorsque la même affaire fait l'objet de deux instances devant la même juridiction, la seconde instance est irrecevable pour « *défaut d'objet et d'intérêt à agir* ». Tel serait le cas en l'espèce s'agissant de la demande de l'intimée relative au paiement d'arriérés de loyers et charges pour l'exécution du bail signé en 2022 pour lequel une

instance serait toujours pendante entre les mêmes parties, devant le juge de paix, avec le même objet, sous le numéro L-BAIL-518/24, à savoir PERSONNE1.) en sa qualité de propriétaire et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en sa qualité de locataire, relativement à l'exécution d'un contrat de bail. L'affaire, qui aurait été introduite en 2024, existerait toujours et aurait été refixée à l'audience du 19 juin 2025.

Subsidiairement, l'appelante soulève l'exception de connexité alors que si les différentes affaires étaient jugées séparément, il pourrait en résulter une contrariété de décisions. Tel serait le cas en l'espèce, les deux affaires ayant trait au même contrat existant entre les mêmes parties.

- PERSONNE1.)

PERSONNE1.) déclare que les parties avaient signé un premier contrat de bail en date du 10 mai 2022 portant sur un appartement situé à ADRESSE4.) pour un loyer mensuel, charges comprises, de 5.000,- euros. Les parties auraient convenu d'une garantie locative d'un montant de 13.050.- euros pour cet appartement.

PERSONNE1.) soutient que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) n'aurait pas payé ses loyers régulièrement et aurait redu des arriérés de loyers d'un montant de 30.000.- euros pour cet appartement. Une première demande aurait partant été introduite devant le tribunal de paix et suite à l'introduction de cette demande, les parties auraient trouvé un accord. Aux termes de cet accord, les parties auraient, d'un commun accord, résilié le bail portant sur l'appartement situé à ADRESSE4.) et aurait signé un nouveau bail portant sur un appartement plus petit situé à ADRESSE3.). Il aurait également été convenu que la garantie locative redue pour le nouvel appartement ainsi que le premier loyer soit couvert par la garantie locative de l'ancien appartement d'un montant de 13.050.- euros. Le solde de la garantie locative d'un montant de 5.050.- euros aurait été imputé sur les arriérés de loyer de sorte que le montant redû à titre d'arriérés de loyers pour l'ancien appartement aurait été réduit à 22.450.- euros.

PERSONNE1.) fait valoir que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aurait reconnu, dans le protocole d'accord signé entre parties, redevoir le montant de 22.450.- euros et se serait engagée à payer ce montant pour le 30 novembre 2024 au plus tard.

Quant au nouveau bail signé entre parties, PERSONNE1.) précise qu'aucun loyer n'aurait été payé de sorte que le montant actuellement redû pour l'appartement situé à ADRESSE3.) s'élèverait à 40.600.- euros.

PERSONNE1.) indique que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) n'affirmerait pas avoir payé ces loyers de sorte que sa demande additionnelle serait fondée pour le montant réclamé. Pour ce montant, il y aurait lieu de faire courir les intérêts à partir de la demande en justice. Il y aurait également lieu de résilier le bail pour faute du locataire.

Motifs de la décision :

L’appel interjeté dans les délai et forme de la loi est recevable.

Le tribunal note en premier lieu que l’appel de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) est limité à l’existence d’une première demande introduite par PERSONNE1.) pour obtenir le paiement des arriérés de loyers de l’appartement situé à ADRESSE4.) et à l’irrecevabilité de la deuxième demande introduite par PERSONNE1.) pour obtenir le paiement de ces mêmes arriérés de loyers.

Or, la demande de PERSONNE1.) porte, d’une part, sur les arriérés de loyers de l’appartement situé à ADRESSE4.) et d’autre part, sur les arriérés de loyers de l’appartement situé à ADRESSE3.).

Il est constant en cause que les parties ont signé en date du 7 août 2024, un bail portant sur un appartement meublé numéro 6, situé à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d’un loyer mensuel, charges comprises, de 2.900.- euros.

Pour cette deuxième demande, il n’existe aucune demande pendante devant la justice de paix. Cette demande est partant recevable.

Il ressort du décompte non contesté versé par PERSONNE1.) qu’aucun loyer n’a été payé depuis la signature du bail en date du 7 août 2024 et que les arriérés de loyers pour cet appartement situé à ADRESSE3.) s’élèvent, au jour des plaidoiries devant le tribunal de céans, au montant de 40.600.- euros.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) n’allègue même pas avoir payé un seul des loyers redus pour cet appartement. Elle affirme subir des difficultés financières suite à une procédure de redressement judiciaire ouverte contre l’une de ses filiales mais ne verse aucune pièce pour établir ces affirmations.

A défaut pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) d’établir avoir payé son loyer, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant de [14.500.- + 26.100.- =] 40.600.- euros, tel qu’il sera précisé ci-après.

Le tribunal tient à préciser que le juge de paix avait condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) au paiement du montant de 36.950.- euros à titre d’arriérés de loyers sans distinguer selon les arriérés de loyers redus pour l’appartement situé à ADRESSE4.) et celui situé à ADRESSE3.). Il ressort cependant du jugement entrepris que le montant redu pour l’appartement situé à ADRESSE4.) s’élevait à 22.450.- euros et celui redû pour l’appartement situé à ADRESSE3.) à 14.500.- euros correspondant au loyers redus du pour la période du 1er septembre 2024 au 31 janvier 2025.

Il y a donc lieu de condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 14.500.- euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice du 22 janvier 2025 jusqu’à solde et ce par confirmation du jugement entrepris.

La demande additionnelle de PERSONNE1.) formée en appel étant recevable et fondée au vu des pièces versées, il y a également lieu de condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 26.100.- euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice le 7 octobre 2025 jusqu'à solde.

Quant à la demande en résiliation du bail pour faute dans le chef du locataire, le premier juge a, à juste titre, rappelé que l'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur et que le non-paiement des loyers constitue une violation grave des obligations du locataires de nature à justifier la résiliation du bail.

Le tribunal note que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) avance des difficultés financières passagères qui ne sont cependant établies par aucune pièce du dossier. Par ailleurs, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) ne verse aucune pièce de nature à établir qu'elle aurait essayé de payer une partie des loyers redus.

Le premier juge est partant à confirmer en ce qu'il a retenu que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a gravement manqué à ses obligations et que ce manquement justifie la résiliation du bail de l'appartement situé à ADRESSE3.).

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a résilié le bail de l'appartement situé à ADRESSE3.) et en ce qu'il a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués.

Quant à la demande de PERSONNE1.) en paiement des arriérés de loyers et avances sur charges de l'appartement situé à ADRESSE4.), la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) invoque l'irrecevabilité de cette demande au motif qu'il existerait une autre demande portant sur les mêmes arriérés de loyers et avances sur charges introduite antérieurement qui serait toujours pendante devant la justice de paix.

PERSONNE1.) soutient avoir fait rayer la demande en question.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) soutient que la radiation ne serait qu'une mesure administrative et qu'elle serait dès lors insuffisante pour faire disparaître l'affaire. Il y aurait lieu de se désister de cette affaire.

Il convient de rappeler que tant l'inscription d'une affaire au rôle de la juridiction saisie que sa radiation sont des formalités d'ordre intérieur qui n'affectent par elles-mêmes ni l'existence de l'instance, ni la validité de la procédure. Il s'ensuit que la radiation du rôle ne met pas fin à l'instance en cours tant que celle-ci n'a pas été déclarée périmée sur la demande de l'une des parties ou qu'elle n'est pas éteinte par le désistement du demandeur (cf. CA 18 décembre 1962, P. 19, 17)

A défaut de désistement ou de péremption d'instance, la demande introduite par requête du 15 juillet 2024, rayée sur demande de PERSONNE1.), continue donc à exister.

Il ressort des pièces versées que la requête du 15 juillet 2024, déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 18 juillet 2024 et inscrite sous le numéro du rôle L-BAIL-518/24, tend à la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 30.000.- euros à titre d'arriérés de loyers pour la période du 15 février 2024 au 14 août 2024 pour l'appartement situé à ADRESSE4.).

Le tribunal de céans est actuellement saisi de la demande introduite par requête du 2 janvier 2025 déposée le 22 janvier 2025 au greffe de la justice de paix de Luxembourg, qui tend également à la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 22.450.- euros à titre d'arriérés de loyers pour la période du 15 février 2024 au 31 juillet 2024 pour l'appartement situé à ADRESSE4.).

Les deux demandes ont donc le même objet, la même cause et concernent les mêmes parties sauf que PERSONNE1.) a, dans sa deuxième requête, renoncé à réclamer les arriérés de loyers pour la période du 1er au 14 août 2024 et a imputé une partie de la garantie locative sur les arriérés de loyers tel que cela avait été convenu entre parties dans le protocole d'accord signé en date du 5 août 2024.

Il s'ensuit que la même affaire fait l'objet de deux instances distinctes l'une pendante devant le tribunal de paix et l'autre pendant, en appel, devant le tribunal de céans, les effets de l'instance introduite le 18 juillet 2024 étant seulement suspendus suite à la radiation du rôle.

Lorsque la même affaire fait l'objet de deux instances devant la même juridiction, la seconde instance est irrecevable (cf. « *Encyclopédie Dalloz, Procédure civile et commerciale, V° Litispendance N° 16* » cité dans CA, 2 juillet 2003, n° 27312 du rôle).

Il s'ensuit que la seconde demande, introduite par voie de requête déposée en date du 22 janvier 2025, est irrecevable.

L'appel incident portant sur le point de départ des intérêts redus pour les arriérés de loyers de l'appartement situé à ADRESSE4.) devient partant sans objet, la demande portant sur ces mêmes arriérés de loyers étant irrecevable.

Le jugement entrepris est partant à réformer sur ce point et la demande de PERSONNE1.) est à déclarer irrecevable en ce qu'elle tend à la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 22.450.- euros à titre d'arriérés de loyers pour la période du 15 février 2024 au 31 juillet 2024 pour l'appartement situé à ADRESSE4.)

Quant aux demandes accessoires, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) demande à être déchargée de sa condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 500.- euros et demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 2.000.- euros en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat et le montant de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Concernant la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat, il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cass. 9 février 2012, arrêt no. 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54).

Cette faute peut consister, soit dans l'exercice abusif ou anormal d'une action en justice, soit dans la faute à l'origine du dommage donnant lieu à une action en responsabilité civile engendrant des dommages et intérêts compensatoires (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème éd. 2014, n° 1147 p. 1127).

En l'espèce, nous nous situons dans le premier cas d'espèce.

Il faut donc que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) établissent que PERSONNE1.) a exercé l'action en justice de manière abusive ou anormale.

Or, en l'espèce, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) reste tenue d'une condamnation au montant de 40.600.- euros à titre d'arriérés de loyers. La demande de PERSONNE1.) était donc justifiée et il n'est pas établi que PERSONNE1.) aurait exercé son action de manière abusive.

La demande en remboursement des frais et honoraires est donc à déclarer non fondée à défaut de faute commise par PERSONNE1.).

Concernant la demande en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).
Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure. Il y a également lieu de déclarer la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel non fondée.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) restant tenue d'une condamnation au profit de PERSONNE1.), il convient de la condamner au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

P A R C E S M O T I F S :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l’appel principal et incident en la forme,

dit l’appel principal partiellement fondé,

partant,

déclare la demande irrecevable en ce qu’elle tend à la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 22.450.- euros à titre d’arriérés de loyers pour la période du 15 février 2024 au 31 juillet 2024 pour l’appartement situé à ADRESSE4.),

déclare la demande recevable et fondée pour le surplus,

partant,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) le montant de 14.500.- euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice du 22 janvier 2025 jusqu’à solde et ce par confirmation du jugement entrepris,

dit l’appel incident sans objet,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déclare la demande additionnelle de PERSONNE1.) recevable,

la dit fondée pour le montant de 26.100.- euros,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) le montant de 26.100.- euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice le 7 octobre 2025 jusqu’à solde,

déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en remboursement de ses frais et honoraires recevable,

la dit non fondée,

déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d’une indemnité de procédure pour l’instance d’appel recevable,

la dit non fondée,

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