

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail à loyer (Ile chambre)**  
**2024TALCH03/00107**

Audience publique du mardi, onze juin deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-02626

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Julie WEYRICH, juge-déléguée,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**ENTRE :**

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 12 mars 2024,

comparant par Maître Edévi AMEGANDJI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

la société anonyme SOCIETE1.) SA, « enseigne commerciale ENSEIGNE1.) », établie et ayant son siège social à L-1930 Luxembourg, 68, avenue de la Liberté, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

comparant par la société à responsabilité limitée IE.LEX Sàrl, inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1930 Luxembourg, 68, avenue de la Liberté, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 199233, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Daniel PHONG, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

---

**FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-02626 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 26 mars 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 21 mai 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Edévi AMEGANDJI, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Christian GAILLOT, avocat, en remplacement de la société IE.LEX Sàrl, représentée par Maître Daniel PHONG, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 11 juin 2024 le

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

Par requête déposée au greffe le 20 juin 2023, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir constater la résiliation du bail conclu entre parties avec effet au 28 mars 2023, sinon à la date de la demande en justice, pour fautes graves dans le chef de la locataire et voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement.

Elle a encore demandé à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de

- 425,25 euros à titre d'arriérés de loyers ;
- 412,50 euros à titre d'avances sur charges pour la période d'avril à juin 2023 ;
- 2.829,10 euros à titre d'arriérés de charges pour les années 2020 à 2022, avec les intérêts au taux légal à partir du 28 mars 2023 augmenté de 5% l'an à partir de l'échéance, jusqu'à solde.

Elle a réclamé une indemnité d'occupation mensuelle de 991,84 euros, avec les intérêts au taux légal à partir des dates d'échéance respectives jusqu'à solde et la somme de 285.- euros à titre d'avance mensuelle sur charges, le tout à partir du 28 mars 2023 jusqu'au départ effectif de la défenderesse des lieux.

La requérante a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et a demandé à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance, SOCIETE1.) a :

- renoncé à sa demande tendant à voir constater la résiliation du bail conclu entre parties avec effet au 28 mars 2023, tout en maintenant celle tendant à voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs de la défenderesse ;

- augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de juillet à décembre 2023 à la somme totale de 1.659,06 euros.

PERSONNE1.) a demandé à voir débouter SOCIETE1.) de tous les chefs de sa demande.

Par jugement du 31 janvier 2024 le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort a déclaré la demande recevable en la forme, a débouté SOCIETE1.) de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, a réservé la demande à titre d'arriérés de charges pour les années 2020 à 2022 et a invité SOCIETE1.) à verser un nouveau décompte rectifiée et détaillé et à verser les factures de la Ville de Luxembourg pour les frais d'eau, déchets et impôt foncier.

Il a déclaré la demande en résiliation du bail et en déguerpissement du locataire fondée et a prononcé la résiliation du contrat de bail, existant entre parties et avec PERSONNE2.), à l'égard de PERSONNE1.) uniquement, aux torts exclusifs de celle-ci, a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) une indemnité d'occupation de 950.- euros par mois d'occupation à partir du jugement jusqu'au déguerpissement effectif et a débouté SOCIETE1.) de sa demande à titre d'avances sur charges pour la période postérieure à la résiliation.

Il a refixé l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du lundi, 15 avril 2024 et a réservé le surplus et les frais.

Par exploit d'huissier de justice du 12 mars 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 2 février 2024.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir dire que le contrat de bail n'est pas résilié à son égard et qu'il n'y a partant pas lieu à déguerpissement.

Elle réclame, sur base de l'article 6-1 du code civil, des dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire à hauteur de 5.000.- euros.

Elle demande encore à voir condamner SOCIETE1.) à tous les frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Edévi AMEGANDJI, affirmant en avoir fait l'avance.

SOCIETE1.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle sollicite à son tour, sur base de l'article 6-1 du code civil, des dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire évalués à 1.500.- euros.

Elle réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.500.- euros.

### **Position des parties**

#### **1. PERSONNE1.)**

La partie appelante expose que depuis le début du bail la bailleuse n'aurait jamais exigé et réclamé la preuve d'assurance de la chambre louée par PERSONNE1.). A aucun moment, la bailleuse n'aurait fait état de son souhait de voir le contrat d'assurance locative des autres locataires ayant partagé le bien loué, respectivement la deuxième chambre faisant partie du logement en cause. La bailleuse ne rapporterait d'ailleurs pas la preuve que l'actuel locataire qui occupe la deuxième chambre l'aurait assurée.

Ce serait donc à tort que le juge de paix a dit que le défaut d'assurance locative est d'une gravité, telle qu'elle justifie la résiliation du bail, alors que la bailleuse n'aurait jamais accordé d'importance à ce sujet.

Ensuite, PERSONNE1.) aurait, dès la conclusion du contrat entre parties, indiqué à la bailleuse qu'elle ne recevait son salaire qu'après le 1<sup>er</sup> du mois, respectivement autour du 10 du mois qui n'aurait émis aucune objection à cet égard. Depuis des années, un ordre permanent aurait été établi à cet effet.

Le salaire de la partie appelante n'arrivant qu'aux alentours du 10 du mois, ce serait encore à tort que le premier juge a prononcé la résiliation du contrat de bail.

En l'absence de résiliation du contrat de bail, PERSONNE1.) ne serait pas non plus à qualifier d'occupante sans droit ni titre et aucune indemnité d'occupation ne serait redue.

#### **2. SOCIETE1.)**

La partie intimée expose que, conformément au contrat de bail conclu entre parties, il appartiendrait à PERSONNE1.) d'assurer la chambre louée contre les risques locatifs.

Suivant mise en demeure par courrier recommandé avec accusé de réception du 28 mars 2023, elle aurait mis PERSONNE1.) en demeure de lui fournir un justificatif d'assurance. Or, ce ne serait qu'en date du 2 avril 2024 qu'elle aurait finalement fait état d'une assurance risques locatifs.

La question si les autres locataires de l'immeuble ont ou non assuré leur chambre ne serait d'aucune pertinence par rapport aux obligations contractuelles dans le chef de PERSONNE1.).

Le contrat de bail obligerait également PERSONNE1.) de verser le loyer pour le 1<sup>er</sup> du mois.

Toutefois, depuis le début du contrat de bail, la locataire verserait le loyer comme bon lui semble, soit le 10 du mois, soit le 15 soit vers le 20. SOCIETE1.) conteste

formellement toute tolérance, sinon accord quant à cette façon de faire et renvoie à une mise en demeure adressée à la partie appelante pour lui rappeler ses obligations en matière de paiement du loyer.

Il y aurait partant lieu à résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de PERSONNE1.).

### **Motifs de la décision**

#### 1. Quant au déguerpissement

Aux termes de l'article XVII, intitulé « ASSURANCES », du contrat de bail signé entre parties « *Le LOCATAIRE assurera le bâtiment pour les dommages suivants :*

- *Incendie et périls connexes*
- *Conflits du travail et attentats*
- *Tempête, grêle, pression de la neige et de la glace*
- *Dégâts des eaux et de mazout, gel*
- *Dégâts aux vitrages*
- *Responsabilité civile immeuble*
- *Vol par effraction »*

Compte tenu du dommage que pourrait subir le bailleur en cas d'absence ou d'insuffisance de l'assurance souscrite par le preneur, l'absence d'assurance dans le chef du preneur peut justifier la résolution du bail à ses torts (cf. TAL 5 mars 2002, n° 72247).

En effet, la clause imposant l'obligation au locataire d'assurer le bien loué contre l'incendie, l'eau et les risques locatifs est à considérer comme déterminante et son inexécution par le locataire doit permettre au bailleur de demander la résolution du contrat de bail (cf. TAL 1er octobre 1999, no. 64963 du rôle ; cité dans Pas. 31, no. 2/2001, p. 376, point 187 ; voir également en ce sens : Les Nouvelles, Le louage de choses, I, Les Baux en général, Joseph VANKERCKHOVE, 2e éd. 2000, p. 723, point 1189).

L'inexécution par le locataire de son obligation contractuelle d'assurer le bien loué est constituée en cas de non-souscription de la police d'assurance, laquelle est contraire aux stipulations du contrat du bail et risque de causer un préjudice grave au bailleur.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du **28 mars 2023**, SOCIETE1.) rappelle au locataire que « (...) *Enfin, pour vous conformer à l'article XVII du bail, je vous somme de m'adresser un justificatif d'assurance (3) pour l'appartement que vous occupez. (...)* ».

Force est cependant de constater que ce n'est qu'en date du **2 avril 2024**, soit plus d'une année après que PERSONNE1.) a finalement fourni une attestation d'assurance.

Les arguments qu'elle n'aurait pas souscrit d'assurance pendant des années (le contrat de bail datant de 2019) et que les autres locataires n'auraient pas non plus

versé de justificatifs ne sont d'aucune conséquence en droit et ne permettent pas de conclure à une tolérance de la part de la bailleuse dans la mesure où celle-ci a expressément demandé à PERSONNE1.) de lui fournir une attestation d'assurance et que PERSONNE1.) n'y a réservé aucune suite pendant plus d'un an.

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal de céans décide qu'au vu de la gravité du manquement, le défaut d'assurance justifie déjà à lui seul la résiliation du contrat de bail, de sorte qu'il n'est plus nécessaire d'analyser la question du paiement tardif des loyers.

Il y a partant lieu à confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre PERSONNE1.) et SOCIETE1.) et a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux, avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans un délai d'un mois, sauf à dire que le délai de déguerpissement d'un mois court à partir de la date de la signification du présent jugement.

Dans ce contexte, le tribunal tient encore à préciser que PERSONNE1.) n'a pas sollicité, à titre subsidiaire, un délai de déguerpissement plus long.

## 2. Quant à l'indemnité d'occupation

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406 ; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond (cf. Les Nouvelles : Le louage des choses, Les baux en général, t. 1, no 405 et suivants).

Suivant avis de débit daté au 2 avril 2024, PERSONNE1.) paie actuellement un loyer mensuel avec charges au montant de 950.- euros.

Il résulte encore des pièces en cause, dont notamment le contrat de bail initial, l'avenant au contrat de bail et le tableau relatif à l'indexation du loyer, que le loyer de base s'élève à 1.700.- par mois pour un appartement de deux chambres, occupés par deux locataires.

A défaut d'autre élément en cause et de demande expresse en condamnation de ce chef pour les mois écoulés ainsi qu'en l'absence de demande subsidiaire à voir réduire l'indemnité d'occupation à de plus justes proportions, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris mais sans toutefois prononcer en l'état actuel de la procédure une condamnation à ce titre alors qu'il s'agirait dès lors en cause d'une condamnation future prohibée, de la fixer au montant de 950.- euros par mois.

## 3. Quant aux dommages intérêts pour procédure abusive et vexatoire

Tant PERSONNE1.) qu'SOCIETE1.) réclame des dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Aux termes de l'article 6-1 du code civil, « *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.* »

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) ne saurait prétendre à l'allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Le tribunal rappelle que l'exercice d'un droit accordé par la loi ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation et ne saurait donner lieu à des dommages et intérêts que s'il est établi que l'auteur a agi sans nécessité et dans le dessin de nuire au plaignant.

Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement de celui qui agit en justice constitue une faute.

Ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les juridictions et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits – ou du moins ce que l'on considère comme tels – soient reconnus légitimes (CA, 21 mars 2002, rôle n°25297).

En l'espèce, il n'est pas établi que PERSONNE1.) ait agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi. Par ailleurs, SOCIETE1.) reste en défaut de rapporter la preuve qu'elle aurait subi un préjudice du fait du comportement de PERSONNE1.).

Partant, la demande d'SOCIETE1.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire n'est pas fondée.

#### 4. Quant aux demandes accessoires

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).

A défaut par SOCIETE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

## PAR CES MOTIFS

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 en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 31 janvier 2024,

sauf à préciser que

- le délai de déguerpissement d'un mois court à partir de la date de la signification du présent jugement et que le tribunal de céans et
- que le tribunal de céans fixe l'indemnité d'occupation mensuelle, à l'instar du premier juge, au montant de 950.- euros

mais sans toutefois, contrairement au premier juge, prononcer en l'état actuel de la procédure une condamnation à ce titre,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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