

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**2024TALCH03/00156**

Audience publique du mardi, vingt-deux octobre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-02557

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Anne SCHREINER, juge,  
Chantal KRYSATIS, greffier.

**E N T R E :**

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

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 19 mars 2024,

comparant par Maître Barbara KOOPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

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

2) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

**intimés** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER,

sub 1) comparant par la société à responsabilité limitée NCS AVOCATS SARL, établie et ayant son siège social à L-2430 Luxembourg, 16, rue Michel Rodange, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B225706,

représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Aline CONDROTTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

sub 2) ne comparant pas.

---

## **F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-02557 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 16 avril 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 28 mai 2024 pour plaidoiries. Au vu d'un courrier de Maître CONDROTTE du 24 mai 2024, l'affaire fut refixée 2 juillet 2024 pour plaidoiries. Au vu d'un courrier de Maître KOOPS du 2 juillet 2024, l'affaire fut refixée au 1<sup>er</sup> octobre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Camille MASCIOCCHI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Barbara Koops, avocat à la Cour, comparant pour PERSONNE1.), fut entendue en ses moyens.

Maître Jérôme CONRARDY, avocat à la Cour, en remplacement de NCS AVOCATS SARL, représentée par Maître Aline CONDROTTE, avocat à la Cour, comparant pour PERSONNE2.), répliqua.

PERSONNE3.) ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 22 octobre 2024 le

### **JUGEMENT QUI SUIVIT :**

Par requête déposée en date du 31 mai 2023 au greffe de la Justice de paix de Luxembourg, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 7.122,83.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour les mois de septembre 2022 à mai 2023 et de solde restant dû de garantie locative, le tout avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, de même qu'une indemnité d'occupation journalière de 40.- euros à partir du 1<sup>er</sup> mai 2023.

PERSONNE2.) a encore demandé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.) et PERSONNE1.) et que ces derniers soient condamnés au déguerpissement des lieux loués dans un délai de huit jours à partir du jugement.

Il a finalement sollicité leur condamnation à lui rembourser des frais et honoraires d'avocat pour un montant de 2.925.- euros, à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros et leur condamnation aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE2.) a porté sa demande en condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE1.) du chef des arriérés de loyers au montant de 6.650.- euros et il a renoncé à sa demande en condamnation à une indemnité d'occupation journalière de 40.- euros, de même qu'au remboursement des frais et honoraires d'avocat.

PERSONNE3.) a contesté l'intégralité des demandes de PERSONNE2.), elle s'est opposée à une condamnation solidaire avec PERSONNE1.) et elle a sollicité un délai de déguerpissement de trois mois.

PERSONNE1.), après avoir initialement comparu par Maître Barbara KOOPS, n'a plus comparu lors de l'audience des plaidoiries de première instance, de sorte qu'il a été statué contradictoirement à son encontre.

Par jugement du 5 février 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a notamment condamné PERSONNE1.) et PERSONNE3.) conjointement à payer à PERSONNE2.) la somme de 6.650.- euros avec les intérêts légaux à partir du 31 mai 2023, jusqu'à solde.

Il a encore prononcé la résiliation du bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.) et PERSONNE1.) et condamné ces derniers à déguerpir des lieux loués dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement.

Le juge de paix a finalement fixé l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 950.- euros et condamné PERSONNE3.) et PERSONNE1.) conjointement à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 150.- euros, de même qu'aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 19 mars 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre ledit jugement qui lui a été notifié en date du 8 février 2024.

Dans son acte d'appel, PERSONNE1.) demande, par réformation du jugement entrepris, principalement que le contrat de bail ne soit pas résilié à son encontre, subsidiairement, un délai de déguerpissement de six mois et à titre plus subsidiaire un délai de déguerpissement jusqu'au 30 juin 2024.

Il demande encore à être déchargé de sa condamnation à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 150.- euros et la condamnation de ce dernier et de PERSONNE3.) aux frais et dépens des deux instances.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, PERSONNE1.) a renoncé à sa demande de se voir autoriser à rester dans les lieux loués et il a sollicité un délai de déguerpissement d'un mois.

Il a encore demandé le rejet de la farde de cinq pièces versées par PERSONNE2.) pour ne lui avoir été communiquée que la veille de l'audience.

PERSONNE2.) ne s'est pas opposé au délai de déguerpissement d'un mois demandé par PERSONNE1.).

Il a augmenté sa demande en paiement des arriérés de loyers au montant total de 14.886,15.- euros, en tenant compte des montants échus depuis le jugement de première instance et il s'est rapporté à la prudence du tribunal de céans quant à la demande de rejet de sa farde de cinq pièces

PERSONNE2.) a finalement sollicité la condamnation de PERSONNE1.) à lui rembourser la somme de 7.580.- euros à titre de frais et honoraires d'avocat, principalement sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et subsidiairement sur base de l'article 1382 du Code civil.

PERSONNE1.) a répliqué qu'il conteste l'augmentation de la demande en paiement d'arriérés de loyers et charges et la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat de PERSONNE2.).

PERSONNE3.) n'ayant comparu ni en personne, ni par mandataire à l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79 du Nouveau Code de procédure civile, étant donné que l'acte d'appel lui a été délivré à domicile.

### **Appréciation**

Il est constant et non contesté en cause qu'en date du 14 juin 2022, les parties ont conclu un contrat de bail avec effet au 15 juin 2022 portant sur un appartement sis à L-ADRESSE1.) donné en location par PERSONNE2.) à PERSONNE1.) et PERSONNE3.) contre paiement d'un loyer mensuel de 800.- euros et des avances sur charges locatives de 150.- euros par mois.

#### **1. Quant au déguerpissement**

Il convient de donner acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur accord quant à un délai de déguerpissement d'un mois.

Le tribunal décide par conséquent de condamner PERSONNE1.) à déguerpir de l'appartement sis à L-ADRESSE1.), lui donné en location par PERSONNE2.), dans un délai d'un mois à compter de la signification du présent jugement.

Le tribunal constate et retient encore que la demande en déguerpissement de PERSONNE2.) contre PERSONNE3.) est devenue sans objet, étant donné qu'elle a quitté les lieux.

#### **2. Quant aux arriérés de loyers et charges locatives**

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. »*

L'article 592 du Nouveau Code civil dispose :

*« Il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale. Pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement. »*

En l'espèce, PERSONNE2.) chiffre sa créance du chef des arriérés de loyers et charges lui redus à un montant total de 14.886,15.- euros sur base d'un décompte pour la période du 15 juin 2022 au 1<sup>er</sup> septembre 2024.

Le mandataire de PERSONNE1.) conclut au rejet de cette pièce pour avoir été communiquée tardivement, à savoir la veille de l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, et qu'elle n'ait donc pas pu les examiner et discuter avec son client.

En principe, toute communication de pièces doit être faite de telle manière que son destinataire dispose d'un délai raisonnable pour les examiner et déposer éventuellement de nouvelles conclusions (cf. Encyclopédie Dalloz de Procédure Civile vo. Communication de Pièces nos. 63 et 64).

Le juge n'est pas obligé d'écarter des débats la pièce qu'il estime communiquée tardivement. Il choisit en fonction des circonstances propres à l'espèce : la nature et la complexité de la pièce, son importance pour la solution du litige, le comportement personnel de la partie retardataire, etc. (cf. Encyclopédie Dalloz de Procédure Civile vo. Communication de Pièces no 68).

Le tribunal de céans décide dès lors de ne pas faire droit au rejet de cette pièce, laquelle ne constitue que le simple décompte actualisé des arriérés de loyers et charges locatives pour la période de juin 2022 au 1<sup>er</sup> septembre 2024.

En l'espèce, il appartient à PERSONNE1.) et PERSONNE3.) de rapporter la preuve du paiement des loyers et charges qui leur sont réclamés.

Or, le tribunal constate et retient que cette preuve n'est pas rapportée.

En ce qui concerne le montant réclamé par PERSONNE2.), il ressort des pièces soumises à l'appréciation du tribunal de céans que pour la période du 15 juin 2022 au 1<sup>er</sup> septembre 2024, la somme totale de 26.125.- euros est due à titre de loyers et d'avances sur charges. Il y a lieu d'y ajouter les sommes dues au titre des décomptes des charges des années 2022 et 2023, à savoir 2.108,98 (422,83 + 1.686,15), et la somme de 1.000.- euros au titre de solde restant dû de la garantie bancaire, de sorte que le montant total redus à PERSONNE2.) se chiffre à 29.233,98.- euros.

PERSONNE2.) reconnaît qu'il a d'ores et déjà reçu le paiement d'un montant total de 14.347,83.- euros, à savoir :

- 5.225.- euros (loyers des mois de juin 2022, juillet 2022, août 2022, septembre 2022, novembre 2022 et janvier 2023),
- 8.072,83.- euros (payés par l'Office social de Grevenmacher) et
- 1.050.- euros (payés par PERSONNE1.) en mars 2024).

La créance de PERSONNE2.) au titre du contrat de bail conclu entre parties se chiffre dès lors à un montant total de **14.886,15.- euros** (29.233,98 – 14.347,83).

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE3.) sont tenus conjointement de payer ce montant à PERSONNE2.).

Le tribunal décide partant de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE3.) et PERSONNE1.) conjointement à payer à PERSONNE2.) la somme de 6.650.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période de juin 2022 à janvier 2024, avec les intérêts légaux à partir du 31 mai 2023, date la demande en justice, jusqu'à solde et il y a lieu en conséquence à division de telle dette à parts égales entre PERSONNE3.) et PERSONNE1.).

Le tribunal décide également de déclarer fondée l'augmentation de la demande de PERSONNE2.) pour les arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris, chiffrés à un montant total de 8.236,15.- euros (14.886,15 – 6.650).

PERSONNE1.) et PERSONNE3.) sont dès lors condamnés conjointement à payer le montant de 8.236,15.- euros à PERSONNE2.) avec les intérêts légaux à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde et il y a également lieu de retenir qu'il y a lieu en conséquence à division de telle dette à parts égales entre PERSONNE3.) et PERSONNE1.).

### 3. Quant aux demandes accessoires

#### *a. Remboursement des frais et honoraires d'avocat*

En l'espèce, PERSONNE2.) sollicite le remboursement des frais et honoraires d'avocat et il verse à cet égard quatre notes d'honoraires et des avis de crédit pour prouver le paiement d'un montant total de 7.580.- euros au titre de frais et honoraires d'avocat dans le présent litige.

Cette demande est recevable à titre de « *dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis le premier jugement* » conformément à l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile.

Pour les mêmes motifs que ceux énoncés ci-avant, le tribunal décide de ne pas faire droit à la demande de rejet de ces pièces.

Il est de principe que les honoraires d'avocat 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 (Cour de cassation, 9 février 2012, Arrêt N° 5/12, JTL 2012, N° 20, page 54 ; Cour d'appel 20 novembre 2014, N° 39462 du rôle ; Cour d'appel 26 mars 2014, Pas. 37, page 105).

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile qui 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 (cf. Cass., 9 février 2012, n° 2881).

Il est de principe que « *le fait de résister judiciairement à une demande constitue l'exercice d'un droit* ». (Cour d'appel 16 février 2000, n°22937 du rôle)

S'agissant des abus en matière d'action de justice, il est de règle que le demandeur qui échoue dans son action et le défendeur qui est condamné ne sont pas considérés *ipso facto* comme ayant commis un abus. L'exercice d'une action en justice 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.

Dans ce contexte, il convient aussi de rappeler que 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 (Cour d'appel, 21 mars 2002, n° 25297 du rôle).

En l'occurrence, aucune faute revêtant ces caractéristiques n'est à relever dans le chef de PERSONNE1.) ou de PERSONNE3.), de sorte que les conditions de mise en œuvre de l'article 1382 du Code civil ne sont pas données.

La demande de PERSONNE2.) en remboursement des frais d'avocat est dès lors à déclarer recevable, mais non fondée.

#### *b. Indemnité de procédure*

L'article 240 du nouveau Code de procédure civile dispose : « *Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »



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).

PERSONNE2.) réclame une indemnité de procédure de 7.580.- euros.

Au vu de l'issue du présent litige, le tribunal décide de déclarer sa demande fondée pour le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel et PERSONNE1.) et PERSONNE3.) sont dès lors condamnés conjointement à payer à PERSONNE2.) la somme de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Par conséquent, il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 250.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Il y a encore lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 250.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

*c. Quant aux frais et dépens*

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

Il convient partant de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE3.) conjointement 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 par défaut à l'égard de PERSONNE3.) et contradictoirement à l'égard des autres parties,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

dit que la demande en déguerpissement de PERSONNE2.) contre PERSONNE3.) est devenue sans objet,

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués dans le délai d'un (1) mois à partir de la signification du présent jugement,

dit recevable et fondée à concurrence de 8.236,15.- euros l'augmentation de la demande de PERSONNE2.) pour les arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE3.) conjointement à payer à PERSONNE2.) la somme de de 8.236,15.- euros avec les intérêts légaux à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

en conséquence de ce qui précède,

dit qu'il y a lieu à division de la dette à parts égales entre PERSONNE1.) et PERSONNE3.),

- condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 3.325.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période de juin 2022 à janvier 2024, avec les intérêts légaux à partir du 31 mai 2023, date la demande en justice, jusqu'à solde ;
- condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 3.325.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période de juin 2022 à janvier 2024, avec les intérêts légaux à partir du 31 mai 2023, date la demande en justice, jusqu'à solde ;
- condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE2.) la somme de de 4.118,08.- euros avec les intérêts légaux à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de de 4.118,08.- euros avec les intérêts légaux à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

dit recevable, mais non fondée la demande de PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires sur base de l'article 1382 du Code civil,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 250.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,  
condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 250.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE3.) conjointement aux frais et dépens de l'instance d'appel.