

Texte pseudonymisé

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

Jugement Civil (IIIe chambre)
2025TALCH03/00007

Audience publique du mardi, sept janvier deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-05391

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.),

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 14 juin 2024,

comparant par la société à responsabilité limitée INTERDROIT SARL, établie et ayant son siège social à L-4018 Esch-sur-Alzette, 38, rue d'Audun, inscrite à 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 B217690, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

E T :

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

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

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO SECS, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, 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 B220509, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP SARL, établie à la même adresse, inscrite au registre de

commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, demeurant à Strassen.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-05391 du rôle fut appelée à l'audience du mardi, 2 juillet 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 29 octobre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, en remplacement d'INTERDROIT SARL, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Liza CURTEANU, avocat à la Cour, en remplacement de KLEYR GRASSO SECS, représentée par Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

L'affaire fut refixée au 10 décembre 2024 afin de permettre à Maître CURTEANU de verser le constat d'huissier REYTER du 15 mars 2024. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Dogan DEMIRCAN et Maître Liza CURTEANU furent entendus en leurs moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 7 janvier 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Faisant valoir que son ancien bailleur a résilié le bail pour besoin personnel de manière dolosive, PERSONNE1.) a, par exploit d'huissier de justice 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.- euros avec les intérêts au taux légal 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.- euros.

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

PERSONNE2.) a contesté les dires adverses.

Pour autant que de besoin, elle a offert de prouver l'occupation effective des lieux par l'audition de PERSONNE3.).

Elle a demandé reconventionnellement, 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 et a sollicité, à son tour, l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Par jugement du 22 avril 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort, a reçu les demandes principale et reconventionnelle en la forme.

Il a débouté PERSONNE1.) tant de sa demande en dommages et intérêts que de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Il a dit la demande reconventionnelle recevable et a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 2.423,12 euros du chef des frais et honoraires d'avocat exposés.

Il a encore condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 100.- euros.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 14 juin 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui signifié en date du 7 mai 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 14.400.- euros à titre de dommages et intérêts sur base de l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après la loi de 2006), avec les intérêts au taux légal à compter du 1^{er} juin 2022, sinon à compter de la citation.

Il demande à se voir décharger de la condamnation à rembourser à PERSONNE2.) les frais et honoraires d'avocat et au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Il réclame encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance et de 2.500.- euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée INTERDROIT, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Dogan DEMIRCAN affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.) demande principalement à voir déclarer l'appel irrecevable au motif que la partie appelante aurait omis d'indiquer dans le dispositif de l'acte d'appel la mention « *siégeant en matière civile* ».

Subsidiairement, elle demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle augmente sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat au montant de 7.053,34 euros.

Elle réclame finalement une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'exposant expose que suivant contrat de bail du 1^{er} septembre 2016, l'appelant aurait loué auprès de PERSONNE2.) un appartement sis à ADRESSE3.) moyennant un loyer mensuel de 1.200.- euros. Par lettre de résiliation datée du 10 août 2021, PERSONNE2.) aurait résilié ledit bail en faisant valoir un besoin personnel dans le chef de son mari, PERSONNE3.).

Or, il y aurait tout un faisceau d'indices prouvant que le mari de la bailleuse n'a jamais investi les lieux :

- PERSONNE1.) aurait vu son bail résilié à un moment où les parties étaient en litige à cause du bourdonnement du frigidaire et que le juge de paix avait réduit le loyer ;
- Il serait passé souvent devant l'appartement et aurait constaté que les volets étaient continuellement fermés et ne bougeaient pas du tout ;
- Peu de temps après la prétendue entrée dans les lieux par le mari de la bailleuse, l'appartement aurait été occupé par un tiers ;
- Aucune des pièces adverses n'établiraient clairement que le mari a effectivement habité dans l'appartement ;
- Pendant toute la durée de sa prétendue occupation de l'appartement, le mari de la bailleuse aurait conservé son nom sur la boîte-aux lettres conjugale, ADRESSE2.) ;
- La consommation d'électricité du mari ne serait pas établie, en ce que PERSONNE2.) se serait limitée à verser aux débats des demandes d'acompte de SOCIETE1.) et non pas un décompte de sa consommation ;
- Le gaz serait fourni via la copropriété alors que PERSONNE2.) verserait une prétendue résiliation du contrat de fourniture de gaz datée au 15 décembre 2022, soit pendant l'occupation des lieux par un nouveau locataire ;
- Aucune preuve d'achat de meubles ou d'ustensiles de cuisine par le mari ne serait versée.

Il demande à voir écarter l'attestation testimoniale dressée par PERSONNE3.), au motif qu'il s'agit du mari de la partie intimée et qu'ils auraient donc un intérêt commun.

L'attestation testimoniale établie par PERSONNE4.), voisin de l'immeuble concerné, serait également à écarter pour être de pure complaisance.

2. PERSONNE2.)

Renvoyant aux dispositions de l'article 1315 du code civil, la partie défenderesse fait valoir qu'il incomberait à PERSONNE1.) de rapporter la preuve que PERSONNE3.) n'a pas occupé l'appartement et que le motif invoqué à l'appui de la résiliation du bail est dolosif.

Or, la bonne foi étant présumée, cette preuve ne serait pas rapportée en l'espèce.

Son époux aurait bien occupé les lieux litigieux de manière effective du 15 mars 2022 au 13 décembre 2022 et il serait de jurisprudence constante que cette durée est suffisante.

Il résulterait des pièces versées en cause qu'PERSONNE3.) aurait déclaré son changement de résidence auprès de la commune, aurait souscrit un contrat de fourniture en électricité et aurait 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.

Elle conteste le constat d'huissier établi par Patrick KURDYBAN et demande à prendre en compte son propre constat d'huissier établi par Véronique REYTER.

Motifs de la décision

1. Quant à la recevabilité de l'appel

La partie litigieuse du dispositif de l'acte d'appel se lit comme-suit :

*« A comparaître le mardi 02 juillet 2024 à 15.00 heures devant le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, 3^{ième} Chambre, **siégeant en matière d'appel** des décisions du tribunal de paix, au local ordinaire de ses audiences à Luxembourg, Plateau du Saint Esprit Cité judiciaire, rez-de-chaussée, salle TL.0.11, pour : (...) »*

Suivant l'article 114 du nouveau code de procédure civile « *Les appels des jugements des juges de paix rendus en toutes matières seront portés devant le tribunal d'arrondissement. Ces appels seront introduits, instruits et jugés conformément aux articles 547 et suivants* ».

L'article 548 du nouveau code de procédure civile prévoit que l'assignation contient, à peine de nullité, outre les mentions prescrites par les articles 153 et 154 : les lieu, jour et heure de l'audience à laquelle l'affaire sera appelée.

Selon le point 2) de l'article 154 du nouveau code de procédure civile, l'assignation doit contenir « *l'indication de la juridiction qui doit connaître de la demande (...)* ».

Force est de constater que le dispositif litigieux indique précisément et à bon droit que l'appel est porté devant la 3^{ième} chambre du tribunal d'arrondissement. Aucune disposition légale n'exige que l'acte d'appel indique la matière dont siègera la juridiction d'appel.

Or, suivant l'article 1253 du nouveau code de procédure civile « *Aucun exploit ou acte de procédure ne pourra être déclaré nul, si la nullité n'en est pas formellement prononcée par la loi* ».

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité tiré de l'omission d'indiquer dans le dispositif de l'acte d'appel la mention « *siégeant en matière civile* » est à écarter.

L'appel est encore à déclarer recevable pour le surplus en ce qu'il a été interjeté dans les forme et délai de la loi.

2. Quant au besoin personnel

Aux termes de l'article 14 de la loi de 2006 :

« Sauf cas de force majeure, l'ancien locataire a droit à des dommages-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-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année. »

Pour que la responsabilité du bailleur soit engagée sur base de l'article 14 précité, il suffit à l'ancien locataire de prouver le fait matériel que dans les trois mois de son départ, les lieux n'ont pas été occupés, respectivement utilisés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail. Cette preuve rapportée, le bailleur est responsable de plein droit. Il ne peut pas s'exonérer de l'obligation que l'article 14 lui impose en prouvant qu'il n'a pas commis de faute, mais seulement en rapportant la preuve d'un cas de force majeure qui a empêché l'utilisation des lieux aux fins évoquées dans la résiliation (Lux. 1^{er} février 2012, n° 132858 du rôle).

L'article 14 a pour but de prévenir l'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 en omettant de façon délibérée de faire ce qu'il avait déclaré vouloir entreprendre.

Conformément à l'article 1315 du code civil, la charge de la preuve de la réunion des conditions d'application de l'article 14 précité incombe à PERSONNE1.).

Il résulte du procès-verbal de constat de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN :

« Je me suis donc rendu à l'adresse sise L-ADRESSE3.) en date 18 octobre 2022 [soit durant la période pendant laquelle PERSONNE3.), mari de PERSONNE2.), aurait prétendument occupé les lieux litigieux] où j'ai pu constater que le nom « PERSONNE1.) » figure toujours sur la sonnette et sur la boîte aux lettres.

(...)

Par la suite je me suis rendu à l'adresse de la propriétaire Madame PERSONNE2.) à L-ADRESSE2.) où j'ai pu constater le nom « PERSONNE3.) » au niveau de la sonnette et le nom « PERSONNE3.) » sur la boîte aux lettres.

Je me suis rendu en date du 11 janvier 2023 à L-ADRESSE3.) où j'ai pu constater que le nom PERSONNE1.) ne figure plus sur la sonnette, ni sur la boîte à lettres.

Cependant j'ai pu constater que le nom « PERSONNE4.) » figure maintenant sur la boîte à lettres à la place du nom de PERSONNE1.).

(...)

Par la suite, je me suis rendu à l'adresse de la propriétaire Madame PERSONNE2.) à L-ADRESSE2.) où j'ai pu constater le nom « PERSONNE3.) » au niveau de la sonnette et le nom « PERSONNE3.) » sur la boîte aux lettres. »

Les constatations de l'huissier sont encore documentées à travers plusieurs photographies et aucun élément ne permet de remettre en cause les constatations de l'huissier de justice KURDYBAN.

PERSONNE1.) demande à voir rejeter l'attestation testimoniale dressée par PERSONNE3.) en ce qu'il s'agit de l'époux de la partie intimée.

A défaut d'indication contraire, PERSONNE3.) est présumé marié à PERSONNE2.) en communauté de biens, qui est le régime de droit commun.

L'époux ou l'épouse, commun en biens, d'une partie à l'instance est à écarter comme témoin sur base de l'article 399 du nouveau code de procédure civile lorsque les intérêts de la communauté sont en jeu. Dans ce cas, l'époux ou l'épouse n'est pas un tiers à l'instance mais il/elle est représenté par un mandat domestique par son conjoint (article 1421-1 du code civil).

En l'espèce, ce ne sont toutefois pas des intérêts de la communauté mais des dommages et intérêts qui sont en jeu. Or, de tels dommages et intérêts sont des propres par nature au sens de l'article 1404 du code civil.

PERSONNE3.) est donc en principe admis à témoigner.

Le tribunal se doit cependant de relever que l'attestation testimoniale de PERSONNE3.) est en contradiction flagrante avec les prédites constatations de l'huissier KURDYBAN en ce que PERSONNE3.) relate que « *Pendant la période comprise entre le mi-mars et mi-décembre 2022, j'ai vécu tout seul dans l'appartement. (...) Quant j'ai investi l'appartement précité, j'ai mis mon nom de famille, PERSONNE3.), dans la boîte à lettres (...).* »

Il résulte toutefois du prédit constat d'huissier KURDYBAN qu'en date du 18 octobre 2022, soit durant la période où PERSONNE3.) dit avoir occupé les lieux, le nom de PERSONNE1.) figurait toujours sur la boîte aux lettres.

Par conséquent, l'attestation testimoniale de PERSONNE3.) est à rejeter pour être ni pertinente, ni concluante.

Le procès-verbal de constat dressé par l'huissier de justice Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER en date du 1^{er} mars 2024, soit longtemps après les faits litigieux, n'apporte aucun élément pertinent au litige.

En effet, l'huissier de justice « *constate qu'aucun barillet n'est installé au niveau de la porte d'entrée et que l'accès vers le hall concernant les boîtes aux lettres est libre. (...) Je constate qu'aucun nom est actuellement inscrit sur ladite boîte aux lettres et que l'espace, censé contenir le nom du propriétaire, était vide. J'ai donc collé une étiquette concernant les informations de l'Etude REYTER (...) au niveau de la fente d'introduction de ma partie requérante. (...) Il semble donc, que la boîte aux lettres est désormais détenue par « Luana COGONI (...) ». Aucune manipulation n'a pu avoir lieu au niveau de la sonnette, alors que celle-ci est électronique.* »

L'argument que PERSONNE1.) aurait enlevé le nom de PERSONNE3.) de la boîte aux lettres pour y remettre le sien, reste à l'état de pure allégation et n'est pas non plus établi par les constatations de l'huissier de justice COGONI, en remplacement de l'huissier de justice REYTER.

Le témoin PERSONNE5.) atteste certes avoir rencontré PERSONNE3.) dans l'immeuble en cause mais ne fait pour le surplus que reprendre les dires d'PERSONNE3.) lui-même en se référant aux conversations qu'il a mené avec ce dernier.

Le témoin PERSONNE4.) atteste que « à la fin du mois d'octobre 2022 sans préjudice de la date exacte j'ai visité l'appartement (...) où Monsieur PERSONNE3.) demeurait à ce moment-là, et où j'ai vécu pendant la période depuis mi-décembre 2022 jusqu'à fin juillet 2023.

Pendant cette visite avec Monsieur PERSONNE3.) j'ai pu constater que Monsieur PERSONNE3.) habitait dans cet appartement car j'ai vu que l'armoire était remplie avec des vêtements, dont les chemises et costumes pour aller travailler au bureau.

D'autres indices qui m'ont mené à cette déduction sont le lit dans la chambre à coucher qui était encore défait ; et que dans la salle de bain il y avait tous les produits d'hygiène d'usage journalier et celle-ci montrait des marques de saleté d'usage journalier dans le lavabo.

Enfin, sur la table du salon il y avait un ipad et des livres, et dans la cuisine le sac poubelle était à moitié rempli.

Je me souviens aussi d'avoir bien vu que son nom de famille, PERSONNE3.), figurait dans sa boîte aux lettres. »

Comme déjà ci-dessus pour l'attestation testimoniale de PERSONNE3.), le tribunal se doit constater que le témoignage de PERSONNE4.) se trouve également en contradiction flagrante avec les constatations de l'huissier de justice KURDYBAN.

En effet, si en date du 18 octobre 2022, l'huissier de justice KURDYBAN constate que le nom de « PERSONNE1.) » figure toujours sur la boîte aux lettres, il est difficilement crédible comment le témoin PERSONNE4.) veut se rappeler en 2024 qu'à « la fin du mois d'octobre 2022 » « d'avoir bien vu que son nom de famille, PERSONNE3.), figurait dans sa boîte aux lettres ».

Dans ces conditions, il y a lieu de rejeter également l'attestation de PERSONNE4.) pour être ni concluante, ni pertinente.

Force est ensuite de constater que les factures d'électricité, certes émises au nom de PERSONNE3.) et relatives à l'appartement sis à ADRESSE3.), ne constituent que des « acompte pour la fourniture d'électricité » et n'établissent en rien une quelconque consommation réelle de la part de PERSONNE3.). Aucun décompte final versé en cause, ni aucune autre pièce ne permet de retracer la consommation d'électricité effective par PERSONNE3.) au sein de l'appartement litigieux.

Il en va d'ailleurs de même pour ce qui est de la consommation d'eau.

Le fait que les relevés bancaires de PERSONNE3.) ont été envoyés à l'adresse du studio en cause ne saurait établir l'occupation effective et réelle des lieux par ce dernier. La même constatation vaut pour les courriers de la CNS, du Centre Commun de la Sécurité Sociale et la fiche relative à la retenue d'impôt.

Le fait que PERSONNE3.) ait déclaré son prétendu changement de résidence auprès de l'administration communale, n'est rien d'autre qu'une déclaration unilatérale qui ne saurait pas non plus établir l'occupation effective des lieux.

Enfin et au vu de l'ensemble de ce qui précède, le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, qu'aucun élément en cause ne permet de retenir que PERSONNE3.) occupait effectivement les lieux sur la période du 15 mars 2022 au 13 décembre 2023, au contraire la réalité de l'occupation réelle par PERSONNE3.) est

même contredite par les constatations de l'huissier de justice KURDYBAN et l'absence de tout décompte relatif à l'électricité et l'eau.

Il y a partant lieu de retenir, par réformation du jugement entrepris, que le caractère dolosif de la résiliation est établi en cause et PERSONNE1.) a partant droit à l'allocation de dommages et intérêts correspondant au montant des loyers d'une année, conformément à l'article 14 alinéa 3 de la loi de 2006.

Par réformation du jugement entrepris, la demande de PERSONNE1.) est donc à dire fondée pour le montant réclamé de 14.400.- euros, correspondant à une année de loyers, ce montant à augmenter des intérêts au taux légal à compter du 13 février 2023, date de la demande en justice.

3. Quant aux frais et honoraires d'avocat

Par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n° 5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du code civil.

Or, pour prétendre à cette indemnisation, il est évident que l'action de PERSONNE2.), pour laquelle elle a mandaté et payé un avocat, soit couronnée de succès, faute de quoi, l'attitude procédurale de son adversaire n'est pas susceptible d'être qualifiée de fautive, ce qui est la condition première de la mise en œuvre de la responsabilité délictuelle qui est à la base de la demande en remboursement d'honoraires formulée.

En l'espèce, le tribunal de céans vient, par réformation du jugement entrepris, de dire la demande de PERSONNE1.) en dommages et intérêts fondée, de sorte que PERSONNE2.) ne saurait donc argumenter que ce serait l'attitude et la faute de PERSONNE1.) qui l'auraient obligé à recourir aux services d'un avocat pour être rétabli dans ses droits.

Dans ces conditions, les conditions de mise en œuvre de l'article 1382 du code civil ne sont pas données, et la demande de PERSONNE2.) en remboursement des frais d'avocat est à déclarer non fondée, tant, par réformation du jugement entrepris, pour ce qui est des frais d'avocat quant à la première instance qu'en ce qui concerne ceux relatifs à l'instance d'appel.

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).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE2.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, tant, par réformation du jugement entrepris, en ce qui concerne la première instance que pour ce qui est de la présente instance d'appel.

L'équité commande de ne pas laisser à la charge de PERSONNE1.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'il a dû exposer afin de faire valoir ses droits en justice. Le tribunal évalue, par réformation du jugement entrepris, à 250.- euros l'indemnité de procédure devant revenir à PERSONNE1.) sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour la première instance et à 500.- euros pour l'instance d'appel.

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 PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en cause, la demande en distraction de la société à responsabilité limitée INTERDROIT, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Dogan DEMIRCAN des frais et dépens est à rejeter.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 22 avril 2024,

dit la demande de PERSONNE1.) en dommages et intérêts sur base de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation fondée à hauteur de 14.400.- euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 14.400.- euros avec les intérêts au taux légal à compter du 13 février 2023, jusqu'à solde,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à payer à PERSONNE2.) le montant de 2.423,12 euros du chef des frais et honoraires d'avocat exposés pour la première instance,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 100.- euros pour la première instance,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 250.- euros pour la première instance,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de la première instance,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en remboursement des frais et honoraires exposées pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel,

rejette la demande en distraction de la société à responsabilité limitée INTERDROIT, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Dogan DEMIRCAN.