

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**2025TALCH03/00006**

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

Numéro du rôle : TAL-2024-06117

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 suppléant Alex THEISEN, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ, de Luxembourg du 16 juillet 2024,

comparant par Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

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

**intimé** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Alex THEISEN,

comparant par son fils PERSONNE3.), dûment mandaté par une procuration établie en bonne et due forme.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-06117 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 6 août 2024, lors de laquelle elle fut renvoyée à la troisième chambre à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024 pour fixation pour plaidoiries. A l'audience du 17 septembre 2024, l'affaire fut fixée au 3 décembre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Jamila BOUAYSS, avocat, en remplacement de Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

PERSONNE3.), comparant pour la partie intimée, répliqua.

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 :**

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 4 mars 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater que le contrat de bail oral conclu au mois de février 2023 a été résilié aux torts exclusifs de la partie défenderesse et pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 8.500.- euros en réparation de troubles de jouissance.

Le requérant a réclamé en outre la somme de 2.301,85 euros au titre des honoraires d'avocat exposés sur base des articles 1382 et suivants du code civil, une indemnité de procédure de 1.000.- euros et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE2.) s'est opposée aux demandes adverses et a réclamé reconventionnellement le paiement des loyers pour les mois de janvier et février 2024, soit la somme de 2.000.- euros.

Par jugement du 11 juin 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit recevables les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande tendant à voir dire que le contrat de bail a été résilié aux torts exclusifs de PERSONNE2.).

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande en indemnisation en dommages et intérêts pour trouble de jouissance.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 2.000.- euros à titre d'arriérés de loyers des mois de janvier 2024 et février 2024.

Il a finalement débouté PERSONNE1.) de sa demande en indemnité de procédure et a condamné PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 16 juillet 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prèdit jugement

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir :

- dire que le contrat de bail oral conclu au cours du mois de février 2023, sans préjudice quant à une date plus exacte, a été résilié aux torts exclusifs de la partie intimée ;
- condamner la partie intimée à lui payer la somme de 8.500.- euros en réparation du préjudice subi en raison de troubles de jouissance ;
- condamner la partie intimée à lui payer le montant de 2.301,85 euros au titre des honoraires d'avocat exposés sur base de l'article 1382 et suivants du code civil ;
- condamner la partie intimée à une indemnité de procédure pour la première instance de 1.000.- euros.

Il demande, par application du principe de l'exception d'inexécution, à se voir décharger de la condamnation à payer à PERSONNE2.) le montant de 2.000.- euros à titre d'arriérés de loyers des mois de janvier 2024 et février 2024.

Subsidiairement, il demande à voir ordonner la compensation entre les arriérés de loyers relatifs aux mois de janvier 2024 et février 2024 et les dommages et intérêts pour trouble de jouissance.

Il demande à voir condamner PERSONNE2.) à lui rembourser les frais et honoraires d'avocats exposés pour l'instance d'appel d'un montant de 2.000.- euros.

Il réclame encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel et la condamnation de la partie intimée à tous les frais et dépens avec distraction au profit de Maître Perrine LAURICELLA, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

### **Position des parties**

#### 1. PERSONNE1.)

L'appelant expose que suivant contrat de bail oral conclu en date du 1<sup>er</sup> février 2023, PERSONNE1.) aurait loué auprès de PERSONNE2.), un studio, situé dans un immeuble à L-ADRESSE2.) pour un loyer mensuel de 1.000.- euros, charges comprises.

Depuis le mois de juillet 2023, sans préjudice quant à une date plus exacte, PERSONNE2.) aurait commis plusieurs actes constitutifs de troubles de jouissance à l'égard de l'appelant, à savoir : l'ouverture des courriers appartenant à l'appelant, le changement des serrures de l'immeuble, l'arrêt du chauffage ainsi que des agressions verbales sur une amie de l'appelant. La bailleuse aurait persévéré dans son attitude néfaste, jusqu'au 28 février 2024, date à laquelle l'appelant aurait définitivement quitté les lieux loués, la situation étant devenue intolérable.

Lors des plaidoiries de première instance, PERSONNE2.) aurait d'ailleurs expressément reconnu avoir baissé elle-même le chauffage et que « *des disputes avaient eu lieu entre les parties* ».

Tenu de procurer au preneur la jouissance paisible, le bailleur serait, sur base des articles 1719 et 1721 du code civil, responsable des troubles de jouissance qui lui sont imputables.

PERSONNE1.) ne conteste pas redevoir les loyers des mois de janvier 2024 et février 2024 mais renvoie à l'application du principe de l'exception d'inexécution telle que prévue à l'article 1134 du code civil au vu des troubles de jouissance commis par la bailleuse.

Subsidiairement, les arriérés de loyers seraient à compenser avec le montant de 8.500.- euros lui redevable à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance.

## 2. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) dit réitérer les mêmes moyens et prétentions tels que formulés en première instance et conclut à la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle s'oppose à toutes les demandes adverses et conteste avoir changé la serrure et avoir coupé le chauffage, tout en reconnaissant que le « *chauffage aurait pu être baissé* ». Etant donné que l'immeuble serait équipé d'un chauffage central, cette baisse de la température de chauffage l'aurait également concernée, tout comme les autres locataires. En tout état de cause, cette réduction aurait été sans importance, le requérant ayant par ailleurs tardé plusieurs jours avant de se plaindre.

Elle reconnaît qu'il y a eu une « *altercation* » en date du 18 novembre 2023.

Finalement, elle maintient sa demande en paiement du loyer pour les mois de janvier 2024 et février 2024, soit la somme de 2.000.- euros.

## Motifs de la décision

## 1. Quant au trouble de jouissance

L'obligation de faire jouir le locataire paisiblement de la chose louée découle tant de la nature-même du contrat de bail tel que défini à l'article 1709 du code civil que des dispositions du point 3 de l'article 1719 du même code.

Le bailleur doit garantir au preneur la jouissance paisible de la chose louée. Cette obligation découle directement du contrat de bail dont l'objet est précisément la jouissance de la chose. La garantie de la jouissance paisible a en effet pour base la responsabilité contractuelle. Tenu de procurer au preneur la jouissance paisible, le bailleur est responsable sur base des obligations légales des troubles de jouissance qui, d'après le droit commun de la responsabilité contractuelle, lui sont imputables (cf. Yvette Merchiers, *Le bail en général*, n° 181).

Lorsque l'exécution en nature n'est plus possible, il y a lieu à exécution par équivalent : c'est-à-dire condamnation à des dommages et intérêts pour le préjudice encouru par le preneur suite au trouble causé par le bailleur (cf. Yvette Merchiers, *op. cit.*, n° 196).

La garantie de la jouissance paisible impose en premier lieu au bailleur l'obligation de s'abstenir de tout fait personnel qui créerait pour le preneur un trouble de jouissance de la chose louée, telle qu'elle existait au moment du contrat (cf. Henri de Page, *Les principaux contrats*, t. 4, no 605).

Cette obligation de garantir la jouissance paisible constitue une obligation de moyens de sorte que le locataire qui veut prospérer dans son action, doit rapporter la preuve d'une faute dans le chef du bailleur

Il y a lieu d'analyser les reproches l'un après l'autre.

### *a. Le chauffage*

L'appelant invoque la coupure du chauffage au sein du studio au cours du mois de février 2024.

Suivant courrier du 16 février 2024, le mandataire de PERSONNE1.) informe la bailleuse que « *Il a été constaté que le chauffage est coupé au sein du domicile de mon mandant de 23.00 heures à 7.00 heures du matin et ce depuis le 5 février dernier de manière continue* ».

Le témoin PERSONNE4.), ami de l'appelant, atteste que lors de sa visite, le chauffage aurait été éteint toute la nuit et qu'il aurait fait très froid. Il en va de même des attestations dressées par la sœur de l'appelant et de son beau-frère.

Toutefois, le seul fait que le chauffage ne fonctionnait pas la nuit ne permet aucunement de retenir *ipso facto* que c'est la bailleuse qui l'aurait volontairement coupé dans une intention de troubler la jouissance du locataire, ce d'autant plus qu'elle résiste au moyen

en faisant valoir que l'immeuble est équipé d'un chauffage central, dont toute coupure concernerait évidemment aussi l'ensemble des autres occupants.

Aucune attestation testimoniale d'un autre locataire, voire copropriétaire ne l'immeuble n'est versé à ce sujet.

Le tribunal tient également à soulever que les témoins restent très vagues quant à l'heure où il faisait froid dans le studio. Etant donné qu'il résulte du courriel du mandataire de l'appelant que le chauffage est prétendument seulement coupé de 23.00 heures du soir à 07.00 heures, cela implique que les témoins devraient avoir passé toute la nuit chez PERSONNE1.) pour avoir constaté l'absence de chauffage, sinon que le chauffage n'aurait pas fonctionné durant la journée (or, fait non-soulevé en l'espèce).

Il est certes vrai que PERSONNE2.) reconnaît que le « *chauffage aurait pu être baissé* ». D'une part, baisser le chauffage n'équivaut pas à couper le chauffage et, d'autre part, le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus desquels il résulte que toute manipulation sur un chauffage central concerne l'ensemble des occupants d'un immeuble, donc également la bailleuse elle-même aurait alors été privée de chauffage.

Dans ces conditions, le tribunal décide de rejeter le moyen tiré d'une prétendue coupure du chauffage.

#### *b. Le changement de serrure*

PERSONNE1.) reproche en outre à PERSONNE2.) un changement de serrure en date du 28 novembre 2023, sans cependant fournir d'autre précision, notamment quelle serrure de quelle porte aurait été exactement changée.

En effet, il résulte, d'une part, de l'acte d'appel que « *Pour autant, en date du 28 novembre 2023, l'Intimée a procédé au changement des serrures de l'immeuble sans l'accord exprès de l'Intimée.* » et, d'autre part, que « *Le même jour, la Police est intervenue pour constater que l'Appelant ne pouvait pas accéder à son Studio.* » (page 7 de l'acte d'appel)

S'agissant d'un immeuble en copropriété, il est difficilement envisageable que la serrure de la porte d'entrée principale a été changée par la bailleuse, empêchant de ce fait l'ensemble des occupants à entrer dans l'immeuble.

Tandis que finalement à la même page 7 l'acte d'appel se lit comme suit : « *Ainsi, l'Intimée a modifié les serrures dans le but de contrarier l'Appelant et de le contraindre une nouvelle fois à quitter les lieux.* »

Se pose la question, si la serrure de la porte d'entrée principale vient d'être changée, celle du studio ou les deux ? PERSONNE1.) ne fournit à cet égard aucune information sur la configuration des lieux.

A l'appui de ce fait, il affirme que la police serait intervenue sans cependant dresser de rapport, ce qui est contesté par la partie intimée.

Il résulte des déclarations de PERSONNE1.) auprès de la police en date du 2 décembre 2023 et versées sous forme de procès-verbal en tant que pièce n° 6 « *Am 28/11/2023 bin ich nach Hause gegangen, ist mir aufgefallen, dass das Schloss der Gartentür auf der Hinterseite des Grundstücks ausgetauscht wurde, da mein Schlüssel plötzlich nicht draufpasste. Am 29/11/2023 hatte sie das Schloss wieder gewechselt, da mein Schlüssel wieder hineinpasste.* »

Même à admettre que la bailleresse avait effectivement « *modifié* » une ou des serrures, force est de constater qu'il ressort des déclarations de PERSONNE1.) lui-même auprès de la police que dès le lendemain il avait de nouveau accès aux lieux loués.

PERSONNE1.) renvoie par ailleurs à l'attestation testimoniale de PERSONNE5.) qui déclare « *le 28 novembre le locataire de la voisine a sonné chez moi parce qu'il n'arrivait pas à ouvrir la porte pour cause la serrure avait été changé* ». Le tribunal de céans rejoint le premier juge en ce que l'attestation est entièrement imprécise et ne comporte aucune constatation personnelle ou visuelle du témoin, qui se contente de répéter ce que son voisin (sans d'ailleurs préciser s'il s'agit ou non de l'appelant) lui aurait expliqué.

Devant toutes ces contradictions, incohérences et imprécisions, le tribunal décide que le moyen tiré du changement de serrure laisse également d'être fondé.

### *c. L'ouverture des courriers*

« *Par lettre datée du 29 décembre 2023, l'Intimée a reconnu explicitement que les courriers destinés à l'Appelant étaient d'abord déposés dans sa boîte aux lettres et qu'ils étaient remis par la suite à l'Appelant* » (page 6 de l'acte d'appel).

Ledit courrier du 29 décembre 2023, rédigé par le fils de la partie appelante, se lit, notamment, comme suit :

« *L'affirmation de votre mandant par rapport à l'ouverture de ses courriers est tout à fait fausse, puisque le courrier de Monsieur PERSONNE1.) est déposé dans la même boîte aux lettres que celle de Madame PERSONNE2.), et qu'après sa collecte, les courriers sont remis aux locataires, dont un de ces locataires est Monsieur PERSONNE1.). Nous vous prions de bien vouloir avancer les arguments/intérêts que Madame PERSONNE2.) aurait d'ouvrir les courriers de Monsieur PERSONNE1.). (...) Comment Madame PERSONNE2.) est-elle censée ouvrir des courriers à destination de Monsieur PERSONNE1.), alors que celui-ci dispose d'une réexpédition du courrier depuis le 6 octobre 2023 jusqu'au 17 janvier 2024. (...)* »

Le fait que les courriers de PERSONNE1.) sont déposés dans la même boîte aux lettres que ceux de la bailleresse, fait d'ailleurs n'ont autrement contesté par cette dernière,

n'établit cependant en rien qu'elle aurait procédé à une **ouverture** illicite desdits courriers.

En l'absence du moindre élément probant, le moyen de l'ouverture des courriers est encore à rejeter.

*d. L'agression verbale*

En date du 18 novembre 2023, une altercation aurait eu lieu entre la partie intimée et l'appelant qui aurait été accompagné de son amie PERSONNE6.). Par la suite, la partie intimée aurait délibérément poussé PERSONNE6.).

Si, comme il a été relevé à juste titre par le premier juge, l'existence d'une «*altercation*» intervenue entre les parties et la copine de PERSONNE1.) en date du 18 novembre 2023 est constant en cause, ni l'imputabilité, ni l'étendue exacte des faits n'est établie, et aucune suite pénale n'a été décidée, au jour des plaidoiries, par le parquet compétent.

Dans ces conditions, c'est encore à juste titre que le premier juge a rejeté le moyen.

*e. Conclusion*

PERSONNE1.) n'ayant pas établi d'avoir été troublé dans la jouissance des lieux loués par PERSONNE2.), il est, par confirmation du jugement entrepris, à débouter de sa demande en indemnisation pour trouble de jouissance par le fait du bailleur.

Il demande, en outre, à voir constater, par réformation du jugement entrepris, la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la bailleresse.

Or, à défaut d'avoir établi la moindre faute dans le chef de la bailleresse, la qualification de résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de cette dernière laisse, par confirmation du jugement entrepris, à être fondée.

PERSONNE1.) ne conteste pas les arriérés de loyers réclamés mais renvoie encore au principe de l'exception d'inexécution pour justifier leur non-paiement.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du code civil est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

Faute d'avoir établi de manquement dans le chef de la bailleresse, les loyers des mois de janvier 2024 et février 2024 restent entièrement dus, de sorte qu'il y a lieu, par confirmation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 2.000.- euros à titre d'arriérés de loyers des mois de janvier et février 2024.

2. Quant aux frais et honoraires d'avocat



Suivant arrêt de la Cour de cassation du 9 février 2012 (rôle n° 5/12), 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 PERSONNE1.), pour laquelle il 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 par PERSONNE1.).

En l'espèce, force est de constater que toutes les demandes formulées par PERSONNE1.) ont été déclarées non fondées.

PERSONNE1.) ne saurait donc argumenter que ce serait l'attitude et la faute de PERSONNE2.) qui l'auraient obligé à recourir aux services d'un avocat pour être rétabli dans ses droits.

Sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés pour la première instance est partant, par confirmation du jugement entrepris, à dire non fondée. Il en va de même pour ce qui est de sa demande concernant les frais et honoraires d'avocat exposés pour l'instance d'appel.

### 3. 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, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, tant, par confirmation du jugement entrepris, pour ce qui est de la première instance, qu'en ce qui concerne la présente 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 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,

confirme le jugement entrepris du 11 juin 2024,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE1.) 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.