

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (I^{me} chambre)
2025TALCH03/00023

Audience publique du vendredi, trente-et-un janvier deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-09558

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 24 octobre 2024,

intimée sur appel incident,

comparant par l'Etude d'avocats PIERRET & associés Sarl, établie et ayant son siège social à L-1730 Luxembourg, 8, rue de l'Hippodrome, immatriculé au RCSL sous le n° B263981, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Anouck EWERLING, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

E T :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), enregistrée au RCSL sous le n° NUMERO1.), représentée par son agent actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO,

appelante par appel incident,

comparant par Maître Denis CANTELE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-09558 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 26 novembre 2024 lors de laquelle elle fut fixée au vendredi, 10 janvier 2025 pour plaidoiries.

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

Maître Anouck EWERLING, avocat à la Cour, en remplacement de L'Etude d'avocats PIERRET & associés, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Michaël Mignon, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Denis CANTELE, 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 vendredi, 31 janvier 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 17 juillet 2024, SOCIETE1.) SARL a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- principalement voir dire que le contrat de bail conclu entre les parties en date du 11 juin 2021 a été valablement résilié d'un commun accord en date du 30 juin 2024 et subsidiairement, prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail avec effet au jour du prononcé du jugement,
- en tout état de cause, voir ordonner le déguerpissement d'PERSONNE1.) dans un délai de huitaine à compter du prononcé du jugement,
- la voir condamner au paiement de la somme de 1.390.- euros à titre de perte de loyers avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- la voir condamner au paiement de la somme de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Quoique régulièrement citée, PERSONNE1.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal du 2 septembre 2024.

Par jugement du 6 septembre 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard d'PERSONNE1.) et en premier ressort, a déclaré valablement résilié d'un commun accord le contrat de bail conclu entre les parties à la date du 30 juin 2024, a déclaré PERSONNE1.) occupant sans droit ni titre de la chambre meublée sise à L-ADRESSE1.), à compter du 30 juin 2024, l'a condamnée à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux

frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a encore déclaré non-fondée la demande en dommages et intérêts de SOCIETE1.) SARL du chef de la perte de loyers.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) SARL la somme de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement.

Par exploit d'huissier de justice du 24 octobre 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédict jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir déclarer que le contrat de bail conclu entre parties n'a pas été valablement résilié à la date du 30 juin 2024, qu'elle n'est pas occupante sans droit ni titre et à se voir décharger de la condamnation en déguerpissement prononcée à son encontre.

Elle demande encore à se voir décharger du paiement à SOCIETE1.) SARL d'une indemnité de procédure d'un montant de 500.- euros ainsi que du paiement des frais et dépens de la première instance.

Elle réclame finalement une indemnité de procédure à hauteur de 2.500.- euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Anouck EWERLING, qui affirme en avoir fait les avances.

A l'audience des plaidoiries du 10 janvier 2025, SOCIETE1.) SARL demande, à titre principal, à voir déclarer l'appel non fondé et à voir confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré le contrat de bail conclu entre parties en date du 11 juin 2021, valablement résilié d'un commun accord en date du 30 juin 2024.

Elle sollicite la fixation de l'indemnité d'occupation au montant de 900.- euros.

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le tribunal de céans ne retiendrait pas que le contrat aurait été valablement résilié d'un commun accord, SOCIETE1.) SARL demande, par réformation du jugement entrepris, à voir prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs d'PERSONNE1.).

Elle interjette appel incident et demande par réformation du jugement entrepris, à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer des dommages et intérêts :

- d'un montant de 1.250.- euros par mois depuis le mois d'août 2024, soit d'un montant total de 7.500.- euros ($6 \times 1.250.-$ euros) au titre de perte de loyers pour la chambre n°1, et ce jusqu'au déguerpissement d'PERSONNE1.),
- d'un montant de 165.-euros par mois pour les mois de juillet, août et septembre 2024, soit un total de 495.- euros ($3 \times 165.-$ euros) au titre de perte de loyers pour la chambre n°2,

- d'un montant de 1.100.- euros par mois depuis le mois d'octobre 2024, soit un montant total de 4.400- euros (4 x 1.100.- euros) au titre de perte de loyers pour la chambre n°2, et ce jusqu'au déguerpissement d'PERSONNE1.).

Elle demande en outre la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer un montant de 1.800.- euros (2 x 900.- euros) au titre d'arriérés d'indemnités d'occupation, sinon d'arriérés de loyers, pour les mois de décembre 2024 et de janvier 2025.

Pour le surplus, SOCIETE1.) SARL demande la confirmation du jugement entrepris.

Elle réclame finalement une indemnité de procédure à hauteur de 3.000.- euros pour l'instance d'appel.

Position des parties

- PERSONNE1.)

PERSONNE1.) reproche au premier juge d'avoir retenu qu'elle n'aurait pas contesté le principe de la résiliation du contrat de bail et le délai de déguerpissement.

Elle rappelle dans ce contexte que par courrier recommandé du 29 février 2024, l'agence immobilière SOCIETE2.) SARL (ci-après « SOCIETE2. »), agence ayant représenté SOCIETE1.) SARL et agi pour le compte de cette dernière, aurait procédé à la résiliation du contrat de bail pour troubles de jouissance avec effet au 29 mars 2024.

Elle soutient qu'en date du 29 février 2024, PERSONNE2.) de l'agence immobilière SOCIETE2.), l'aurait informée que le déguerpissement pourrait être repoussé au 30 juin 2024.

PERSONNE1.) fait valoir que, s'il est vrai qu'elle a, dans un premier temps, remercié SOCIETE1.) SARL d'avoir repoussé la résiliation du contrat de bail, elle aurait également, par courriel du 26 avril 2024, contesté tant la résiliation du contrat de bail que le délai de déguerpissement.

Selon elle, il ne saurait dès lors y avoir eu résiliation du bail d'un commun accord.

En ce qui concerne la demande de SOCIETE1.) SARL à voir, à titre subsidiaire, prononcer la résiliation judiciaire du bail à ses torts exclusifs, PERSONNE1.) conteste la réalité des troubles de jouissance prétendument causés par elle et le défaut de jouissance en bon père de famille qui lui sont reprochés.

Elle fait valoir que les attestations testimoniales de PERSONNE2.), versées en cause par SOCIETE1.) SARL, ne seraient ni pertinentes ni concluantes, puisqu'il s'agirait de témoignages indirects et imprécis.

En ce qui concerne les messages échangés entre PERSONNE3.) et PERSONNE2.), versés en tant que pièce n°11 par SOCIETE1.) SARL, ils seraient également imprécis.

Elle en conclut que PERSONNE1.) resterait en défaut de rapporter la preuve tant de la réalité que de la gravité des troubles de jouissance qu'elle invoque ainsi que sa non-jouissance en bon père de famille du bien loué, de sorte que sa demande en résiliation judiciaire du bail à ses torts ne serait pas fondée.

En ce qui concerne la demande de SOCIETE1.) SARL visant à voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'un montant de 1.800.- euros au titre d'arriérés d'indemnité d'occupation, sinon au titre d'arriérés de loyers, cette dernière confirme ne pas encore s'être acquittée dudit montant. Elle invoque une situation financière très précaire, affirmant ne percevoir aucun revenu en ce moment.

Or, pour s'opposer à cette demande, elle soulève, à titre principal, qu'il s'agirait d'une demande nouvelle en appel, de sorte qu'elle serait à déclarer irrecevable.

A titre subsidiaire, elle se rapporte à la sagesse du tribunal quant au bien-fondé de la demande.

Concernant la demande de SOCIETE1.) SARL visant à voir condamner PERSONNE1.) au paiement de dommages et intérêts au titre de perte de loyers, cette dernière fait plaider que la demande ne serait pas fondée.

Elle fait valoir que SOCIETE1.) SARL resterait en défaut de démontrer que la réduction de loyers accordée à PERSONNE3.), ainsi que la résiliation du bail par ce dernier, seraient en lien avec les troubles de jouissance qui lui sont reprochés.

Elle soutient que PERSONNE3.) aurait résilié son contrat de bail en raison d'une mutation professionnelle à l'étranger, ce qui ressortirait à suffisance de la pièce n°17 de SOCIETE1.) SARL.

A ceci s'ajouterait, que SOCIETE1.) SARL ne verserait aucune pièce permettant d'établir qu'elle aurait été dans l'impossibilité de relouer les chambres n°s 1 et 2.

Elle conteste finalement l'indemnité de procédure pour l'instance d'appel réclamée par SOCIETE1.) SARL.

- SOCIETE1.) SARL

SOCIETE1.) SARL conclut à la confirmation pure et simple du jugement entrepris, en ce qu'il a déclaré valablement résilié d'un commun accord le contrat de bail conclu entre les parties le 30 juin 2024.

Elle explique qu'elle se serait substituée au bailleur initial à la suite de la vente de l'appartement, intervenue le 15 juin 2023.

Elle soutient que, selon l'article 4 de l'avenant signé entre parties à cette même date, il aurait été convenu que le contrat de bail serait prolongé et prendrait fin le 30 juin 2024.

Par courrier du 29 février 2024, SOCIETE1.) SARL aurait notifié à PERSONNE1.) son intention de résilier le contrat de bail pour faute à compter du 29 mars 2024, invoquant

des plaintes récurrentes des autres occupants liées à des troubles de jouissance causés par PERSONNE1.).

Par courriel du même jour, après un entretien téléphonique entre l'agence SOCIETE2.) et PERSONNE1.), SOCIETE1.) SARL aurait accepté de reporter la fin du bail au 30 juin 2024, tout en lui enjoignant de ne plus causer de troubles aux autres occupants de l'appartement et de l'immeuble.

PERSONNE1.) aurait acquiescé à la résiliation du contrat de bail avec effet au 30 juin 2024, tout en remerciant SOCIETE1.) SARL pour sa compréhension.

Par courriel du 8 avril 2024, SOCIETE1.) SARL aurait à nouveau dû notifier son intention de résilier le contrat de bail avec effet au 30 avril 2024, en raison de nouvelles plaintes formulées par les autres occupants.

Par courriel du 17 avril 2024, PERSONNE1.) aurait une nouvelle fois exprimé son opposition à la résiliation anticipée du contrat de bail, tout en affirmant son intention de se maintenir dans les lieux jusqu'à la date du 30 juin 2024, telle que convenue d'un commun accord.

SOCIETE1.) SARL aurait alors décidé de renoncer à la résiliation anticipée du bail avec effet au 30 avril 2024 et de maintenir la date de résiliation telle qu'initialement convenue entre les parties.

Néanmoins, et malgré son accord et son engagement à libérer les lieux à la date du 30 juin 2024, PERSONNE1.) se maintiendrait toujours dans les lieux à ce jour.

SOCIETE1.) SARL estime que le contrat de bail aurait été valablement résilié d'un commun accord des parties à la date du 30 juin 2024, de sorte que la défenderesse serait à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis cette date et qu'il y aurait lieu de la condamner à déguerpir les lieux.

Elle sollicite partant la confirmation du jugement entrepris sur ces points.

A titre subsidiaire, SOCIETE1.) SARL demande, par réformation du jugement entrepris, à voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs d'PERSONNE1.), et ce avec effet immédiat au jour du jugement à intervenir.

Au soutien de sa demande, et se fondant sur l'article 1728 du code civil ainsi que sur les articles 4 et 9 du contrat de bail conclu entre les parties, SOCIETE1.) SARL fait valoir que PERSONNE1.) se serait livrée à des tapages répétés et intensifs, de jour comme de nuit, et qu'elle aurait présenté un comportement menaçant, compromettant non seulement la tranquillité des autres occupants, mais également leur sécurité.

En invoquant une attestation testimoniale de PERSONNE2.), elle soutient qu'elle aurait reçu de nombreuses plaintes de la part des locataires des autres chambres qui décriraient une situation devenue invivable, en ce qu'ils subiraient directement les nuisances causées par PERSONNE1.).

A plusieurs reprises, notamment les 19 février, 21 février, 6 avril et 4 juin 2024, PERSONNE3.), locataire de la chambre n°2, lui aurait signalé des comportements inquiétants d'PERSONNE1.), tels que des crises violentes et des actes mettant en danger sa sécurité ainsi que celle des autres occupants.

Le comportement d'PERSONNE1.) lui aurait encore été dénoncé en date du 8 avril 2024 par la mère de PERSONNE4.), le locataire de la chambre n°1.

Elle soutient que dans la nuit du 21 février 2024, PERSONNE1.) se serait même défenestrée et qu'elle aurait hurlé sur le balcon, de sorte que la police aurait été contrainte d'intervenir pour l'emmener à l'hôpital.

SOCIETE1.) SARL reproche à PERSONNE1.) d'avoir un comportement violent, car celle-ci frapperait contre les murs et interpelleraient oralement et de manière agressive les autres occupants.

De plus, la tendance suicidaire d'PERSONNE1.) serait également préoccupante pour la santé des autres occupants qui pourraient être témoins de ses actes, mais également pour leur vie, alors qu'on ignoreraient jusqu'où elle pourrait aller, sachant qu'elle se sentirait menacée par les autres occupants.

Selon SOCIETE1.) SARL, la preuve de l'instabilité mentale d'PERSONNE1.) serait finalement attestée par un certificat médical établi le 5 avril 2024 par le docteur psychiatre Julien MICHEL qui conclurait à l'altération des facultés mentales de cette dernière, ce qui aurait également justifié sa mise sous sauvegarde de justice.

SOCIETE1.) SARL estime qu'il serait donc établi à l'abri de tout doute que PERSONNE1.) ne respecte pas son obligation de jouissance paisible des lieux loués et que les manquements qui lui sont reprochés seraient suffisamment graves pour justifier la résiliation du contrat de bail à ses torts exclusifs ainsi que sa condamnation à déguerpir les lieux.

Au soutien de son appel incident et notamment de sa demande en obtention de dommages et intérêts, SOCIETE1.) SARL fait valoir que le comportement d'PERSONNE1.) lui aurait causé un préjudice financier grave.

Elle explique qu'en raison des troubles de jouissance causés par PERSONNE1.), PERSONNE3.) aurait sollicité et obtenu de SOCIETE1.) SARL une réduction du loyer d'un montant de 165.-EUR à partir du 1^{er} juillet 2024.

PERSONNE3.) aurait néanmoins décidé de résilier son contrat de bail et de quitter l'appartement en septembre 2024, de sorte que SOCIETE1.) SARL ne percevrait plus de loyer pour la chambre n°2.

Elle soutient encore qu'en raison du comportement d'PERSONNE1.), elle serait dans l'impossibilité de retrouver un nouveau locataire tant pour la chambre n°2 que pour la chambre n°1 qui ne serait plus occupé depuis 6 mois.

Concernant la chambre n°1, SOCIETE1.) SARL soulève qu'elle aurait conclu un contrat de bail avec PERSONNE5.), mais que celle-ci aurait immédiatement demandé

la résiliation du contrat de bail après avoir eu connaissance du comportement d'PERSONNE1.).

Elle fait valoir que la perte de loyers subie elle serait en relation causale directe avec les manquements et le comportement d'PERSONNE1.).

Motifs de la décision

1. Quant à la résiliation du bail d'un commun accord et au déguerpissement

Les parties sont en désaccord quant à la résiliation d'un commun accord.

La résiliation d'un contrat de bail d'un commun accord n'est en principe soumise à aucune forme. Elle peut être tacite et elle peut donc être déduite de faits reconnus.

La résiliation doit cependant être certaine. La volonté commune des parties de mettre fin au contrat ne doit faire aucun doute.

Il appartient à celui qui invoque la résiliation d'un commun accord du bail d'en rapporter la preuve, à savoir en l'espèce à SOCIETE1.) SARL.

La preuve de l'accord des parties peut être déduite du consentement tacite des parties, celui-ci peut être interférée des circonstances de fait auxquelles il appartient au juge d'assigner leur véritable signification (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, 2e éd. 2000, t. 1. no 377).

En l'espèce, il ressort des pièces soumises à l'appréciation du tribunal de céans qu'un premier contrat de bail a été conclu le 11 juin 2021 entre PERSONNE6.) et PERSONNE1.), relatif à la location d'une chambre meublée dans un appartement sis à L-ADRESSE1.). Ce contrat a ensuite été prolongé et modifié par un avenant du 15 juin 2023, par lequel SOCIETE1.) SARL s'est substituée au bailleur initial. Cet avenant prévoit, entre autres, une prolongation du bail jusqu'au 30 juin 2024, avec tacite reconduction de 6 mois en 6 mois, à moins qu'il soit dénoncé par l'une des parties.

Il est constant en cause que ledit appartement contient au total trois chambres, chacune louée à une personne différente, et que, dans le cadre de l'exécution des différents baux, SOCIETE1.) SARL est assistée et représentée par SOCIETE2.).

SOCIETE1.) SARL soutient que la résiliation d'un commun accord se serait matérialisée à travers divers échanges écrits qu'il convient d'analyser.

Par un courrier recommandé du 29 février 2024, SOCIETE2.), agissant pour le compte du bailleur, a d'abord notifié à PERSONNE1.) une résiliation anticipée du bail pour troubles de jouissance.

Cependant, dans un courriel du même jour, faisant référence à un entretien téléphonique s'étant déroulé entre elle et PERSONNE1.), SOCIETE2.) a informé cette dernière qu'*« il a été accepté que (le) contrat prenne fin le 30 juin 2024 comme initialement prévue »* et que la résiliation au 29 mars 2024 ne serait plus effective.

PERSONNE1.) a répondu à ce courriel le même jour en exprimant sa reconnaissance pour la disponibilité d'SOCIETE2.) à la suite de leur entretien, sans formuler la moindre contestation quant à la résiliation du bail avec effet au 30 juin 2024.

Par courriel du 8 avril 2024, SOCIETE2.) a informé PERSONNE1.) qu'à la suite de nouvelles plaintes des autres colocataires de l'appartement et des résidents de l'immeuble, le bailleur avait décidé de résilier le contrat de bail de manière anticipée, avec effet au 30 avril 2024. Cette résiliation lui a également été notifiée par courrier recommandé en date du 18 avril 2024.

Dans son courriel de réponse du 17 avril 2024, PERSONNE1.), tout en contestant les motifs de la résiliation anticipée mentionnés dans le courriel d'SOCIETE2.) du 8 avril 2024, réplique comme suit :

« Pour dégager quelqu'un, il faut au minimum lui laisser du temps pour trouver un logement. Nous avions dit juin.

Je ne confirme pas votre décision car elle est abusive (...) Avec tout mon respect je ne peux pas quitter cet appartement ainsi. Je suis sous contrat jusqu'en juin ».

Par courriel du 26 avril 2024, courriel sur lequel PERSONNE1.) se base pour dire que le premier juge aurait retenu à tort qu'elle n'aurait pas contesté le principe de la résiliation et le délai déguerpissement pour en conclure que contrat aurait été résilié d'un commun accord, PERSONNE1.) réitère ses contestations quant à la résiliation anticipée du bail avec effet au 30 avril 2024.

Le tribunal constate que PERSONNE1.) n'a exprimé aucune opposition explicite quant à la résiliation du contrat de bail avec effet au 30 juin 2024, telle qu'énoncée dans le courriel d'SOCIETE2.) du 29 février 2024. Au contraire, dans son courriel en réponse du même jour, elle a témoigné de sa reconnaissance pour la disponibilité d'SOCIETE2.), sans formuler de réserve quant à la résiliation du bail. Ce silence, combiné au contenu des échanges, traduit l'existence d'un accord tacite entre les parties sur une échéance dudit contrat au 30 juin 2024.

Cet accord est également corroboré par un courriel d'PERSONNE1.) du 17 avril 2024, aux termes duquel elle conteste la résiliation anticipée avec effet au 30 avril 2024, portée à sa connaissance par courriel du 8 avril 2024, et réaffirme expressément « *nous avions dit juin* ». Cette déclaration explicite confirme l'existence d'un accord entre parties quant à la résiliation du bail avec effet au 30 juin, tel que mentionné dans le courriel du 29 février 2024.

La volonté commune de mettre fin au contrat au 30 juin 2024 ressort donc de l'ensemble des éléments du dossier. En outre, les contestations postérieures formulées par PERSONNE1.) aux termes de son courriel du 26 avril 2024 visent uniquement la résiliation anticipée au 30 avril 2024, sans remettre en cause l'accord tacite initial.

Par conséquent, le tribunal retient que c'est à juste titre que le premier juge a déclaré valablement résilié d'un accord le contrat de bail conclu entre parties avec effet au 30 juin 2024.

Au vu des développements qui précèdent, l'appel est à rejeter pour être non fondé quant à ce point.

2. Quant à la demande en dommages et intérêts pour perte de loyers

En vertu de l'article 1382 du code civil, tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Il incombe à SOCIETE1.) SARL d'apporter la preuve d'une faute imputable à PERSONNE1.), du préjudice matériel qu'elle invoque ainsi que du lien de causalité entre la faute alléguée et le préjudice invoqué.

- Quant à la diminution de loyers accordée au locataire de la chambre n°2

SOCIETE1.) SARL sollicite, par réformation du jugement entrepris, la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer la somme de 165.- euros par mois pour les mois de juillet, août et septembre 2024, soit un total de 495.- euros au titre de perte de loyers pour la chambre n°2.

SOCIETE1.) SARL soutient que la réduction de loyer accordée à PERSONNE3.), locataire de la chambre n°2, serait imputable à des troubles de jouissance causés par PERSONNE1.).

À cet effet, elle produit un avenant au contrat de bail conclu avec PERSONNE3.), précisant qu'une réduction de loyer de 165.- euros par mois a été proposée par la bailleure « aux vues de la situation actuelle connue dans l'appartement, causée par le comportement de la locataire actuelle de la chambre 3 et impactant la jouissance paisible des lieux par les autres occupants ».

Le Tribunal retient que l'avenant ne constitue pas, à lui seul, une preuve suffisante du lien de causalité entre le comportement allégué d'PERSONNE1.) et la réduction de loyer accordée à PERSONNE3.).

En effet, cet avenant reflète uniquement une décision unilatérale de la bailleure de consentir une réduction de loyer à PERSONNE3.), sans qu'aucun élément probant ne vienne établir la réalité des faits reprochés à PERSONNE1.) ni leur impact direct sur la jouissance paisible des lieux.

Concernant les faits reprochés à PERSONNE1.), cette dernière soutient, à juste titre, que l'attestation testimoniale de PERSONNE2.) ne serait ni pertinente ni concluante pour ne constituer qu'un témoignage par ouï-dire. En effet, le témoin ne fait que relater le contenu des messages qui lui ont été envoyés par PERSONNE3.), sans apporter d'observations personnelles ou de faits directement constatés.

En ce qui concerne les messages échangés entre PERSONNE2.) et PERSONNE3.), ils ne constituent pas une preuve suffisante de la réalité des faits reprochés à PERSONNE1.) ni d'une gravité telle qu'ils auraient justifié une réduction de loyers.

C'est partant par une juste appréciation des faits que le juge de première instance a retenu que SOCIETE1.) SARL reste en défaut de prouver la relation causale entre le

comportement allégué d'PERSONNE1.) et une réduction de loyer allouée à un autre occupant de l'immeuble.

Au vu des développements qui précèdent, l'appel incident est à rejeter pour être non fondé.

- Quant à la perte locative relative aux chambres n°s 1 et 2

SOCIETE1.) SARL demande encore, par réformation du jugement entrepris, à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 1.250.- euros par mois depuis le mois d'août 2024, soit d'un montant total de 7.500.- euros ($6 \times 1.250.-$ euros) au titre de perte de loyers pour la chambre n°1 et ce jusqu'au déguerpissement d'PERSONNE1.).

Pour la chambre n°2, elle sollicite, toujours par réformation du jugement entrepris, à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer d'un montant de 1.100.- euros par mois depuis le mois octobre 2024, soit un montant total de 4.400.- euros ($4 \times 1.100.-$ euros) au titre de perte de loyers et ce jusqu'au déguerpissement de PERSONNE1.).

SOCIETE1.) SARL fonde sa demande sur le fait qu'elle aurait été dans l'impossibilité de relouer les chambres en raison du comportement de PERSONNE1.), ce qui lui aurait causé une perte de loyers.

Or, le tribunal constate que SOCIETE1.) SARL ne produit aucune pièce permettant d'établir qu'elle aurait été dans l'impossibilité de relouer les chambres n°1 et n°2 pour la période concernée, ni qu'elle aurait fait une quelconque démarche pour trouver des nouveaux locataires.

SOCIETE1.) SARL reste partant en défaut de prouver la relation causale entre comportement allégué d'PERSONNE1.) et la perte de loyers dont elle réclame réparation.

Au vu des développements qui précèdent, l'appel incident est à rejeter pour être non fondé.

3. Quant aux arriérés d'indemnité d'occupation

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, SOCIETE1.) SARL a encore sollicité la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer un montant de 1.800.- euros ($2 \times 900.-$ euros) au titre d'arriérés d'indemnité d'occupation, sinon d'arriérés de loyers, pour les mois de décembre 2024 et janvier 2025.

Contrairement à ce que fait plaider PERSONNE1.), une telle demande est à déclarer recevable au vœu de l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile qui permet aux parties de demander en appel les loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance.

Au vu de la résiliation d'un commun accord avec effet au 30 juin 2024, la demande de SOCIETE1.) SARL est à qualifier en demande en paiement des arriérés d'indemnités d'occupation.

En effet, si le locataire continue à occuper les lieux après le terme du contrat, le propriétaire peut, d'une part, réclamer l'expulsion de l'occupant et, d'autre part, lui réclamer une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause.

L'occupant s'enrichit en effet par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri du fait qu'il a été privé de la libre disposition des lieux (La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles VI, Le louage des choses I, nos 362).

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).

Elle est déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, mais les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur à cette valeur.

En l'espèce, au vu des éléments du dossier soumis à son appréciation, le tribunal décide de fixer l'indemnité d'occupation à 900.- euros par mois, les avances sur charges étant comprises dans ce montant.

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.* »

Le tribunal constate et retient qu'PERSONNE1.) ne conteste pas les arriérés d'indemnités d'occupation dont le paiement lui est réclamé. Au contraire, elle a reconnu, lors des plaidoiries, ne pas s'être acquittée des loyers relatifs aux mois de décembre 2024 et de janvier 2025.

Compte tenu de tout ce qui précède, il y a donc lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement d'un montant total de 1.800.- euros, correspondant aux arriérés d'indemnités d'occupation pour les mois de décembre 2024 et de janvier 2025.

4. Quant aux demandes accessoires

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).

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure d'un montant de 500.- euros.

Au vu de l'issue du litige, il convient de faire droit à la demande de SOCIETE1.) SARL en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 500.- euros.

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 les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident non fondé,

confirme le jugement entrepris,

fixe l'indemnité d'occupation à 900.- euros par mois d'occupation, charges comprises,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme totale de 1.800.- euros au titre d'arriérés d'indemnités d'occupation pour les mois de décembre 2024 et janvier 2025,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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