

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**2025TALCH03/00052**

Audience publique du mardi, dix-huit mars deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2023-10030

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Vicky BIGELBACH, juge-déléguée,  
Chantal KRYSATIS, greffier.

**E N T R E :**

1) PERSONNE1.), et son époux,

2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 17 novembre 2023,

comparant actuellement par Maître Nassime ENNASIRI, avocat, demeurant à Differdange,

**E T :**

PERSONNE3.), demeurant à F-ADRESSE2.),

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

comparant par Maître Anne DEVIN-KESSLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

---

**F A I T S :**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-10030 du rôle fut appelée à l'audience publique du 19 décembre 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 27 février 2024 pour plaidoiries. Après plusieurs refixations, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 25 février 2025 et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Nassime ENNASIRI, avocat, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître Anne DEVIN-KESSLER, 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 mardi, 18 mars 2025 le

### **JUGEMENT QUI SUIVIT :**

Par requête déposée le 26 janvier 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE3.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner à lui payer la somme de 52.800.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les années 2018, 2019, 2020, 2021 et 2022, avec les intérêts au taux légal à compter de l'échéance des loyers, sinon du rappel du 2 août 2022, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE3.) a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement ainsi que la condamnation des parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries de première instance, il a réduit sa demande en arriérés de loyers au montant de 48.000.- euros concernant la période de mars 2018 à novembre 2022 inclus.

Les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ont contesté le bien-fondé de la demande en arriérés de loyers.

Ils ont sollicité reconventionnellement le montant de 5.000.- euros à titre de dommages moral, 2000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure et abusive et vexatoire et encore une fois 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Par jugement du 13 octobre 2023, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit recevable la demande de PERSONNE3.) et a condamné les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 48.000.- euros à titre d'arriérés

de loyers pour la période de mars 2018 à novembre 2022 inclus, avec les intérêts au taux légal à partir du 26 janvier 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il a débouté les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) de leurs demandes en dommage moral et en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Il a dit qu'il y a lieu à exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

Il a finalement condamné les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) une indemnité de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, a débouté les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 17 novembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à se voir décharger des condamnations à payer à PERSONNE3.) les montants de 48.000.- euros à titre d'arriérés de loyers et de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Ils demandent à voir condamner PERSONNE3.) à leur payer les montants de

- 5.000.- euros du chef de dommage moral ;
- 5.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;
- 5.000.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires ;
- 3.000.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance ;
- 3.000.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Ils demandent encore à voir condamner PERSONNE3.) à tous les frais et dépens des deux instances.

PERSONNE3.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris ainsi qu'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 2.500.- euros.

### **Position des parties**

#### **1. Les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.)**

Les parties appelantes exposent que par contrat de bail du 29 mars 2008, feu PERSONNE4.) leur aurait donné en location une maison sise à ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200.- euros.

Fin de l'année 2017, les appelants auraient subi d'importantes difficultés financières. En raison de leurs bonnes relations avec feu PERSONNE4.), il aurait été convenu oralement « *que les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ne paieraient le loyer que lorsqu'ils le pourraient* ». Ainsi un grand nombre des loyers n'auraient pas été réglés.

Suivant un premier avenant daté du 27 mai 2008, le contrat de bail aurait comporté trois bailleurs, à savoir feu PERSONNE4.) (à 50 %), PERSONNE5.) (à 25 %) et PERSONNE6.) (à 25%).

Suivant un deuxième avenant du 12 juillet 2018, il aurait été décidé que le contrat de bail ne serait dorénavant plus qu'au seul nom de feu PERSONNE4.). Il conviendrait de noter qu'à cet instant précis, il y aurait déjà eu 3 mois de loyers impayés. Il n'y aurait « *strictement aucune trace d'une quelconque tentative de recouvrement de quelque nature que ce soit* ».

Cet élément démontrerait à suffisance qu'il y avait un accord entre les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) et feu PERSONNE4.) et que l'ensemble des loyers actuellement réclamés par PERSONNE3.) ne seraient pas dus.

Par ailleurs, les agissements de PERSONNE3.) leur auraient nécessairement causé un certain nombre de préjudices.

Outre une « *épée de Damoclès* » de près de 50.000.- euros sur leur tête, les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) auraient également subi une résiliation « *expéditive, brutale et illégale* » de leur contrat de bail alors qu'ils occupaient le logement paisiblement depuis 14 ans avec leurs enfants. Ces agissements les auraient contraints à contracter un crédit afin de s'en sortir, empirant d'avantage leur situation financière. Sur ce ils réclament la somme de 5.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral.

## 2. PERSONNE3.)

PERSONNE3.) conteste l'existence d'un quelconque accord entre feu PERSONNE4.) et les locataires concernant le paiement tardif, sinon la gratuité du loyer pendant les années 2018, 2019, 2020, 2021 et 2022.

Lorsque les locataires auraient commencé à payer les loyers de façon irrégulière à partir de 2018, feu PERSONNE4.) aurait été âgée de 98 ans et logée en maison de retraite. Par conséquent, aucun accord n'aurait pu se former entre elle et les parties appelantes.

Finalement, il n'existerait pas non plus la moindre pièce documentant un prétendu accord.

Le jugement entrepris serait à confirmer purement et simplement en ce qu'il a condamné les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) au paiement du montant de 48.000.- euros à titre d'arriérés de loyer pour la période de mars 2018 à novembre 2022 inclus.

Il conteste encore tout préjudice moral dans le chef des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.).

### **Motifs de la décision**

#### **1. Quant aux arriérés de loyers**

Il y a lieu de relever d'emblée que l'accord allégué entre les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) et feu PERSONNE4.) ne ressort d'aucune pièce en cause.

Aux termes de l'article 61 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Le tribunal déduit des développements des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) qu'ils estiment que feu PERSONNE4.) aurait, du fait de son comportement, renoncé aux loyers actuellement réclamés par PERSONNE3.).

La renonciation peut être définie comme l'acte juridique unilatéral par lequel le titulaire abdique une prérogative ou un ensemble de prérogatives (Encycl. Dalloz, Droit civil, V° Renonciation, éd. Décembre 2017, n° 1).

Il appartient à celui qui se prévaut de la renonciation de démontrer que le renonçant avait connaissance de la prérogative abdiquée ou qu'il ne pouvait en ignorer l'existence (cf. Cass. fr. 1<sup>ière</sup> civ., 5 décembre 1972, Bull. civ. I, n° 269).

La manifestation de volonté dont découle la renonciation n'est en principe assujettie à aucune formule sacramentelle : comme le rappellent certaines dispositions, ainsi qu'une jurisprudence constante, la renonciation peut être expresse ou tacite. Encore faut-il que la renonciation résulte d'une manifestation de volonté non équivoque (cf. op. cit. n° 60 ; Cass. 1<sup>ière</sup> civ. 18 janvier 2012, Dalloz actualité 27 janvier 2012, obs. Rouquet).

La renonciation tacite reposant sur une contradiction, elle nécessite en principe un acte positif (Cass. fr. 3<sup>ième</sup> civ. 29 novembre 2000, BC III, n° 176).

Contrairement aux arguments des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.), le fait que de feu PERSONNE4.) ait signé un avenant au contrat de bail en présence de plusieurs mois d'arriérés de loyers et qu'elle n'ait pas entrepris des tentatives de recouvrement, ne constitue pas un acte positif établissant une renonciation aux arriérés de loyers dans son chef.

La preuve d'un acte positif, voire d'un comportement non équivoque valant renonciation dans le chef de feu PERSONNE4.) n'a donc pas été rapportée par les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) et le moyen tiré de la renonciation aux arriérés de loyers laisse, par confirmation du jugement entrepris, d'être fondé.

Même à admettre pour les seuls besoins de la cause, qu'il y avait un accord entre les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) et feu PERSONNE4.) quant au paiement tardif des loyers, toujours est-il qu'il résulte des termes même de l'acte d'appel qu'il aurait été convenu « *que les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ne paieraient le loyer que lorsqu'ils le pourraient* ». Par conséquent, les arriérés de loyers resteraient également pleinement dus, sauf à accorder aux époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) un délai de paiement jusqu'à ce qu'ils seraient revenus à meilleure fortune.

Le jugement entrepris est donc à confirmer en ce qu'il a condamné les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 48.000.- euros à titre d'arriérés de loyers pour la période de mars 2018 à novembre 2022 inclus, avec les intérêts au taux légal à partir du 26 janvier 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

## 2. Quant au dommage moral

Les éléments de la cause ne permettent pas de retenir que les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) aient subi un dommage moral, notamment eu égard à l'importance des arriérés de loyers, de sorte qu'ils sont, par confirmation du jugement entrepris, à débouter de leur demande de ce chef.

## 3. Quant à la procédure abusive et vexatoire

Les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) réclament encore des dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Aux termes de l'article 6-1 du code civil, « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus* ».

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

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

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

Tant en première instance qu'en instance d'appel, la demande de PERSONNE3.) en arriérés de loyers a été déclarée fondée. Partant les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ne sauraient reprocher à la partie adverse d'avoir agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi.

Partant, leur demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire est, par confirmation du jugement entrepris, également à rejeter.

#### 4. Quant au remboursement des frais et honoraires d'avocat

Les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) sollicitent l'allocation d'un montant de 5.000.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés.

En effet, 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 des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.), pour laquelle ils ont 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.

En l'espèce, force est de constater que toutes les demandes formulées par les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) quant au fond, de même que celle tendant à l'allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire, ont été déclarées non fondées.

Comme déjà exposé ci-dessus en ce qui concerne la demande en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ne sauraient donc argumenter que ce serait l'attitude et la faute de PERSONNE3.) qui les auraient obligés à recourir aux services d'un avocat pour être rétablie 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 des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) en remboursement des frais d'avocat est à déclarer non fondée.

#### 5. 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, les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure, tant, par confirmation du jugement entrepris, pour ce qui est de la première instance, que pour ce qui est de la présente instance d'appel.

PERSONNE3.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, ses intérêts suite à l'appel relevé par les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.), il convient de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 1.000.- euros.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il condamné les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance 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 les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

### **P A R   C E S   M O T I F S :**

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 13 octobre 2023,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros,



condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.