

Texte pseudonymisé

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

Jugement Civil (IIIe chambre)
2025TALCH03/00130

Audience publique du mardi, premier juillet deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-03897

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Aïcha PEREIRA, juge-déléguée,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

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

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg du 22 avril 2024,

intimé sur appel incident,

comparant par l'étude DF Lawyers, société d'avocats à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats de Luxembourg et au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Esbelta DE FREITAS, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse, en l'étude de laquelle domicile est élu.

E T :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Cathérine NILLES,

appelante par appel incident,

comparant par Maître Aline GODART, avocat la Cour, demeurant à Strassen.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-03897 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 14 mai 2025, lors de laquelle elle fut distribuée à la 14^{ème} Chambre. Après plusieurs refixations et pour des problèmes de composition, l'affaire fut redistribuée à la 3^{ème} chambre et fut fixée pour plaidoiries à l'audience du mardi, 10 juin 2025.

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

Maître Virginie HEIB, avocat à la Cour, en remplacement de l'étude DF Lawyers représentée par Maître Esbelta DE FREITAS, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Aline GODART, 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, 1^{er} juillet 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par exploit d'huissier de justice du 17 octobre 2023, PERSONNE1.) a fait donner citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE2.)) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg pour principalement, voir prononcer l'annulation du contrat de bail conclu le 12 mai 2010 sur base de l'absence de cause, sinon de fausse cause, sinon prononcer son annulation pour vice de consentement, sinon prononcer sa résolution pour inexécution dans le chef de la défenderesse.

Subsidiairement, il a demandé, sur le fondement de la répétition de l'indu, sinon de l'enrichissement sans cause à voir condamner SOCIETE2.) à lui payer la somme de 5.250.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 12 mai 2010, sinon du 2 septembre 2020, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

Il a encore demandé à voir condamner SOCIETE2.), outre aux frais et dépens de l'instance, au montant de 3.000.- euros à titre d'indemnisation des frais et honoraires d'avocats ainsi qu'au montant de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et à voir ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement.

SOCIETE2.) a conclu en premier lieu à l'incompétence matérielle du juge civil, alors que le litige porterait sur une affaire de bail à loyer.

Elle a ensuite conclu à l'absence d'intérêt à agir dans le chef de PERSONNE1.).

Quant au fond, elle a contesté les reproches adverses.

Elle a finalement réclamé reconventionnellement une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Par jugement du 8 mars 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de « *bail d'immeuble* », statuant contradictoirement et en premier ressort, a débouté PERSONNE1.) de ses demandes principales sur toutes les bases légales invoquées.

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

Il a débouté les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 22 avril 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 13 mars 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il demande principalement à voir prononcer l'annulation du contrat de bail conclu entre parties en date du 12 mai 2010 sur base de l'absence de cause, sinon de la fausse cause, sinon de voir prononcer l'annulation du contrat de bail conclu entre parties en date du 12 mai 2010 sur base du vice du consentement, sinon encore voir prononcer la résolution du contrat pour inexécution du contrat de bail dans le chef de SOCIETE2.) et)à voir condamner SOCIETE2.) à lui rembourser le montant de 5.250.- euros, avec les intérêts au taux légal à compter de chaque paiement jusqu'à solde, sinon à compter de la mise en demeure sinon à compter de l'appel, jusqu'à solde.

Subsidiairement, il demande, sur le fondement de la répétition de l'indu, sinon de l'enrichissement sans cause à voir condamner SOCIETE2.) à lui payer la somme de 5.250.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 12 mai 2010, sinon du 2 septembre 2020, date d'une mise en demeure, sinon à compter de l'appel, jusqu'à solde.

A toute fin utile, il formule une offre de preuve par témoins.

Il demande encore à voir condamner SOCIETE2.) à lui payer la somme de 3.000.- euros augmentés de la taxe sur la valeur pour la première instance et la somme de 3.500.- euros, augmentés de la taxe sur la valeur ajoutée pour la procédure d'appel, à titre d'indemnisation des frais et honoraires d'avocat sur la base de la responsabilité civile.

Il réclame en outre une indemnité de procédure pour la première instance de 2.000.- euros et encore une fois de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

Il sollicite finalement l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution.

SOCIETE2.) interjette appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir dire que PERSONNE1.) ne dispose ni d'intérêt à agir, ni de qualité à agir.

Elle sollicite, encore par réformation du jugement entrepris, une indemnité de procédure pour la première instance de 2.000.- euros.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus et réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 2.000.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'appelant expose que suivant contrat de bail avec clause suspensive conclu avec SOCIETE2.) en date du 12 mai 2010, PERSONNE1.) aurait pris en location un emplacement extérieur sis à L-ADRESSE1.), pour une durée 5 ans et moyennant paiement d'un loyer mensuel de 50.- euros.

Après avoir pris renseignement auprès de l'Administration du Cadastre et de la Topographie, PERSONNE1.) aurait appris que SOCIETE2.) ne serait nullement le propriétaire de l'emplacement loué, lequel appartiendrait en réalité à la copropriété de la résidence ADRESSE4.), sise à L-ADRESSE1.).

Il résulterait encore de l'acte de vente du 22 janvier 2020, dressé par devant Maître Paul BETTINGEN, que SOCIETE2.) serait propriétaire privative et exclusive du lot 059 FU 00 du bloc F intitulé « *Jardin 059* », suivant acte de base du 15 novembre 2007. Or, l'emplacement extérieur donné en location ne se trouverait pas sur la parcelle ADRESSE5.) ».

Il en découlerait que les paiements intervenus en faveur de SOCIETE2.) sur la période du 1^{er} juin 2010 au 28 février 2019, soit au total 5.250.- euros seraient à qualifier de paiements indus.

Ce serait à tort que le premier juge aurait considéré qu'aucune conclusion ne saurait être tirée en ce qui concerne la localisation précise de l'emplacement en cause. Il résulterait expressément du plan versé que l'emplacement ne se trouve pas sur la propriété exclusive de SOCIETE2.). Suivant les photographies produites au débat, ledit emplacement se trouverait bien à côté de la propriété de la partie intimée.

En l'espèce, la cause du contrat conclu entre parties aurait été la mise à disposition d'une place de parking aux fins de stationnement, en contrepartie du paiement d'un loyer. Or, SOCIETE2.) n'étant pas propriétaire de l'emplacement occupé par l'appelant, le contrat aurait été dépourvu de cause valable au sens de l'article 1108 du code civil.

Pour le cas où le tribunal déciderait que le contrat litigieux aurait une cause valable, alors l'appelant entend demander l'annulation du contrat pour vice du consentement (erreur, sinon dol).

En effet, il aurait sciemment été induit en erreur sur la qualité de la bailleuse conformément à l'article 1109 du code civil.

Sinon, son consentement aurait été vicié par le dol au sens de l'article 1116 du code civil. SOCIETE2.) aurait su pertinemment qu'elle ne serait pas le propriétaire de l'emplacement donné en location et aurait donc indûment faire croire l'appelant qu'elle l'est afin de toucher des loyers indus.

A cet égard, il serait important de noter que SOCIETE2.) aurait formellement sollicité lors de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 27 octobre 2017, un prétendu renouvellement du cadastre en vue de s'attribuer la propriété exclusive de l'emplacement en cause. Malgré le refus de l'assemblée, SOCIETE2.) aurait continué d'encaisser les loyers jusqu'au 28 février 2019.

Si le tribunal retenait qu'il n'y pas de vice de consentement, PERSONNE1.) fait valoir l'annulation du contrat pour inexécution des obligations contractuelles par SOCIETE2.) qui n'aurait jamais fourni l'emplacement de stationnement tel que prévu au contrat de bail, faute d'être propriétaire.

Subsidiairement, il y aurait lieu à répétition de l'indu sur base des articles 1235 et 1376 du code civil. Sinon, il entend obtenir le remboursement des montants payés à SOCIETE2.) sur le fondement de l'enrichissement sans cause.

A toute fin utile, PERSONNE1.) formule encore une offre de preuve par témoins et demande à faire entendre PERSONNE2.) et PERSONNE3.) afin d'établir que SOCIETE2.) ne serait pas le propriétaire de l'emplacement de parking lui loué.

2. SOCIETE2.)

SOCIETE2.) conclut principalement à l'absence d'intérêt à agir dans le chef de PERSONNE1.), au motif que celui-ci aurait pendant 8 ans, durant lesquelles il a payé un loyer en contrepartie, profité d'un emplacement de parking. La présente action ne viserait dès lors pas à améliorer sa condition juridique et ne présenterait pas d'utilité pour lui.

PERSONNE1.) n'aurait pas non plus qualité à agir, alors que c'est la copropriété qui aurait, le cas échéant, droit au remboursement des loyers.

SOCIETE2.) dit se rapporter à prudence de justice si les moyens tirés du défaut d'intérêt et de qualité à agir relèvent d'une question de recevabilité ou de fond.

Elle conteste les reproches adverses et soutient qu'elle serait bien le propriétaire de l'emplacement. En tout état de cause, il ne saurait y avoir inexécution contractuelle en ce que PERSONNE1.) aurait pu bénéficier de l'emplacement de parking.

Par conséquent, le contrat entre parties aurait bien eu une cause (PERSONNE1.) aurait évidemment tiré un avantage du contrat en profitant de l'emplacement). Les développements sur l'absence de cause ou sur la fausse cause seraient dès lors à rejeter.

De même, les bases subsidiaires (répétition de l'indu et enrichissement sans cause) seraient également à rejeter, en ce qu'il existerait une cause au contrat.

Le consentement de PERSONNE1.) ne saurait avoir été vicié par l'erreur. Il aurait eu ce qu'il cherchait en début de contrat, à savoir un emplacement de parking. Si jamais, il y aurait erreur alors uniquement sur la qualité du cocontractant. Or, la qualité du cocontractant ne serait pas une cause essentielle au contrat et partant pas non plus constitutive de nullité.

Il ne pourrait pas non plus y avoir dol dans le chef de SOCIETE2.) étant donné qu'elle serait persuadée jusqu'à aujourd'hui être le propriétaire de l'emplacement litigieux. Elle aurait conclu le contrat de location en toute bonne foi.

La demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat serait finalement à rejeter. Non seulement les notes d'honoraires versées en cause auraient été réglées par une société tierce, au lieu de l'appelant, mais le total des montants y repris ne correspondrait pas à ce qui est actuellement réclamé par la partie adverse. Subsidiairement, elle demande à voir réduire la demande à de plus justes proportions.

Motifs de la décision

1. Quant à la demande en remboursement des loyers

Le tribunal rappelle d'emblée que le bail n'engendre aucun droit réel sur la chose. Ne créant que des droits personnels à la jouissance, il est valable, tout au moins entre parties, même s'il porte sur la chose d'autrui. Le plus bel exemple s'en trouve dans la sous-location d'un bien par le locataire principal, qui n'est pas propriétaire. Il est donc possible, pour un bailleur, de donner en location le bien d'autrui, même s'il n'en a pas la jouissance. Ce faisant, il ne s'oblige qu'à une obligation de faire ; celle d'assurer la jouissance (cf. La Haye et Vankerkhove, Le louage des choses, tome I, n°69, p. 41).

L'appartenance à autrui n'affecte pas la validité du bail, qui sort ses effets dans les rapports entre preneur et bailleur aussi longtemps que le locataire est assuré de la jouissance paisible du bien, c'est-à-dire tant que le propriétaire n'a pas invoqué le défaut de qualité de bailleur. **Il n'appartient pas au preneur, pour contester la validité du bail, de discuter les droits de propriété du bailleur sur le bien loué.** Le locataire ne peut donc refuser de payer le loyer à son bailleur, sous prétexte qu'il aurait loué la chose d'autrui (cf. La Haye et Vankerkhove, Le louage des choses, tome I, n°69, p. 41).

Il en découle à suffisance de ce qui précède que la question de savoir si SOCIETE2.) est ou non propriétaire de l'emplacement litigieux ne porte donc aucunement à conséquence quant au sort du présent litige.

Pour les mêmes motifs, l'offre de preuve par témoins formulée par PERSONNE1.) et tendant à voir établir que SOCIETE2.) n'est pas le propriétaire de l'emplacement litigieux est partant d'ores et déjà à rejeter pour être dénuée de pertinence.

Ensuite, le tribunal tient à rappeler l'article 1131 du code civil dispose que « *l'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet* ». Il s'ensuit que l'article 1131 du code civil permet, dans la généralité des cas, d'annuler un engagement si l'obligation ou l'avantage qui a déterminé sa souscription n'existait pas, en réalité, ou encore était illicite.

Concernant la réalité de l'absence de cause alléguée, il est admis que l'analyse de l'absence de cause n'a de sens que dans le cadre de la notion classique et objective de la cause (Jurisclasseur, droit civil, art. 1131 à 1133, fasc. 20, n° 1 et 7).

Pour que l'engagement soit valable, il faut partant qu'il se fonde, outre sur des motifs subjectifs, sur une contrepartie objective redue à la personne qui s'engage.

Le contrat entre parties prévoyait en contrepartie des loyers payés par PERSONNE1.), la mise à disposition d'un emplacement de parking par SOCIETE2.). Dans ce contexte, il est constant en cause que PERSONNE1.) a paisiblement joui de l'emplacement litigieux, objet du contrat de location conclu entre parties, pendant 8 ans, de sorte que le contrat disposait bien d'une cause objective.

Il a été retenu que l'intérêt à agir existe lorsque le résultat de la demande introduite est de nature à modifier ou à améliorer la condition juridique du demandeur, respectivement lorsque la demande est de nature à présenter pour lui une utilité ou un avantage.

Il suffit que le demandeur prétende qu'il a eu lésion d'un droit et que l'action intentée puisse y remédier. L'intérêt à agir existe dès lors indépendamment du résultat que procure effectivement l'action et n'est pas subordonné à la démonstration préalable du bien-fondé de l'action ou de l'existence réelle du droit invoqué ou de l'existence du préjudice invoqué. La vérification de l'existence réelle du droit ou de la lésion invoqués ne produit une incidence que sur le bien-fondé de la demande.

L'intérêt est en principe une condition suffisante pour être investi du droit d'agir. Le recours à la justice ne doit en effet être ouvert que si son auteur peut espérer en retirer un certain avantage, ceci afin d'éviter un encombrement inutile des tribunaux. S'il apparaît que l'exercice d'une action en justice ne présente aucune utilité pour un plaideur, le juge peut, même d'office, déclarer la demande irrecevable, se dispensant par là même de statuer sur le fond. L'intérêt constitue une condition générale d'existence de l'action ; il est exigé de toute partie au procès.

L'intérêt à agir est une notion qui s'attache à l'action en justice, et non pas au droit substantiel que l'action en justice tend à sanctionner, ce qui explique qu'il doit être examinée au titre de la recevabilité de l'action et non pas au regard du fondé du droit allégué. (PERSONNE4.), Le droit judiciaire privé, 2^{ème} édition, n° 997, p. 586)

S'agissant donc d'une condition de recevabilité de la demande, l'intérêt doit exister au jour de la demande en justice, que ce soit une demande en première instance ou l'exercice d'une voie de recours.

La vérification de l'intérêt à agir (et par répercussion de la qualité à agir ; les deux notions se confondent en effet le plus souvent) fait donc abstraction de la question de savoir si le demandeur est réellement titulaire du droit qu'il invoque à l'appui de son action. La vérification de l'intérêt et de la qualité à agir n'en est pas moins dépourvue de conséquences concrètes. La question qui doit être examinée n'est en effet pas celle de savoir si le demandeur est réellement titulaire du droit qui lui permet d'agir en justice, mais si le droit, respectivement la qualité, invoqué par lui est de nature à fonder son action. (*op. cit* n° 998)

A noter encore qu'il est aujourd'hui admis que d'une façon générale, la qualité à agir n'est qu'un aspect particulier de l'intérêt à agir et est absorbée par celui-ci en ce sens que les deux notions se confondent : le titulaire de l'intérêt à agir a en même temps qualité pour agir. Dès lors, la question de savoir s'il est réellement titulaire de ce droit n'a aucune incidence au stade de la recevabilité, cette question relevant du fond et n'étant pas à examiner au stade de la recevabilité de l'action. (*op. cit.*, n° 1005, p. 573)

En l'espèce, SOCIETE2.) a mis à disposition de PERSONNE1.) un emplacement de parking, dont ce dernier a paisiblement joui pendant plusieurs années, en contrepartie d'un paiement mensuel de loyer.

Par voie de citation du 17 octobre 2023, PERSONNE1.) a demandé l'annulation du contrat de location de l'emplacement et à se faire rembourser l'intégralité des loyers payés au motif que SOCIETE2.) ne serait pas le propriétaire dudit emplacement.

A cet égard, le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus concernant la question de la propriété de l'emplacement donné en location.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, force est encore de constater qu'il n'y a pas eu lésion d'un droit dans le chef de PERSONNE1.) qui a paisiblement su bénéficier d'un emplacement de stationnement pendant toute la période durant laquelle il s'est acquitté du loyer en contrepartie de la jouissance dudit emplacement, loyer dont il réclame toutefois actuellement le remboursement ainsi que l'annulation du contrat de location subséquent.

Or, en l'absence de la moindre lésion d'un droit (lésion qui n'est d'ailleurs même pas alléguée), la présente action en justice ne saurait pas non plus y remédier. En effet, le

résultat de la demande introduite par PERSONNE1.) n'est pas de nature à modifier ou à améliorer sa condition juridique en l'absence de lésion dans son chef.

Par conséquent, sur base de l'ensemble des éléments et principes exposés ci-avant, le tribunal de céans décide, par réformation du jugement entrepris, qu'en l'occurrence, il y a défaut d'intérêt à agir dans le chef de PERSONNE1.) et que la citation introductive d'instance du 17 octobre 2023 est par voie de conséquence à déclarer irrecevable *ab initio*.

2. Quant aux frais et honoraires d'avocat

La citation introductive d'instance du 17 octobre 2023 étant déclarée irrecevable *ab initio*, la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat pour la première instance est également à déclarer irrecevable.

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 PERSONNE1.), 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.

En l'espèce, l'action de PERSONNE1.) a été déclarée irrecevable pour absence d'intérêt à agir dans son chef.

Dans ces conditions, les conditions de mise en œuvre de l'article 1382 du code civil ne sont pas données, et la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais d'avocat pour l'instance d'appel est à déclarer non fondée.

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 pour l'instance d'appel.

La citation introductive d'instance du 17 octobre 2023 étant déclarée irrecevable *ab initio*, la demande de PERSONNE1.) en indemnité de procédure pour la première instance est également à déclarer irrecevable.

A défaut par SOCIETE2.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée, 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.

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 des deux instances.

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 les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 8 mars 2024,

dit la citation introductive d'instance du 17 octobre 2023 irrecevable faute d'intérêt à agir dans le chef de PERSONNE1.),

déclare la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat pour la première instance irrecevable,

déclare la demande de PERSONNE1.) en indemnité de procédure pour la première instance irrecevable,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

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

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

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL 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.