

**Texte pseudonymisé**

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

**Jugement civil no 2025TALCH11/00134 ( XIe chambre )**

---

**Audience publique du vendredi, vingt-huit novembre deux mille vingt-cinq.**

Numéro TAL-2023-09337 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,  
Claudia HOFFMANN, premier juge,  
Frank KESSLER, juge,  
Giovanni MILLUZZI, greffier.

---

**ENTRE**

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

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg du DATE1.),

comparant par la société à responsabilité limitée SOREL AVOCAT S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1212 Luxembourg, 14A, Rue des Bains, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250783, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

**PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.)**

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit SIEDLER,

comparant par Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du DATE2.).

Vu les conclusions de Maître Karim SOREL, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Filipe VALENTE, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du DATE3.).

### **PROCÉDURE**

Par acte d'huissier de justice en date du DATE1.), PERSONNE1.) a régulièrement fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, à lui payer le montant total de 35.860 euros au titre du remboursement des fruits civils sur base des articles 546, 547 et 548 du Code civil, sinon subsidiairement sur base de la responsabilité contractuelle, sinon plus subsidiairement sur base de la responsabilité quasi-délictuelle, sinon encore plus subsidiairement sur base de la responsabilité délictuelle, avec les intérêts au taux légal à partir du DATE4.), date d'introduction de la requête déposée devant le Tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer, sinon à partir de la demande en justice pour la présente instance, jusqu'à solde.

Il demande encore à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer un montant de 2.500 euros à titre du préjudice moral subi avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Il sollicite encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat à hauteur de 5.000 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation d'PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Karim SOREL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.) a constitué avocat à la Cour et l'affaire a été inscrite sous le numéro de rôle TAL-2023-09337.

Par ordonnance de mise en état simplifiée du DATE5.), les parties ont été informées que la procédure de la mise en état simplifiée serait applicable à la présente affaire et des délais d'instruction imparties aux parties pour notifier leurs conclusions et leurs pièces, le tout à peine de forclusion.

## **PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

À l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer que par contrat de bail du DATE6.), ayant pris effet le même jour, il a loué un appartement situé à L-ADRESSE2.), au troisième étage, à **PERSONNE2.)**, moyennant paiement mensuel d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 800 euros et de charges de 100 euros.

Il fait valoir qu'à partir de DATE7.) jusqu'à DATE8.), en l'occurrence pour une période de 22 mois, **PERSONNE2.)** a sous-loué l'appartement loué, malgré une interdiction contractuelle de sous-location.

Il fait exposer que par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, en date du DATE4.), il a sollicité la résiliation du contrat de bail du DATE6.) pour faute grave dans le chef d'**PERSONNE2.)**, d'une part, et a revendiqué sur base des articles 546, 547 et 548 du Code civil, la restitution par accession des sous-loyers perçus par cette dernière, constituant des fruits civils, d'autre part.

Par jugement du 27 juin 2023, le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, aurait fait droit à la demande en résiliation du contrat de bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef d'**PERSONNE2.)**, mais se serait déclaré matériellement incomptént pour connaître de la demande en restitution des sous-loyers perçus par la locataire, qui serait à qualifier de pétitoire pour viser à réclamer la propriété d'une chose.

**PERSONNE1.)** aurait partant assigné **PERSONNE2.)** à comparaître devant le Tribunal de céans aux fins de la voir condamner à lui restituer le montant total de 35.860 euros à titre des loyers et charges perçus pour la sous-location non autorisée pendant 22 mois, outre les intérêts.

**PERSONNE2.)** conteste formellement et énergiquement les demandes adverses tant en leur principe qu'en leur *quantum*.

Elle fait exposer qu'au cours des années suivants la conclusion du contrat de bail en date du DATE6.), les relations entre parties sont devenues de plus en plus rudes et **PERSONNE1.)** a commencé à multiplier les procédures judiciaires à son encontre afin d'obtenir la résiliation du contrat de bail et son déguerpissement, mais toujours sans succès jusqu'à juin 2023.

Elle fait encore exposer que cette situation a lourdement affecté son état psychologique et par conséquent, elle a décidé de sous-louer l'appartement loué par **PERSONNE1.)** afin de pouvoir s'éloigner de ce dernier pendant un certain temps.

Elle souligne que c'est dans le seul souci de se ressourcer qu'elle a sous-loué ledit appartement et qu'eu égard au fait que la durée de la sous-location litigieuse a été très limitée, elle ne pensait pas commettre une faute.

Elle souligne encore que la sous-location de l'appartement ne préjudiciait en rien les droits de son bailleur, d'une part, et la sous-location ne lui a apporté aucun gain, alors qu'elle s'est acquittée d'un loyer équivalent pour son logement de remplacement.

Elle souligne enfin que cette sous-location n'a été prévue que pour six mois, mais à la fin de cette période, la sous-locataire a finalement refusé de partir. Par conséquent, elle ne pourrait récupérer son appartement qu'à partir du DATE9.).

Quant à la demande principale adverse basée sur les articles 546, 547 et 548 du Code civil, PERSONNE2.) fait valoir que PERSONNE1.) se fonde à tort sur une jurisprudence française, qui ne peut pas être transposée en droit luxembourgeois et qui constitue une jurisprudence isolée. PERSONNE2.) ajoute que des décisions françaises plus récentes ont contredit la jurisprudence citée par PERSONNE1.).

Elle fait encore valoir que les sommes perçues dans le cadre de la sous-location ne peuvent pas être qualifiées de fruits civils de la chose louée, car ceux-ci imposeraient un gain. Or, en l'espèce, il y aurait lieu de retenir qu'elle n'aurait pas réalisé un gain, alors qu'elle aurait loué, elle-même, un logement pour un montant supérieur à celui de sa sous-location. Elle précise que le loyer de sous-location s'explique par le fait qu'elle a donné le bien en sous-location avec ses meubles lui appartenant personnellement et non à PERSONNE1.).

Quant à la demande subsidiaire adverse basée sur la responsabilité contractuelle, PERSONNE2.) souligne que PERSONNE1.) n'a pas subi le moindre préjudice en l'espèce.

Quant à la demande plus subsidiaire de PERSONNE1.), celle basée sur la responsabilité délictuelle, PERSONNE2.) conclut également au rejet de ladite demande eu égard à la règle de non-cumul entre les responsabilités contractuelle et délictuelle.

Finalement, PERSONNE2.) fait valoir que PERSONNE1.) est à débouter de l'ensemble de ses demandes, motif pris qu'en cas de condamnation d'PERSONNE2.) à lui payer les sommes perçues dans le cadre de la sous-location, PERSONNE1.) obtiendrait deux loyers pour un même bien et une même période de location.

Concernant la demande de PERSONNE1.) tendant à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer un montant de 2.500 euros à titre du prétendu préjudice subi, cette dernière

s'oppose à ladite demande eu égard à l'absence de preuve de l'existence d'un quelconque préjudice moral dans le chef de PERSONNE1.).

PERSONNE2.) conclut encore au rejet de la demande adverse en remboursement des frais et honoraires d'avocat au motif qu'aucun élément n'est versé aux débats à ce titre ainsi qu'au rejet de la demande adverse en allocation d'une indemnité de procédure pour défaut d'iniquité.

**PERSONNE1.)** conteste les développements adverses, tout en maintenant ses demandes telles que formulées dans son acte introductif d'instance.

Il réitère qu'PERSONNE2.) a sous-loué le bien loué malgré une interdiction de sous-location stipulée dans le contrat de bail du DATE6.) conclu entre parties et, en toute hypothèse, sans avoir eu un accord préalable du bailleur en vue d'une sous-location du bien loué.

En outre, PERSONNE1.) soutient qu'il a pris connaissance qu'PERSONNE2.) a commis un faux et un usage dudit faux dans le cadre de la sous-location illégale du bien loué. Plus précisément, PERSONNE2.) aurait falsifié le décompte des charges annuelles sur la période du DATE10.) au DATE11.), dont l'original a été établi par la société SOCIETE1.), lequel a été transmis par le bailleur au locataire. Après réception dudit décompte, PERSONNE2.) aurait supprimé toutes les références faisant apparaître la réalité juridique, à savoir sa qualité de locataire et la qualité de propriétaire-bailleur de PERSONNE1.). De plus, elle aurait augmenté les charges afin que celles-ci soient supérieures à celles à régler à PERSONNE1.), à savoir du montant de 100 euros au montant de 150 euros à titre de charges mensuelles.

PERSONNE1.) verse à ce titre une attestation testimoniale de la sous-locataire d'PERSONNE2.), en l'occurrence d'PERSONNE3.), et précise qu'il a déposé une plainte pénale en date du DATE12.) à l'encontre d'PERSONNE2.).

Il précise encore que le jugement rendu le 27 juin 2023 par le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, n'a pas été frappé d'appel. Il y aurait partant lieu de retenir que la responsabilité contractuelle d'PERSONNE2.) est donc engagée en tout état de cause.

Quant aux dommages subis par PERSONNE1.), ce dernier réitère que les loyers sont à qualifier de fruits civils conformément à l'article 584 du Code civil et que suivant la jurisprudence française, les sous-loyers perçus par un locataire au titre d'une sous-location illicite constituent des fruits civils qui appartiennent par voie d'accession au propriétaire du bien, lequel est en droit de demander le remboursement des sommes perçues à ce titre auprès du locataire.

Dans l'hypothèse où le Tribunal actuellement saisi rejette ses demandes formulées sur base des articles 546 et suivants du Code civil ou sur la responsabilité contractuelle, PERSONNE1.) insiste sur le fait qu'PERSONNE2.) a engagé sa responsabilité délictuelle, alors que les conditions cumulatives, à savoir l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice, sont réunies en l'espèce.

Eu égard au fait que PERSONNE1.) aurait été contraint d'engager un avocat pour la défense de ses intérêts face au comportement défectueux d'PERSONNE2.), il sollicite la condamnation de cette dernière à lui payer un montant de 3.000 euros pour procédure abusive et vexatoire.

**PERSONNE2.)** conteste les allégations adverses quant au faux et usage de faux, tout en confirmant que PERSONNE1.) a déposé une plainte à son encontre pour faux et usage de faux.

Elle soutient que le décompte litigieux ne constitue pas un faux et qu'elle n'a jamais eu la moindre intention frauduleuse.

PERSONNE2.) conteste l'attestation testimoniale rédigée par son ancienne sous-locataire PERSONNE3.), telle que versée aux débats par PERSONNE1.), tout en précisant que le contrat de sous-location litigieux n'a été conclu que pour une durée de six mois. Elle soutient que c'était PERSONNE3.) qui a refusé de quitter le bien sous-loué à la fin de la durée convenue avec la conséquence qu'elle n'a pu récupérer son logement qu'à partir du DATE9.).

Elle réitère qu'elle n'a tiré aucun gain personnel de la sous-location litigieuse, alors qu'elle a dû s'acquitter elle-même du montant de 1.550 euros par mois pour son logement de remplacement provisoire. Par conséquent, la demande principale adverse serait à rejeter pour être non fondée.

Les demandes subsidiaires de PERSONNE1.), basées sur la responsabilité contractuelle, respectivement sur la responsabilité délictuelle, seraient également à déclarer non fondées pour absence de préjudice dans le chef de PERSONNE1.).

Quant au *quantum* de la demande adverse, PERSONNE2.) conteste ce dernier.

En premier lieu, elle fait valoir que PERSONNE1.) ne serait pas en droit de réclamer le montant des charges qu'elle a perçues de la part de sa sous-locataire. Lesdites charges serviraient à payer les consommations réelles des locataires, respectivement des sous-locataires et ne seraient partant pas à qualifier de fruits civils. Par voie de conséquence, PERSONNE1.) serait en tout état de cause à débouter pour un *quantum* de (150 euros x 22 mois =) 3.300 euros à titre des charges réclamées.

En second lieu, PERSONNE2.) fait valoir que conformément à l'article 548 du Code civil, les loyers payés par elle à PERSONNE1.) au cours de la sous-location doivent être pris en compte pour déterminer le *quantum*.

En troisième lieu, elle souligne qu'elle a sous-loué l'appartement entièrement meublé. L'ensemble des meubles lui appartiendrait et non à PERSONNE1.), ce qui justifierait la différence entre le loyer principal et le loyer issu de la sous-location.

Au vu de tous ces développements, il y aurait partant lieu de débouter entièrement PERSONNE1.) de sa demande portant sur un *quantum* de 35.860 euros.

Il y aurait également lieu de déclarer non fondée la demande adverse en obtention d'une indemnisation pour préjudice moral au motif que PERSONNE1.) ne rapporterait pas le moindre élément de preuve en ce sens.

Quant à la demande adverse en obtention d'une indemnisation pour procédure abusive et vexatoire, PERSONNE2.) soutient qu'il s'agit d'une demande nouvelle par rapport à l'acte introductif d'instance et cette dernière serait ainsi à déclarer irrecevable.

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

### **Faits constants**

À l'examen des pièces soumises à son appréciation et des développements des parties, le Tribunal actuellement saisi relève qu'il est constant en cause que par contrat de bail conclu le DATE6.) et ayant pris effet le même jour, PERSONNE1.), en sa qualité de bailleur, a loué un appartement, situé à L-ADRESSE2.), 3<sup>ème</sup> étage (désigné ci-après l' « Appartement »), à PERSONNE2.), en sa qualité de locataire, moyennant paiement mensuel d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 800 euros et de charges de 100 euros (pièce n°1 de Maître Karim SOREL) (désigné ci-après le « Contrat de bail »).

Il est encore constant en cause qu'PERSONNE2.) a sous-loué ledit appartement pendant 22 mois, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.480 euros et de charges mensuelles de 150 euros (pièce n°4 de Maître Karim SOREL).

En outre, il est constant en cause que par jugement du 27 juin 2023, le Tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a résilié le Contrat de bail pour faute grave dans le chef d'PERSONNE2.).

Enfin, il ressort des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal que PERSONNE1.) a déposé une plainte pénale en date du DATE12.) à l'encontre d'PERSONNE2.) pour faux et usage de faux et pour escroquerie.

### **Quant au principe « le criminel tient le civil en l'état »**

Aux termes de l'article 3, alinéa 2 du Code de procédure pénale, « *dans ce cas [l'action civile poursuivie séparément de l'action publique, par la voie civile] l'exercice en est suspendu tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement sur l'action publique intentée avant ou pendant la poursuite de l'action civile* ».

La règle « *le criminel tient le civil en l'état* », qui est inscrite au prédit article, s'applique lorsqu'une action publique, qui est de nature à influer sur la décision civile, est en cours devant une juridiction répressive. Cette règle ne requiert pas comme condition d'application l'identité de la personne, ni même l'identité des faits en cause dans les actions civile et pénale, mais il faut et il suffit que la décision à intervenir sur l'action publique soit susceptible d'influer sur celle qui sera rendue par la juridiction civile, ce qui est le cas chaque fois que le juge pénal sera amené à trancher une question sur laquelle le juge civil sera lui-même amené à prendre parti lorsqu'il rendra son jugement, le but du sursis à statuer étant d'éviter une éventuelle contrariété des décisions à intervenir (cf. Cour d'appel, 24 octobre 2012, n° 36995 du rôle).

L'application de cette règle, qui est d'ordre public et qui emporte obligation pour le juge civil de se référer à statuer en attendant qu'un jugement pénal soit rendu, requiert ainsi la réunion de trois conditions :

- 1) l'action publique doit effectivement être en mouvement ; tout en précisant que l'action publique est considérée comme intentée par le réquisitoire introductif du parquet, par une plainte avec constitution de partie civile entre les mains du juge d'instruction, suivie du paiement de la consignation, ou encore une citation directe devant la juridiction répressive de jugement ;
- 2) l'action publique et l'action civile doivent être unies par un lien étroit ;
- 3) il ne doit pas avoir été définitivement statué sur l'action publique.

Étant donné que l'application de la règle « Le criminel tient le civil en l'état » est d'ordre public, le Tribunal doit contrôler d'office si les conditions d'un sursis à statuer sont remplies.

Les parties s'accordent sur le fait qu'une plainte pénale avec constitution de partie civile a été déposée entre les mains du juge d'instruction. Ladite plainte a été versée au dossier par PERSONNE1.) (pièce n°15 de Maître Karim SOREL).

Force est cependant de constater qu'aucune des parties en cause a sollicité la surséance à statuer sur base de la règle « le criminel tient le civil en l'état ».

Par voie de conséquence, le Tribunal vérifiera dans le cadre de l'examen de la demande principale, en l'occurrence la demande de PERSONNE1.) en remboursement des fruits civils basée sur les articles 546 et suivants du Code civil, si les trois conditions précitées sont remplies et essentiellement s'il existe un lien de dépendance entre la présente instance et la plainte pénale déposée par PERSONNE1.) afin d'ordonner le cas échéant un sursis à statuer conformément à la règle « Le criminel tient le civil en l'état ».

### **Quant à la demande principale basée sur les articles 546 et suivants du Code civil**

- Quant au principe de ladite demande

PERSONNE1.), en sa qualité de propriétaire de l'Appartement, sollicite la condamnation d'PERSONNE2.) à lui restituer, sur base des articles 546 et suivants du Code civil, les loyers qu'elle aurait perçus en contrepartie de la sous-location de l'Appartement.

Il souligne que malgré une interdiction de sous-location prévue par le Contrat de bail et sans son autorisation préalable, PERSONNE2.) a sous-loué l'Appartement pendant une période de 22 mois.

Le Tribunal de céans rappelle qu'il est constant en cause que malgré une interdiction contractuelle de sous-louer et sans autorisation préalable de son bailleur, PERSONNE2.) a sous-loué l'Appartement à PERSONNE3.) pendant 22 mois, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.480 euros et des avances sur charges mensuelles de 150 euros (pièce n°4 de Maître Karim SOREL).

Conformément aux articles 546 et suivants du Code civil, la propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, donc sur les fruits de cette chose, étant précisé que les loyers sont à qualifier de fruits civils.

Les articles 546 et 547 du Code civil invoqués par la partie demanderesse à la base de sa demande vise l'accession par production : attribution au propriétaire des fruits produits par son bien (cf. Fr. TERRÉ et Ph. SIMLER, Les biens, Dalloz, 2018, 10<sup>ième</sup> éd., n° 229 : « Le propriétaire a droit à tout ce que produit sa chose »).

Force est de constater que les articles 546 et 547 sont identiques dans le Code civil français et luxembourgeois. La jurisprudence française et notamment le raisonnement juridique appliqué par les juridictions françaises sont ainsi transposables en droit luxembourgeois.

Il convient de noter que par arrêt du 5 juin 2018, la Cour d'appel de Paris a statué sur une demande basée sur les articles 546 et suivants du Code civil français et a finalement rejeté l'argumentation du locataire selon laquelle le propriétaire avait perçu les fruits à travers les loyers qu'il percevait et qu'il ne pouvait se plaindre d'aucun préjudice, en retenant que « *la revendication du propriétaire est fondée sur le droit de propriété ; que les loyers perçus par les appelants au titre de la sous-location sont des fruits civils de la propriété et appartiennent de facto au propriétaire, que les appelants sont aussi mal fondés à invoquer un enrichissement sans cause de leur bailleur puisque la perception des loyers de la sous-location par le propriétaire a pour cause son droit de propriété*

Un pourvoi en cassation a été formé contre ledit arrêt du 5 juin 2018 et par un arrêt du 12 septembre 2019, la Cour de cassation français a retenu ce qui suit : « *Mais attendu que, sauf lorsque la sous-location a été autorisée par le bailleur, les sous-loyers perçus par le preneur constituent des fruits civils qui appartiennent par accession au propriétaire ; qu'ayant relevé que les locataires avaient sous-loué l'appartement pendant plusieurs années sans l'accord du bailleur, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, nonobstant l'inopposabilité de la sous-location au bailleur, que les sommes perçues à ce titre devaient lui être remboursées* » (cf. Cour de cassation française, 3<sup>ème</sup> chambre civile, 12 septembre 2019, n°18-20-727).

D'après ledit arrêt du 12 septembre 2019, il y a lieu de noter que sauf lorsque la sous-location a été autorisée par le bailleur, les sous-loyers perçus par le preneur constituent des fruits civils qui appartiennent par accession au propriétaire sur le fondement des articles 546 et 547 du Code civil.

Il y a encore lieu de noter que cette jurisprudence a été adoptée depuis lors tant par les juridictions françaises (cf. Cour d'appel de Paris, 16 avril 2019, n°17/14668 ; Cour d'appel de Paris, 11 janvier 2022, n°19/04067) que par les juridictions luxembourgeoises (cf. Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 11 mars 2022, TAL-2021-04512 ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 16 mars 2022, TAL-2020-09181).

En outre, aux termes de l'article 584 du Code civil, les fruits civils sont, entre autres, les « loyers des maisons ».

Quant aux avances sur charges mensuelles, il convient de noter que celles-ci constituent des dépenses liées à l'entretien et l'usage du bien loué et non des revenus générés par ledit bien. Au vu des développements qui précèdent, les avances sur charges mensuelles ne constituent pas des fruits civils conformément aux articles 546 et suivants du Code civil ainsi qu'à l'article 584 du prédict code.

Le Tribunal retient partant qu'en l'espèce, seuls les loyers perçus par PERSONNE2.) dans le cadre de la sous-location de l'Appartement, non autorisée par son bailleur, constituent des fruits civils au sens des articles 546 et suivants du Code civil.

La demande de PERSONNE1.) en remboursement des loyers issues de ladite sous-location de son Appartement, basée sur les articles 546 et suivants du Code civil, est à déclarer fondée dans son principe.

- Quant au dépôt de la plainte pénale par PERSONNE1.)

Il y a lieu de rappeler que PERSONNE1.) a déposé en date du DATE12.) une plainte pénale entre les mains du Juge d'instruction à l'encontre d'PERSONNE2.) pour faux et usage de faux et pour escroquerie.

Quant à la condition portant sur le rapport de dépendance entre la poursuite pénale et l'affaire civile, la preuve doit être établie soit que les deux actions concurrentes, pénale et civile, procèdent l'une et l'autre du même fait, soit que la décision à intervenir au pénal est bien de nature à influer sur la solution du litige au civil.

Il a ainsi été décidé que la vérification d'un lien de dépendance entre la décision à intervenir sur l'action publique et le procès civil présuppose l'examen de la plainte ayant déclenché l'action publique. (cf. Cour d'appel, 2 décembre 2009, numéros 32197 et 32271 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 24 mars 2016, numéro 173720 du rôle)

Il résulte de l'examen de la plainte déposée le DATE12.) par le mandataire de PERSONNE1.) entre les mains du Juge d'instruction que PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) d'avoir commis un faux et un usage de faux ainsi qu'une escroquerie en ayant manipulé le décompte des charges annuelles de l'exercice 2020/2021 afin de cacher sa qualité de locataire à l'égard de sa sous-locataire, d'une part, et d'obtenir le paiement des charges par sa sous-locataire, d'autre part.

Il convient de rappeler que la sous-location de l'Appartement par PERSONNE2.) n'est pas contestée par cette dernière. Par conséquent, il y a lieu de retenir qu'une éventuelle falsification du décompte des charges annuelles de l'exercice 2020/2021 ne remet pas en question l'existence de ladite sous-location par PERSONNE2.).

En outre, après avoir retenu dans le cadre de l'analyse du principe de la demande de PERSONNE1.) en remboursement des fruits civils que les charges mensuelles ne constituent pas des fruits civils au sens des articles 546 et suivants du Code civil, il y a ainsi lieu de constater que l'éventuelle falsification du décompte des charges annuelles de l'exercice 2020/2021 n'a ni une influence directe, ni une influence indirecte sur la solution à retenir dans le cadre de la présente instance.

D'autant plus, il y a encore lieu de constater que PERSONNE1.) est en défaut de démontrer si l'instruction pénale à l'encontre d'PERSONNE2.) a effectivement été entamée à la suite du dépôt de sa plainte en date du DATE12.). Il ne ressort en effet ni des pièces versées aux débats, ni des développements des parties qu'une consignation a été payée par PERSONNE1.) à la suite du dépôt de sa plainte.

Il n'y a partant pas lieu de surseoir à statuer en l'espèce en attendant l'éventuelle décision à intervenir au pénal.

- Quant au *quantum* de la demande en remboursement des fruits civils

Il y a lieu de rappeler que PERSONNE1.) réclame la condamnation d'PERSONNE2.) au paiement du montant de [(1.480 euros à titre de loyer + 150 euros à titre d'avances sur charges mensuelles = 1.630 euros) x 22 mois =] 35.860 euros, outre les intérêts.

Le Tribunal de céans retient qu'PERSONNE2.) ne conteste pas qu'elle a sous-loué l'Appartement à PERSONNE3.), et ce pendant une période totale de 22 mois à partir du DATE13.).

Il résulte des pièces versées aux débats, et notamment du contrat de sous-location du DATE14.) (pièce n°4 de Maître Karim SOREL), et non autrement contestées par PERSONNE2.), que cette dernière a perçu un loyer mensuel de 1.480 euros et des avances sur charges mensuelles à hauteur de 150 euros dans le cadre de la sous-location de l'Appartement.

Au vu des éléments versés au dossier et des développements des parties, il y a lieu d'admettre que la sous-locataire, en l'occurrence PERSONNE3.), a exécuté, conformément au contrat de sous-location du DATE14.), son obligation de régler le loyer mensuel et les avances sur charges mensuelles pendant les 22 mois.

Comme développé ci-dessus, les avances sur charges mensuelles ne constituent pas des fruits civils au sens des articles 546 et suivants du Code civil ainsi que de l'article 584 du prédict code. Il y a partant lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en remboursement pour autant qu'elle concerne les avances sur charges mensuelles perçues par PERSONNE2.) dans le cadre de la sous-location non-autorisée de l'Appartement.

En conclusion, au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) en remboursement des fruits civils sur base des articles 546 et suivants du Code civil à concurrence de (1.480 x 22 =) 32.560 euros avec les intérêts au taux légal à compter du DATE1.), date de la demande en justice, jusqu'à solde.

### **Quant à la demande en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral**

PERSONNE1.) soutient qu'PERSONNE2.) lui a causé un préjudice moral et entend partant se voir allouer un montant de 2.500 euros à titre du préjudice subi.

PERSONNE2.) conclut au rejet de ladite demande, motif pris que PERSONNE1.) ne rapporterait le moindre élément de preuve pour établir l'existence d'un préjudice moral subi dans son chef.

En l'espèce, il y a certes à rappeler qu'PERSONNE2.) a sous-loué l'Appartement, dont PERSONNE1.) est le propriétaire, sans avoir l'autorisation de ce dernier, mais c'est à juste titre, après examen des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal de céans, qu'PERSONNE2.) soutient que PERSONNE1.) est en défaut d'établir un quelconque préjudice moral subi.

La demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnisation pour préjudice moral est dès lors à déclarer non fondée.

### **Quant à la demande en octroi de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire**

Dans ses dernières conclusions du DATE15.), PERSONNE1.) a formulé en cours d'instruction et par voie de conclusions une demande indemnitaire supplémentaire à l'encontre d'PERSONNE2.) pour un montant de 3.000 euros au titre d'une procédure abusive et vexatoire au motif que la persévérance de cette dernière constituerait un acte de malice, sinon de mauvaise foi condamnable, obligeant PERSONNE1.) à s'adresser à un avocat pour assurer la défense de ses intérêts. Dans le dispositif de ses conclusions du DATE15.), il base ladite demande sur l'article 6-1 du Code civil.

PERSONNE2.) conclut à l'irrecevabilité de cette demande pour constituer une demande nouvelle par rapport à celles formulées dans l'acte introductif d'instance.

Avant d'examiner le bienfondé de ladite demande, telle que formulée par la partie demanderesse, le Tribunal actuellement saisi examine en premier lieu sa recevabilité, eu égard au fait que la partie défenderesse demande à la voir déclarer irrecevable pour constituer une demande nouvelle.

La demande nouvelle est celle qui se différencie de la demande originale par un de ses éléments constitutifs, objet, cause ou partie, et donc saisit le juge d'une prétention autre que celle dont il était déjà saisi par l'effet de l'acte introductif initial. Il était généralement admis qu'une telle demande est irrecevable si l'adversaire s'oppose à son admissibilité en soulevant son irrecevabilité. Sommairement expliqué, le fondement de cette règle est généralement donné par la notion de contrat judiciaire : le demandeur introduit une action en justice, le défendeur accepte le débat sur cette

question et le demandeur ne peut plus de façon unilatérale changer les termes du débat. On parle aussi parfois d'immutabilité du litige (cf. T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n° 1114 et 1115).

Le domaine de la demande nouvelle entraînant la sanction de l'irrecevabilité est réduit par deux techniques qui opèrent au regard de l'élément constitutif qu'est l'objet de la demande. Il en est ainsi d'un côté par voie législative. L'article 53 du Nouveau Code de procédure civile permet de modifier l'objet de la demande par des demandes incidentes, à condition que celles-ci se rattachent aux prétentions originaire par un lien suffisant. (...) Il en est ainsi de l'autre côté par la voie prétorienne. La jurisprudence décide que pour opérer une qualification de demande nouvelle, il faut rechercher si une condamnation qui est demandée en cours d'instance, sans avoir été énoncée dans l'acte introductif d'instance, n'y était pas déjà virtuellement comprise. Dans l'affirmative, il n'y a pas de demande nouvelle. (cf. op. cit., n° 1117).

Le contrat judiciaire se forme sur la demande contenue dans l'acte introductif d'instance et les limites du débat sont alors fixées. Quand le défendeur a conclu sur le fond du litige, le contrat judiciaire est formé. Il a pour effet de circonscrire le débat et d'obliger le juge à statuer.

Ce principe de l'immutabilité de l'instance s'identifie à la règle de la prohibition des demandes nouvelles.

En vertu du principe de l'immutabilité du litige tel qu'il était entendu sous l'empire de l'ancien Code de procédure civile, il était interdit au demandeur de changer, en cours d'instance, tant l'objet, à savoir ses prétentions, que la cause de sa demande, c'est-à-dire l'ensemble des faits se trouvant à la base de la demande, à moins que le défendeur n'y consente.

La portée de ce principe se trouve modifiée depuis l'entrée en vigueur du Nouveau Code de procédure civile, dont l'article 53 est ainsi rédigé : « *L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaire par un lien suffisant.* ».

Cette modification législative a substitué le critère, plus souple, du lien suffisant entre la demande originale et la demande nouvelle au critère, qui existait sous l'ancienne législation telle qu'elle était interprétée en jurisprudence, de l'identité de leurs objets et causes.

Ainsi, jusqu'à la clôture des débats, les parties ont le droit de modifier leurs conclusions, pour autant que les modifications apportées n'introduisent pas de demandes nouvelles et ne portent pas atteinte aux droits de la défense.

En vertu du principe de l'immutabilité du litige, après l'acte introductif d'instance, l'étendue du litige est délimitée dans ses trois éléments, à savoir les parties, l'objet et la cause. C'est donc en vertu de ce principe que les demandes nouvelles tant en première instance qu'en instance d'appel sont interdites.

En l'espèce, il y a lieu de rappeler que par son acte introductif d'instance du DATE1.), PERSONNE1.) a formulé une demande en remboursement des fruits civils indûment perçus par PERSONNE2.) dans le cadre de la sous-location non-autorisée de l'Appartement sur base des articles 546 et suivants du Code civil, sinon sur base de la responsabilité contractuelle, sinon sur base de la responsabilité délictuelle. Par le même acte introductif d'instance, PERSONNE1.) a également sollicité à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer une indemnisation à titre du préjudice moral subi et à lui rembourser les frais et honoraires d'avocats exposés.

Il y a lieu de constater que la demande de PERSONNE1.) à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer un montant de 3.000 euros au titre d'une procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil constitue en effet un nouveau chef de condamnation qui se différencie des demandes contenues dans son acte introductif d'instance en ce qu'elle a une cause et un objet différents et qui n'a pas de lien suffisant avec une des demandes initiales.

La demande de PERSONNE1.) en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire est partant à déclarer irrecevable.

#### **Quant à la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat**

PERSONNE1.) sollicite la condamnation d'PERSONNE2.) à lui payer les frais et honoraires d'avocat exposés à concurrence de 5.420,24 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

PERSONNE2.) conclut au rejet de ladite demande.

Quant au bien-fondé de cette demande, le Tribunal note qu'aux termes de l'article 1382 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause un dommage à autrui, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

Il est admis en jurisprudence qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés.

La Cour de cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (cf. Cour de cassation, 9 février 2012, no 5/12, JTL 2012, p.54 cité in G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3<sup>ème</sup> édition, p.1127).

S'il est admis en jurisprudence que les honoraires d'avocat peuvent constituer un poste indemnitaire, il n'en reste pas moins que la partie sollicitant le remboursement des honoraires d'avocat doit établir une faute dans le chef respectif de l'autre partie, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, PERSONNE1.) n'établit pas en quoi PERSONNE2.) aurait été fautive à se défendre contre ses prétentions.

PERSONNE1.) est dès lors à débouter de sa demande en remboursement des honoraires d'avocat pour être non fondée.

### **Quant aux demandes accessoires**

#### **Indemnité de procédure**

PERSONNE1.) entend voir condamner PERSONNE2.) à une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.), de son côté, demande au Tribunal à voir rejeter la demande adverse en allocation d'une indemnité de procédure et à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 euros.

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît 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 (cf. Cour de cassation française, 2<sup>ème</sup> chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article précité et de condamner PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros.

PERSONNE2.), succombant à l'instance, est cependant à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### Exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par PERSONNE1.), il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. Cour supérieure de justice, 8 octobre 1974, Pasicrisie 23, p.5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

### Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Karim SOREL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

## **PAR CES MOTIFS**

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme,

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) en remboursement des fruits civils à concurrence du montant de 32.560 euros,

partant, condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 32.560 euros avec les intérêts au taux légal à compter du DATE1.), date de la demande en justice, jusqu'à solde,

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) en indemnisation du préjudice moral,

partant, en déboute,

déclare irrecevable en tant que demande nouvelle la demande de PERSONNE1.) en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire,

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat exposés,

partant, en déboute,

déclare non fondée la demande d'PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

partant, en déboute,

déclare fondée à concurrence de 1.500 euros la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

partant, condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Karim SOREL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.