

Audience publique du quinze mars deux mille dix-sept

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

A), traductrice, demeurant à L-(...)

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant initialement par Maître Jennifer MAYOT, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg, - ayant déposé son mandat -

comparant en personne

e t

B), demeurant à L-(...)

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Antonio RAFFA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

-

F a i t s :

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 27 novembre 2015.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 21 décembre 2015.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Me Antonio RAFFA se présenta pour M. B) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries.

A l'audience du 6 juin 2016, Me Jennifer MAYOT déposa son mandat et l'affaire fut remise au 19 septembre 2016.

Dans la suite, l'affaire fut refixée à plusieurs reprises.

A l'audience du 6 février 2017 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Mme **A)** et Me Antonio RAFFA furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé, **le jugement qui suit** :

1. Les indications de procédure

Par requête déposée le 27 novembre 2015, Mme **A)** a régulièrement fait convoquer M. **B)** devant ce tribunal pour constater que le défendeur est occupant sans droit ni titre, respectivement pour obtenir la résiliation du contrat de bail aux torts de la partie défenderesse ainsi que son déguerpissement.

Mme **A)** demande aussi la condamnation de M. **B)** à lui payer la somme de 8.710.- euros à titre d'arriérés de loyers, respectivement d'indemnités d'occupation.

La somme de 630,55 euros est réclamée à titre de remboursement de la facture **SOC1**).

Mme **A)** demande également la condamnation du défendeur à lui payer la somme de 3.450.- euros à titre d'indemnité de relocation.

2. L'objet de la demande

Mme **A)** expose avoir donné en location à M. **B)** un appartement meublé situé à L-(...), moyennant le paiement d'un loyer de 1.300.- euros, charges comprises. Le contrat de bail a été conclu pour une durée déterminée, soit du 6 septembre 2012 au 30 novembre 2012.

M. **B)** aurait cependant continué à occuper le logement au-delà de la date du 30 novembre 2012.

La demanderesse expose que dès le début de la location, M. **B)** paierait les loyers avec du retard considérable, respectivement paierait seulement partiellement les loyers. Depuis le mois d'avril 2015, la partie adverse ne paierait plus du tout de loyer. Au jour du dépôt de la requête, les arriérés de loyers, respectivement d'indemnités d'occupation s'élèveraient à la somme de 8.710.- euros.

Lors de l'audience des plaidoiries, Mme **A)** augmente sa demande et conclut à la condamnation de la partie adverse à lui payer la somme de 28.410.- euros à titre d'arriérés de loyers, respectivement d'indemnités d'occupation.

Mme **A**) reproche également à la partie défenderesse de ne pas l'avoir informée immédiatement de l'existence d'une fuite d'eau dans l'appartement loué. Elle aurait été obligée de faire intervenir la société **SOC1**). La demanderesse réclame le remboursement de la somme exposée, soit la somme de 630,55 euros.

Lors de l'audience des plaidoiries, Mme **A**) réclame également la condamnation de la partie adverse à lui payer une autre facture de la société **SOC1**) pour la somme de 384,76 euros ainsi que la somme de 369.- euros suivant facture de la société **SOC2**).

Mme **A**) fait également grief à M. **B**) d'incommoder le voisinage par son comportement irrespectueux. Dans ce contexte, elle indique que les voisins se plaindraient du tapage nocturne causé par le défendeur. Il jetterait des mégots dans les parties communes de l'immeuble et fumerait dans la cage d'escalier. Il garerait également sa voiture sur sa place de stationnement.

M. **B**) resterait par ailleurs toujours en défaut de lui présenter une couverture d'assurance contre les risques locatifs, tel que prévu au contrat de bail.

Mme **A**) conclut également à la condamnation de la partie adverse à lui payer la somme de 3.450.- euros à titre d'indemnités d'occupation.

Lors de l'audience des plaidoiries, Mme **A**) précise qu'elle demande principalement de constater que M. **B**) est à considérer comme étant un occupant sans droit ni titre depuis le 1er octobre 2015. Mme **A**) renvoie à sa lettre de résiliation du contrat de bail.

Subsidiairement, Mme **A**) demande de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts de M. **B**).

Dans ce contexte, elle soutient que le contrat de bail doit être résilié à cause de grands travaux de rénovation qu'elle envisage d'entreprendre. Lesdits travaux nécessiteraient que l'immeuble soit libre de toute occupation. Mme **A**) précise que depuis 2015, elle entendrait rénover sa maison, mais elle se retrouverait bloquée du fait que M. **B**) refuse de quitter les lieux.

Mme **A**) sollicite, pour autant que de besoin, une visite des lieux.

Par ailleurs, le contrat de bail devra également être résilié aux torts de M. **B**) qui refuserait de payer le loyer aux échéances convenues et qui aurait incommodé les autres locataires. M. **B**) ne verserait pas davantage une copie d'une assurance.

Contrairement aux affirmations adverses, l'ordonnance de référé produirait seulement ses effets au provisoire de sorte que le juge du fond peut revenir sur ce qui a été décidé au provisoire.

Mme **A**) réclame également la somme de 3.450.- euros à titre d'indemnité de relocation.

3. L'appréciation

3.1. Résiliation

En premier lieu, Mme **A)** demande de constater qu'à partir du 1er octobre 2015, M. **B)** est à considérer comme occupant sans droit ni titre. La demanderesse indique avoir résilié le contrat de bail conclu avec effet au 1er octobre 2015. A l'appui de sa demande, Mme **A)** renvoie à son courrier du 30 juin 2015.

Subsidiairement, Mme **A)** demande de prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts de la partie défenderesse. Elle soutient que M. **B)** ne paierait plus de loyer depuis le mois d'avril 2015. Les loyers antérieurs auraient été constamment payés avec du retard, respectivement partiellement. Les travaux de transformation de grande envergure justifieraient également la résiliation du contrat de bail. Le locataire qui aurait incommodé les autres locataires par son comportement irrespectueux, ne lui communiquerait pas une copie d'une assurance.

M. **B)** conteste le bien-fondé de la demande.

M. **B)** soutient que Mme **A)** ne saurait demander la résiliation du contrat de bail à cause des prétendus travaux de transformation, car Mme **A)** ne les invoquerait pas dans la requête de sorte que lesdits travaux de transformation ne feraient pas partie du contrat judiciaire.

M. **B)** conteste que Mme **A)** entend effectuer de grands travaux de rénovation. Aucune facture, aucun devis respectivement autorisation ne seraient versés en cause. Il soutient que les travaux effectués ne sauraient être considérés comme faisant partie des travaux de rénovation mais lesdits travaux seraient seulement destinés à lui rendre la vie difficile.

Aux termes de la requête, Mme **A)** demande de déclarer M. **B)** occupant sans droit ni titre. Dans ce contexte, elle renvoie, entre autres, à son courrier du 30 juin 2015 suivant lequel le contrat de bail est résilié à cause de travaux de rénovation envisagés. Subsidiairement, la demanderesse réclame que le contrat de bail soit résilié aux torts exclusifs de la partie adverse.

Contrairement aux affirmations de M. **B)**, aux termes de la requête, Mme **A)** demande au tribunal de constater que M. **B)** est à considérer comme occupant sans droit ni titre à partir du 1er octobre 2015 à cause de la résiliation du contrat de bail intervenue par courrier du 30 juin 2015 de sorte que le tribunal est amené à vérifier si le motif invoqué par Mme **A)** dans son courrier du 30 juin 2015, à savoir les travaux de rénovation, justifie la résiliation du contrat de bail.

Le moyen invoqué par M. **B)** n'étant pas fondé, il y a lieu de le rejeter.

Suivant contrat intitulé « Convention de mise à disposition d'un appartement meublé » du 6 septembre 2012, Mme **A)** a donné en location à M. **B)** un appartement meublé situé au premier étage dans une résidence sise à L-(...), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.150.- euros et d'une avance sur

charges de 150.- euros. Les parties ont convenu que le contrat qui a pris effet le 6 septembre 2012, a été conclu jusqu'au 30 novembre 2012.

Il est constant en cause que M. **B**) a continué à occuper les lieux après la date du 30 novembre 2012.

Par courrier recommandé du 30 juin 2015, Mme **A**) informe M. **B**) qu'elle résilie le contrat de bail avec un préavis de trois mois prenant fin le 30 septembre 2015. La demanderesse indique que la maison sise à (...) fera l'objet de travaux de transformation importants dont l'envergure exige que l'immeuble soit libre d'occupation.

M. **B**) ne conteste pas avoir reçu le courrier de résiliation. Il ne ressort d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que M. **B**) a contesté à l'époque le motif de la résiliation du contrat de bail.

En vertu de l'article 12, paragraphe 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que :

a) le bailleur ne prouve avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement,

b) le locataire ne remplisse pas ses obligations,

c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur.

Le motif de résiliation invoqué, consistant dans la nécessité de procéder à des travaux de réfection importants, constitue le cas échéant dans le chef du bailleur un motif grave et légitime de résiliation du bail, à condition pour lui d'établir tant la nécessité des travaux que son intention d'y procéder réellement.

Il n'est pas nécessaire que l'immeuble soit dans un état de délabrement avancé pour que le juge puisse suivre le bailleur dans son argumentation de vouloir y faire effectuer des travaux. Le bailleur doit en effet être en droit d'apporter une plus-value à son immeuble. Des travaux qui se justifient par une certaine vétusté de l'immeuble loué et par la volonté du bailleur de remettre les lieux en conformité avec les standards du confort moderne, devraient justifier la résiliation du bail (cf. TAL 29.09.2000, n° du rôle 64134). Les travaux doivent cependant correspondre à une réelle nécessité et être commandés par l'urgence (cf. TAL 16.03.2001 n° rôle 66366).

Les travaux en question doivent encore être de nature à empêcher le maintien dans les lieux du locataire, étant donné que celui-ci, aux termes de l'article 1724 du Code civil, est contraint de subir les réparations urgentes qui s'imposent, sauf à prendre lui-même l'initiative de la rupture du contrat de bail ou à demander une réduction du loyer pour perte de jouissance des lieux pris en location pendant la période des travaux.

S'il a certes été décidé que le locataire peut se déclarer prêt à accepter les inconvénients des travaux de transformation, cette solution n'est envisageable que si objectivement le maintien dans les lieux du locataire est possible.

Il appartient, dès lors, au tribunal d'apprécier si le motif invoqué est suffisamment grave et légitime pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

Suivant procès-verbal dressé suite à la visite des lieux en date du 3 février 2016, il a été constaté que le parlophone a été enlevé. L'intégralité du carrelage a aussi été enlevée. La chape qui subsiste, n'a pas été égalisée et présente des trous et différentes dénivellations. La cage d'escalier est seulement éclairée à l'aide d'un câble électrique. A l'intérieur de l'appartement loué, il a été constaté qu'il n'y a pas d'eau courante alimentant le lavabo. Dans la cuisine, il n'y a eu davantage d'eau courante. Le chauffage n'a pas correctement fonctionné.

Aux termes de l'ordonnance de référé du 28 avril 2016 rendue suite à la visite des lieux, il a été constaté que l'immeuble de Mme **A)** fait l'objet d'importants travaux de modernisation.

Il est également noté que l'exécution de travaux d'une certaine ampleur réalisés dans l'immeuble de Mme **A)** peut conduire à des coupures occasionnelles et temporaires de chauffage, respectivement de l'eau chaude et froide.

Lors de l'audience des plaidoiries, M. **B)** a lui-même reconnu que l'escalier est impraticable et que l'électricité a été coupée le 15 novembre 2015.

Contrairement aux affirmations de M. **B)**, au vu de l'ordonnance de référé, et même en l'absence de pièces, il est établi que des travaux de transformation d'une certaine envergure sont réalisés dans la maison de Mme **A)**. La présence des locataires pendant les travaux n'est pas possible en raison des éventuels risques.

Eu égard aux développements antérieurs, il y a lieu de retenir que Mme **A)** a valablement résilié le contrat de bail entre parties en date du 30 juin 2015 avec effet au 30 septembre 2015 pour motif grave consistant dans des travaux de rénovation à réaliser.

M. **B)** continuant à occuper les lieux après le 30 septembre 2015, la demande de Mme **A)** tendant à constater qu'à partir du 1er octobre 2015, M. **B)** est occupant sans droit ni titre, est justifiée.

En considération des développements antérieurs, il n'y a plus lieu d'analyser le bien-fondé de la demande subsidiaire de Mme **A)** tendant à la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts du locataire ainsi que les moyens de défense.

Eu égard aux développements antérieurs, le contrat de bail a valablement pris fin le 30 septembre 2015 de sorte qu'il y a lieu d'ordonner le déguerpissement du défendeur dans les quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

3.2. Loyer, respectivement indemnité d'occupation

Lors de l'audience des plaidoiries, Mme **A)** augmente sa demande et conclut à la condamnation de M. **B)** à lui payer la somme de 28.410.- euros. Cette somme correspondrait aux arriérés de loyers, respectivement d'indemnités d'occupation depuis le début de la location jusqu'au 28 février 2017.

Contrairement aux affirmations adverses, l'ordonnance de référé ne produirait ses effets que provisoirement, de sorte que le juge de fond n'est pas lié par la décision prise dans le cadre de l'ordonnance de référé.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, Mme **A)** augmente sa demande et réclame des loyers, respectivement des indemnités d'occupation pour les mois échus suite au dépôt de la requête. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

Il convient de lui en donner acte.

- Nature des sommes réclamées

Mme **A)** conclut à la condamnation de la partie adverse à lui payer la somme de 28.410.- euros à titre d'arriérés de loyers, respectivement d'indemnités d'occupation.

M. **B)** n'a pas expressément pris position par rapport à la qualification juridique des montants à payer.

L'indemnité d'occupation sollicitée par la demanderesse constitue une indemnisation en raison de la privation de la jouissance de son bien.

En matière d'occupation sans droit ni titre, le propriétaire peut en effet 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'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est 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. Il s'ensuit que la partie défenderesse redoit paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la date à laquelle la partie demanderesse aura la jouissance effective des lieux.

Dès lors que le bail est déclaré résolu, il ne sort plus ses effets, sauf au cas où le locataire poursuit son occupation sous le bénéfice d'un délai de grâce qui lui a été octroyé par voie judiciaire (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, Les baux en général, page 267, n° 405).

Si le locataire continue d'occuper les lieux après la résolution du bail, il est redevable d'une indemnité au bailleur. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité d'occupation en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

Le juge ayant l'obligation de restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification, le juge peut requalifier d'office le caractère des sommes réclamées.

Il ressort des développements antérieurs que le contrat de bail a valablement pris fin le 30 septembre 2015.

M. **B**) ayant continué à occuper les lieux au-delà de la date du 1er octobre 2015, il doit payer des indemnités d'occupation à partir de ce moment, et le cas échéant, les arriérés de loyer pour les mois antérieurs au 1er octobre 2015.

- Montants à payer

Les parties sont en désaccord quant aux montants à payer.

Mme **A**) soutient que la somme de 28.410.- euros, réclamée suivant décompte actualisé remis à l'audience, serait à payer par M. **B**). Cette somme correspondrait aux arriérés d'indemnités d'occupation depuis le 1^{er} octobre 2012 jusqu'au 28 février 2017.

De son côté, M. **B**) estime avoir payé les arriérés soit directement, soit indirectement par le recours à la garantie bancaire. Le défendeur précise avoir payé les montants pour les mois de mai, juin et juillet 2015.

Il reconnaît que les montants pour les mois d'août et septembre 2015 n'ont pas été payés, mais estime qu'ils auraient été apurés par le recours à la garantie bancaire.

Le montant pour le mois de novembre 2015 aurait été entièrement payé. L'ordonnance de référé rendue le 28 avril 2016 aurait décidé de réduire le loyer de moitié, de sorte que le montant du mois d'octobre 2015 serait également payé.

M. **B**) soutient aussi que suivant l'ordonnance de référé précitée, Mme **A**) aurait été condamnée à assurer à son appartement un approvisionnement correct et continu en eau chaude et froide, électricité et chauffage sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard. En dépit de la condamnation prononcée, Mme **A**) ne s'exécuterait pas de sorte que l'appartement serait inhabitable. Mme **A**) le reconnaîtrait elle-même. Dans ce contexte, M. **B**) renvoie à la déposition de Mme **A**) devant les agents verbalisants.

A partir du 15 novembre 2015, date retenue par l'ordonnance de référé du 28 avril 2016, il n'aurait plus rien à payer à cause de l'état inhabitable de l'appartement loué, Mme **A**) n'ayant pas veillé à assurer à son appartement un approvisionnement correct et continu en eau chaude et froide, électricité et chauffage. Eu égard à l'état inhabitable de l'appartement, M. **B**) demande reconventionnellement à être déchargé du paiement de loyer à partir du 15 novembre 2015. Il demande aussi la

condamnation de la partie adverse à assurer à son appartement un approvisionnement correct et continu en eau chaude et froide, électricité et chauffage sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard.

Il résulte des pièces versées en cause que par contrat de bail du 6 septembre 2012, le loyer convenu entre parties a été fixé à la somme de 1.150.- euros et les avances sur charges à la somme de 150.- euros.

Il ressort des considérations précédentes que M. **B**) est à considérer comme occupant sans droit ni titre à partir du 1er octobre 2015.

L'indemnité d'occupation sollicitée par la demanderesse constitue une indemnisation en raison de la privation de la jouissance de son bien.

Conformément aux développements antérieurs, l'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. Il s'ensuit que la partie défenderesse redoit paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la date à laquelle la partie demanderesse a la jouissance effective des lieux.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

En l'absence d'autres éléments d'appréciation, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 1.300.- euros.

Suivant le décompte actualisé remis à l'audience par Mme **A**), non autrement contesté par M. **B**), depuis le début de la location jusqu'au 30 septembre 2015, M. **B**) a payé la somme de 40.490.- euros alors qu'il aurait été obligé de payer la somme de 48.100.- euros (37 mois x 1.300.-) de sorte que le solde impayé s'élève à la somme de 7.610.- euros au 30 septembre 2015.

L'affirmation de M. **B**) quant au paiement de l'entièreté des loyers jusqu'au 30 septembre 2015 est restée à l'état de pure allégation.

Il convient de relever que la garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie locative sur les derniers loyers puisque de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue d'un parfait règlement. La garantie locative destinée à couvrir le paiement des loyers et des dégradations locatives éventuelles ne peut être réclamée par le locataire qui n'a pas encore déguerpi des lieux loués dans le cadre de l'action en déguerpissement introduite contre lui. Une telle demande serait irrecevable pour être prématurée (cf. M. HARLES : Le bail à loyer ; compte-rendu de jurisprudence, n° 65, Pas. 31, pages 319-320).

Il en résulte que M. **B**) ne peut pas imputer les loyers impayés des mois d'août et septembre 2015 sur la garantie bancaire.

En l'absence de preuve de paiement, il y a lieu de retenir que M. **B**) doit à Mme **A**) la somme de 7.610.- euros à titre de loyers impayés jusqu'au 30 septembre 2015 inclus.

Le tribunal déduit des développements de M. **B**) qu'il invoque l'exception d'inexécution pour les montants réclamés par Mme **A**) à partir du 15 novembre 2015. Dans ce contexte, il souligne que l'appartement serait inhabitable en raison des travaux effectués. Il renvoie à l'ordonnance de référé rendue le 28 avril 2016 qui aurait retenu que le loyer serait à réduire eu égard à l'ampleur des travaux effectués.

Suivant les considérations précédentes, M. **B**) est occupant sans droit ni titre depuis le 1er octobre 2015, car le contrat de bail a pris fin le 30 septembre 2015.

Dès lors que le bail est déclaré résolu, il ne sort plus ses effets, quand bien même que le locataire s'est maintenu dans les lieux (cf. Les Nouvelles, n° 405, page 266).

Le contrat de bail ayant pris fin en date du 30 septembre 2015, le bailleur n'est plus tenu à ses obligations légales, notamment, il n'est plus tenu à son obligation d'entretien et à son obligation de mettre à la disposition du locataire un bien tel que ce dernier puisse en jouir conformément au contrat. M. **B**), qui est un occupant sans droit ni titre à partir du 1er octobre 2015, n'est plus en droit de reprocher au bailleur un quelconque manquement à ses obligations légales.

Il s'ensuit que la bailleuse qui a mis fin au contrat de bail avec effet au 30 septembre 2015, n'a pas failli à ses obligations contractuelles, de sorte qu'elle est en droit de réclamer une indemnité d'occupation à partir du 1er octobre 2015.

M. **B**) qui est occupant sans droit ni titre à partir du 1er octobre 2015, aurait pu quitter les lieux lorsque les travaux de transformation ont débuté et aurait ainsi pu minimiser son préjudice.

Il convient de relever que M. **B**) a continué à rester dans les lieux, en dépit de la résiliation du contrat de bail, et en a conservé la jouissance intégrale, indépendamment du fait de l'état prétendument inhabitable de l'appartement loué. Il s'ensuit que l'exception d'inexécution invoquée par le locataire, tendant à dire que Mme **A**) n'est pas fondée à réclamer le paiement des loyers, respectivement des indemnités d'occupation ne tient pas.

Conformément aux développements antérieurs, le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond.

En l'absence d'autres éléments d'appréciation et eu égard au fait qu'à partir du 1er octobre 2015, M. **B**) est un occupant sans droit ni titre et que Mme **A**) n'est plus tenue à ses obligations de bailleresse, il convient de fixer le montant de l'indemnité d'occupation à la somme de 1.300.- euros.

Par conséquent, les arriérés d'indemnités d'occupation à partir du 1er octobre 2015 jusqu'au 28 février 2017 inclus s'élèvent à la somme de 20.800.- euros, déduction déjà faite du paiement de 1.300.- euros par M. **B**) pour le mois de novembre 2015.

Il ressort de l'ensemble des développements antérieurs que la demande en condamnation de Mme **A**) est fondée pour la somme de 28.410.- euros (7.610.- + 20.800.-) à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités d'occupation.

Eu égard aux dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

3.3. Indemnité de relocation

Mme **A**) conclut à la condamnation de M. **B**) à lui payer la somme de 3.450.- euros à titre d'indemnité de relocation.

L'article 1760 du Code civil dispose qu'en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation.

L'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur subit pendant le temps normal requis pour trouver un autre preneur. Le temps nécessaire à la relocation a été défini comme correspondant au délai prévu pour donner congé (cf. TAL, 6 juillet 2004, n° 87 746 du rôle).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (cf. Les Nouvelles, t. IV, no 408 ; TAL, 2 février 2010, n° 126469 du rôle).

En l'espèce il n'est pas possible de déterminer la durée nécessaire à la relocation de l'immeuble. Il n'est pas à exclure que l'objet du bail puisse être reloué dès la libération des lieux par l'actuel locataire. Tendante à la réparation d'un préjudice futur non établi à l'heure actuelle, la demande d'indemnité de relocation est prématurée et il n'y a pas lieu d'y faire droit.

3.4. Factures

Mme **A**) reproche également à la partie défenderesse de ne pas l'avoir informée immédiatement de l'existence d'une fuite d'eau dans l'appartement loué. Elle aurait été obligée de faire intervenir la société **SOC1**). La demanderesse réclame le remboursement de la somme exposée, soit la somme de 630,55 euros.

Lors de l'audience des plaidoiries, Mme **A**) réclame également la condamnation de la partie adverse à lui payer une autre facture de la société **SOC1**) pour la somme de 384,76 euros ainsi que la somme de 369.- euros du chef d'une facture de la société **SOC2**).

M. **B**) soutient que Mme **A**) ne saurait lui réclamer le paiement des sommes de 384,76 euros et de 369.- euros car ces demandes ne figureraient pas dans la requête introductive d'instance de sorte qu'elles devraient être déclarées irrecevables pour être nouvelles.

La demande concernant la facture de la société **SOC1**) ne serait pas davantage fondée car lesdits frais incomberaient au bailleur.

Aux termes de la requête, Mme **A**) réclame la condamnation de M. **B**) à lui payer la somme de 630,55 euros à titre de la facture payée à la société **SOC1**).

M. **B**) s'oppose à la recevabilité des demandes supplémentaires formulées par Mme **A**) relatives au paiement d'une seconde facture dressée par la société **SOC1**) et d'une facture dressée par la société **SOC2**).

Le principe de l'immutabilité du litige interdit, sous peine d'irrecevabilité, de présenter en cours d'instance une demande qui se différencie de la demande originaire par un de ses éléments constitutifs objet, cause ou partie et qui revient à saisir le juge d'une prétention autre que celle dont le juge est saisi par l'effet de l'acte introductif d'instance.

Si la rigueur de ce principe est atténuée, dans une certaine mesure, par la jurisprudence, dans le souci d'éviter aux parties d'entamer un nouveau procès sur une question liée à la première, il n'en demeure pas moins que doit être considérée comme demande nouvelle et partant comme demande irrecevable, la demande qui n'est ni réservée ni même virtuellement comprise dans l'acte introductif d'instance.

En l'espèce, la requête introductive ne fait pas état de la seconde facture de la société **SOC1**) et de celle dressée par la société **SOC2**).

Contrairement à la position soutenue par M. **B**), les demandes en paiement de deux factures supplémentaires sont unies par un lien suffisant à la demande principale. En application de l'article 53 du Nouveau Code de Procédure civile, les demandes de Mme **A**) formulées à l'audience sont dès lors à déclarer recevables.

Il en résulte que le moyen soulevé par M. **B**) est à rejeter.

Mme **A**) conclut à la condamnation de M. **B**) à lui payer les factures prémentionnées tandis que le défendeur soutient qu'il ne devrait pas les supporter.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, le locataire doit user de la chose louée en lui apportant les soins que lui donnerait tout individu conscient et prudent, donc d'en user en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée.

La preuve du manquement allégué incombe à celui qui s'en prévaut et donc, en l'occurrence, à la bailleuse, Mme A).

Contrairement à la position soutenue par Mme A), il ne ressort d'aucune pièce soumise à l'appréciation du tribunal que M. B) n'a pas utilisé les lieux loués en bon père de famille et qu'il est à l'origine des dégâts pour lesquels Mme A) réclame actuellement le paiement. Les faits ne sont pas davantage offerts en preuve.

Mme A) ne rapporte donc pas la preuve que M. B) est responsable des dégâts causés de sorte qu'il y a lieu de rejeter ce volet de la demande.

3.5. Demande reconventionnelle

M. B) demande reconventionnellement la condamnation de la partie adverse à assurer à son appartement un approvisionnement correct et continu en eau chaude et froide, électricité et chauffage sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard.

Il ressort des développements faits sous le point 3.1. du présent jugement que le contrat de bail a valablement pris fin et que M. B) est condamné à quitter les lieux de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ordonner à Mme A) à assurer à l'appartement loué par le défendeur un approvisionnement correct et continu en eau chaude et froide, électricité et chauffage sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard.

La demande n'étant pas fondée, il y a lieu de la rejeter.

4. L'indemnité de procédure

Mme A) conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Mme A) n'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer le cas échéant, elle est à débouter de sa requête en obtention d'une indemnité de procédure.

5. L'exécution provisoire

Mme A) conclut à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de Procédure civile, « l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a

titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution. »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

Par ces motifs :

Le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t la demande en la forme ;

d o n n e acte à Mme A) de l'augmentation de sa demande ;

d i t que le contrat de bail conclu entre parties a été valablement résilié avec effet au 1er octobre 2015 ;

d i t que M. B) est à considérer comme occupant sans droit ni titre de l'appartement sis à L-(...) à partir du 1er octobre 2015 ;

c o n d a m n e M. B) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **a u t o r i s e** Mme A) à faire expulser M. B) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d i t fondée la demande en paiement du chef de loyers, d'avances sur charges et d'indemnités d'occupation ;

f i x e l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 1.300.- euros ;

c o n d a m n e M. B) à payer à Mme A) la somme de 28.410.- euros du chef de loyers, avances sur charges et indemnités d'occupation avec les intérêts légaux sur la somme de 8.710.- euros à partir du jour de la demande, le 27 novembre 2015, jusqu'à solde et avec les intérêts au taux légal sur la somme de 19.700.- euros à partir du 6 février 2017 jusqu'à solde ;

d i t que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement ;

r e j e t t e le moyen d'irrecevabilité soulevé par M. **B**) à l'égard de la demande en paiement de deux factures supplémentaires ;

r e j e t t e la demande de Mme **A**) relative au paiement de trois factures ;

r e j e t t e la demande relative au paiement d'une indemnité de relocation ;

r e j e t t e la demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure ;

r e j e t t e la demande tendant à l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e M. **B**) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Martine DISIVISCOUR, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Martine DISIVISCOUR

Martine SCHMIT