

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**no 116/2008**

Audience publique du vendredi, vingt juin deux mille huit

Numéro du rôle : 108.708

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,  
Gisèle HUBSCH, juge,  
Claudine ELCHEROTH, juge,  
Joëlle GARNICH, greffier.

**E N T R E :**

**X.**), ouvrier, demeurant à L- (...),

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 25 mai 2007,

comparant par Maître Fernando A. DIAS SOBRAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

la société anonyme **SOC.1.)** s. a., établie et ayant son siège social à L- (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

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

comparant par Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S :**

L'affaire inscrite sous le numéro 108708 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 12 juin 2007, lors de laquelle elle fut refixée successivement au 3 juillet 2007, au 18 septembre 2007, au 25 septembre 2007, au 20 novembre 2007, au 18 décembre 2007, au 11 mars 2008, au 29 avril 2008, puis au 3 juin 2008 et ensuite au 10 juin 2008 pour plaidoiries.

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

Maître Philippine RICOTTA-WALAS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Fernando DIAS SOBRAL, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 20 juin 2008 le

## **J U G E M E N T   Q U I   S U I T :**

Par requête déposée le 26 octobre 2006, la société anonyme **SOC.1.)** s. a. (ci-après : **SOC.1.)**) fait convoquer **X.)** (ci-après : **X.)**) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour entendre constater que la résiliation du bail est effective depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2006, sinon entendre résilier le bail entre parties, ordonner son déguerpissement et l'entendre condamner au paiement de la somme de 3.576.- euros à titre d'arriérés de loyers d'octobre et de novembre 2005 ainsi que de juillet à octobre 2006. La demande tend également au paiement d'une indemnité de procédure de 750.- euros.

A l'audience des plaidoiries, **SOC.1.)** augmente sa demande au montant de 4.967.- euros en y incluant les loyers pour les mois de novembre et de décembre 2006 ainsi que pour les 10 premiers jours de janvier 2007, date du départ de **X.)**.

Par jugement du 18 avril 2007, le juge de paix dit la demande fondée. Il déclare résilié le bail entre parties et condamne **X.)** à payer à **SOC.1.)** la somme de 4.967.- euros, outre les intérêts légaux, ainsi qu'une indemnité de procédure de 750.-euros.

Pour statuer ainsi il retient que les travaux de rénovation complète de l'immeuble constituent un motif grave justifiant la résiliation du bail, de sorte que celui-ci a été valablement dénoncé par lettre recommandée du 19 octobre 2005 avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 2006.

Ce jugement est régulièrement entrepris par **X.)** suivant acte d'appel du 25 mai 2007.

L'appelant conclut, par réformation, à s'entendre décharger de toutes les condamnations prononcées à son encontre et à entendre réduire la somme réclamée à titre d'arriérés de loyers des montants de 2.500.- euros et de 1.192.- euros. Elle demande une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

A l'audience des plaidoiries, **X.)** ne maintient plus ses moyens d'appel relatifs au sursis à statuer en attendant l'issue de sa plainte pénale et au paiement des arriérés de loyers pour l'année 2005.

L'intimée réduit sa demande au montant de 2.920,39.- euros, au motif qu'elle a reçu un paiement de 1.847,61.- euros suite à une saisie-arrêt sur salaire pratiquée entre les mains de l'employeur de **X.)**. Elle conclut, pour le surplus, à la confirmation du jugement entrepris et à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Suivant contrat de bail du 1<sup>er</sup> octobre 2002, les consorts **A.)** donnent en location à **X.)** un appartement, situé au 2<sup>e</sup> étage d'un immeuble ainsi qu'un garage, sis à (...), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 496.- euros et d'une avance sur charges de 100.- euros par mois.

Le bail est conclu pour une durée d'un an et court à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2002. Il se renouvelle par tacite reconduction d'année en année, sauf dénonciation écrite par lettre recommandée trois mois avant son expiration.

Par acte notarié du 27 septembre 2005, l'immeuble est vendu à **SOC.1.)**.

Suivant lettre recommandée du 19 octobre 2005, **SOC.1.)** dénonce le contrat de bail avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 2006, au motif qu'elle entend procéder à une rénovation complète de l'immeuble.

Au soutien de son appel tendant à la réduction du loyer, sinon à l'octroi de dommages et intérêts d'un montant de 2.500.- euros, **X.)** fait valoir que suite à la résiliation du bail, **SOC.1.)** a commencé des manœuvres tendant à forcer et à accélérer son déguerpissement, en coupant le chauffage et le gaz de l'immeuble et en vidant, sans son autorisation, le grenier de tous les effets lui appartenant.

**SOC.1.)** soulève l'irrecevabilité de cette demande au motif qu'il s'agit d'une demande nouvelle en instance d'appel.

Aux termes de l'article 592 du nouveau code de procédure civile, il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

Conformément aux conclusions de **X.)**, sa demande basée sur des faits qui se sont produits en cours d'exécution du contrat de bail tend à repousser la demande

principale, respectivement à compenser des créances réciproques, de sorte qu'elle est recevable en instance d'appel.

Au fond, **X.)** fait valoir qu'au cours du mois de janvier 2006, **SOC.1.)** a fait couper le chauffage de l'immeuble, en enlevant la chaudière, de sorte que l'appelant et sa famille ont dû acheter un chauffage électrique et qu'ils sont restés sans eau chaude.

Environ une semaine avant les congés collectifs de juillet-août 2006, les responsables de **SOC.1.)** auraient scié la porte du grenier de l'appelant, sans autorisation, et l'auraient vidé de tous les effets lui appartenant. Une partie des effets aurait été mise dans la cave. Certains auraient disparu dont un frigo de voyage, une machine à café ainsi qu'une somme de 3.000.- euros que l'épouse de l'appelant aurait gardé dans une boîte.

Au mois d'août 2006, un tapis de l'appelant aurait été mis à la poubelle.

Le 5 octobre 2006, **SOC.1.)** aurait fait couper le gaz, de sorte que l'appelant aurait dû acheter une cuisinière à gaz/électrique et des bonbonnes à gaz.

Pendant toute cette période, l'épouse de l'appelant, qui était enceinte, aurait souffert d'une dépression et aurait subi plusieurs interruptions de travail des suites de l'harcèlement et des abus commis par les responsables de **SOC.1.)**.

Il offre de prouver ces faits par l'audition de témoins.

**SOC.1.)** conteste les faits lui reprochés. Elle conclut à l'irrecevabilité de l'offre de preuve au motif notamment qu'une partie des faits allégués a déjà fait l'objet d'une instruction pénale qui a été clôturée par une décision de non-lieu, actuellement coulée en force de chose jugée.

**X.)** résiste au motif que la preuve civile desdits faits reste toujours possible.

Suivant lettre du 27 mars 2007, **X.)** et son épouse **Y.)** ont déposé plainte avec constitution de partie civile pour violation de domicile, destruction volontaire de biens, vol, sinon toute qualification pénale contre les responsables de **SOC.1.)** et plus particulièrement contre son administrateur délégué, **B.)**, en raison d'un « ensemble d'actes et d'abus commis ... tendant à forcer le déguerpissement au plus vite des locataires ». Il ressort de la plainte que les faits reprochés aux responsables de **SOC.1.)** ont trait à la coupure du chauffage de l'immeuble, la coupure du gaz, l'introduction de force dans le grenier et l'enlèvement et la disparition des effets appartenant aux époux **X.)** dont un frigo de voyage, une machine à café ainsi qu'une somme de 3.000.- euros.

Par ordonnance du 13 mars 2008, la chambre du conseil a prononcé un non-lieu, au motif que l'instruction menée en cause n'a pas dégagé des charges suffisantes permettant de croire que **B.)** aurait commis les infractions pour lesquelles il a été inculpé par le juge d'instruction.

Par arrêt de la chambre du conseil de la Cour d'appel, l'appel interjeté par les époux **X.)** contre cette décision a été déclaré non fondé.

Or, contrairement aux conclusions de **SOC.1.)**, les décisions de non-lieu ne sont dotées d'aucune autorité de chose jugée, en raison de la réouverture possible de l'information en cas de survenance de charges nouvelles, que le non-lieu soit motivé en droit ou en fait. Il n'importe que la victime se soit ou non constituée partie civile (cf. Jurisclasseur, Autorité de la chose jugée, fasc. 556, no 19 ; G. Ravarani : La responsabilité civile, 2<sup>e</sup> éd. no 1267 ; Lux.27 janvier 2005, no 30/05, XI).

Le moyen tiré de l'autorité de la chose jugée au pénal sur le civil n'est dès lors pas fondé.

**SOC.1.)** fait encore valoir que les faits allégués en relation avec la disparition, voire le vol de certains effets personnels de l'appelant, même à les supposer établis, ne constituent pas des moyens qu'on peut opposer au bailleur pour obtenir une réduction du loyer.

En vertu de l'article 1725 du code civil, le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée, sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

Toutefois, conformément à l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail.

En effet, la garantie de la jouissance paisible impose en premier lieu au bailleur l'obligation de s'abstenir de tout fait personnel qui créerait pour le preneur un trouble de jouissance de la chose louée, telle qu'elle existait au moment du contrat (cf. Henri de Page : Les principaux contrats, t. 4, no 605).

Dans la mesure où **X.)** reproche à **SOC.1.)** d'avoir entravé par des faits personnels la jouissance paisible de son locataire, il convient d'examiner le bien-fondé de ces griefs.

Or, les pièces versées, bien que documentant les difficultés nées entre parties après la résiliation du bail et notamment le souci du bailleur de voir vider le grenier en raison de l'existence du chantier, ne permettent pas d'ores et déjà de retenir un manquement du bailleur à ses obligations nées du contrat de bail.

Il en va de même des photos versées en cause et qui sont contestées par **SOC.1.)**.

**SOC.1.)** conclut encore au rejet de l'offre de preuve pour défaut de précision.

Il appartient à **X.)** d'établir que l'ensemble des griefs reprochés à son bailleur sont imputables à ce dernier.

Dans la mesure où l'offre de preuve tend à prouver par certains faits précis que **SOC.1.)** s'est rendu responsable des troubles allégués, elle est recevable.

Il y a partant lieu d'y faire droit, à l'exception du dernier point de l'offre de preuve qui est à écarter pour défaut de pertinence, étant donné que seul un homme de l'art peut, le cas échéant, se prononcer sur les causes des dépressions alléguées dans le chef de l'épouse de **X.)**.

Il y a lieu de réserver le surplus.

### PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel,

donne acte à la société anonyme **SOC.1.)** s. a. de ce qu'elle réduit sa demande à 2.920,39.- euros,

avant tout autre progrès en cause,

admet **X.)** à rapporter par l'audition des témoins ;

1) **T.1.)**, et,

2) **T.2.)**, demeurant ensemble à L-(...),

la preuve des faits suivants :

*« qu'au cours du mois de janvier 2006, sans préjudice quant à la date exacte, les responsables de la société propriétaire **SOC.1.)** s. a. ont fait couper le chauffage de l'immeuble, en l'espèce, ont enlevé la chaudière de sorte que l'appelant et sa famille ont dû acheter un chauffage électrique et sont restés sans eau chaude,*

*qu'environ une semaine avant les congés collectifs juillet-août 2006, sans préjudice quant à la date exacte, les responsables de la société propriétaire **SOC.1.)** s. a. ont scié la porte du grenier de l'appelant, sans nulle autorisation, s'y sont introduits et l'ont vidé de tous leurs effets leur appartenant,*

*qu'une partie des effets a été mise dans la cave. L'autre partie a disparu, dont notamment un frigo de voyage, une machine à café ainsi qu'une somme de 3.000.- euros que l'épouse de l'appelant gardait dans une boîte,*

*qu'au mois d'août 2006, sans préjudice quant à la date exacte, un tapis que l'appelant avait mis à sécher a été mis à la poubelle,*

*que le 5 octobre 2006, sans préjudice quant à la date exacte, les propriétaires ont fait couper le gaz de sorte que l'appelant a dû acheter une cuisinière à gaz/électrique et des bombones à gaz. »*

fixe jour et heure de l'enquête au lundi 20 octobre 2008 à 14.30 heures,

fixe jour et heure de la contre-enquête au lundi 24 novembre 2008 à 14.30 heures, chaque fois dans la salle des enquêtes du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 7, rue du Saint-Esprit, Résidence Saint-Esprit, 1<sup>er</sup> étage,

enjoint à la société anonyme **SOC.1.)** s. a. de déposer au greffe des enquêtes les listes contenant les noms et adresses des personnes dont l'audition est demandée lors de la contre-enquête jusqu'au 27 octobre 2008 au plus tard,

charge Madame le juge Gisèle HUBSCH de l'exécution de la présente mesure d'instruction,

réserve le surplus et les frais,

refixe l'affaire pour appel des causes à l'audience publique du mardi, 2 décembre 2008, à 15.00 heures, devant la troisième chambre du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, salle 6, au troisième étage, du tribunal d'arrondissement, Cité Judiciaire, pour continuation des débats.