

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 283/2015

Audience publique du mardi, vingt-deux décembre deux mille quinze

Numéro du rôle : 169.613

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,
Nathalie HAGER, juge,
Séverine LETTNER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

E N T R E :

A.), ayant demeuré à L-(...), demeurant actuellement à F-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER de Luxembourg du 12 mai 2015,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

B.), demeurant à L-(...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER,

appelante par appel incident,

comparant par Maître Roy REDING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 169.613 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 9 juin 2015, lors de laquelle elle fut fixée au 3 novembre 2015 pour plaidoiries, date à laquelle elle fut exposée une première fois.

Maître Franck SIMANS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Audrey BEHA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Roy REDING, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Ensuite, l'affaire fut refixée au 6 novembre 2015 pour permettre à Maître REDING de verser un nouveau décompte.

A l'audience du 6 novembre 2015, l'affaire fut refixée au 27 novembre 2015.

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

Maître Audrey BEHA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Roy REDING, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, versa le décompte demandé et donna des explications.

Maître Franck SIMANS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, répliqua.

Le 9 décembre 2015, le tribunal ordonna la rupture du délibéré afin de permettre aux parties de prendre position quant à la recevabilité de l'appel. L'affaire fut fixée au 15 décembre 2015 pour plaidoiries.

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

Maître Mathieu GIBELLO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses explications.

Maître Audrey BEHA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Roy REDING, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 22 décembre 2015 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 18 mars 2015, **B.)** a fait convoquer **A.)** à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour concilier les parties si faire se peut, sinon pour voir

- condamner **A.)** à lui payer la somme de 5.900.- euros au titre des loyers et charges impayés, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 29 août 2014, sinon à partir de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde ;
- condamner **A.)** à lui payer une indemnité forfaitaire prévue à l'article 10 du contrat de location du 12 juillet 2013, reprise le 6 février 2014, de 590.- euros, (5.900 x 10%) avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 29 août 2014, sous réserve d'augmentation de la demande ;
- prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties, sinon prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs d'**A.)** ;
- ordonner le déguerpissement d'**A.)** endéans le mois de la notification du jugement à intervenir et se voir autoriser, faute par le locataire de déguerpir de plein gré, à l'en faire expulser à ses frais, ces frais récupérables sur simple présentation de la quittance des ouvriers y employés ;
- condamner **A.)** à lui payer la somme 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- condamner **A.)** aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries devant le juge des paix en date du 17 février 2015, **B.)** a augmenté la demande pécuniaire au montant de 9.400.- euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois d'octobre et novembre 2014, outre les intérêts légaux, et l'indemnité forfaitaire contractuelle au montant de 940.- euros, outre les intérêts légaux. Pour le surplus, **B.)** a renoncé à sa demande en résiliation du bail et en déguerpissement étant donné qu'**A.)** a quitté les lieux à la fin du mois de novembre 2014.

A la même audience, **A.)** a reconventionnellement réclamé à **B.)** la somme de 7.875.- euros à titre de réduction des loyers à concurrence de 30% sur la période du 15 août 2013 au 31 novembre 2014, ainsi que le paiement de dommages et intérêts de 4.828,50 euros au titre de préjudice financier lié à son déménagement.

Par jugement du 17 mars 2015, le juge de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

- a reçu la requête en la forme ;

- a donné acte à **B.)** de l'augmentation de sa demande pécuniaire ;
- a donné acte à **B.)** qu'elle renonce à sa demande en résiliation du bail et en déguerpissement ;
- a déclaré la demande partiellement fondée ;
- a condamné **A.)** à payer à **B.)** la somme de 9.400.- euros, au titre d'arriérés de loyer, avec les intérêts légaux sur la somme de 5.900.- euros à compter du 3 octobre 2014 et, sur le surplus, à compter du 17 février 2015 jusqu'à solde ;
- a condamné **A.)** à payer à **B.)** la somme de 940.- euros, au titre d'indemnité conventionnelle forfaitaire, avec les intérêts légaux sur la somme de 590.- euros à compter du 3 octobre 2014 et, sur le surplus, à compter du 17 février 2015 jusqu'à solde ;
- a donné acte à **A.)** de sa demande reconventionnelle ;
- a déclaré cette demande non fondée ;
- a rejeté la demande en octroi d'une indemnité de procédure formée par **B.)** ;
- a rejeté la demande en octroi d'une indemnité de procédure formée par **A.)** ;
- a condamné **A.)** aux frais et dépens de l'instance ;
- a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

De ce jugement, lui notifié le 20 mars 2015 à son adresse actuelle à (...)((...)), **A.)** a régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 12 mai 2015.

L'appelante demande, par réformation du jugement de première instance, à voir dire qu'elle était fondée à faire usage de l'exception d'inexécution relativement aux loyers couvrant la période litigieuse, et à se voir décharger de la condamnation au montant de 9.400.- euros à titre d'arriérés de loyer et à se voir décharger du paiement de la somme de 940.- euros à titre d'indemnité conventionnelle forfaitaire. **A.)** maintient sa demande reconventionnelle formulée en première instance tendant à la condamnation d'**B.)** à la somme de 7.875.- euros au titre de réduction de loyer de 30% sur la période du 15 août 2013 au 31 novembre 2014 et à la somme de 4.828,50 euros au titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi lié à son déménagement, soit un total de 12.703,50 euros. Elle demande acte qu'elle doit la somme de 2.400.- euros (5.900 – 3.500) au titre des arriérés locatifs. Elle demande encore qu'**B.)** soit condamnée aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son mandataire judiciaire, ainsi qu'à lui payer la somme de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure.

B.) conclut à la confirmation du jugement de première instance quant à la demande principale, sauf à voir dire que le montant de la demande en condamnation pour loyers rédus au 31 mars 2015 est réduite au montant principal de 5.900.- euros (9.400 – 3.500) en tenant compte de la garantie bancaire valablement tirée le 31 mars 2015. Elle demande la confirmation du jugement entrepris quant à la condamnation aux intérêts légaux sur les loyers d'octobre et novembre 2014 à compter du 17 février 2015, date de la demande lors des plaidoiries en première instance jusqu'à solde, en l'occurrence le 31 mars 2015, correspondant au jour où la garantie a été tirée. Elle demande la confirmation du jugement sur la demande en condamnation aux intérêts légaux sur le loyer de septembre 2014 ayant couru depuis le 3 octobre 2014, date du dépôt de la requête.

Elle interjette, néanmoins, appel incident en ce qui concerne la demande en condamnation aux intérêts légaux sur le montant des loyers de décembre 2013, juillet et août 2014. Elle demande, par réformation, la condamnation aux intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 29 août 2014, date à laquelle la demande a été formulée pour la première fois.

Elle conclut à la confirmation du jugement de première instance quant à l'indemnité forfaitaire contractuelle de 940.- euros, sauf à voir dire que les intérêts légaux sur le montant de 590.- euros courent depuis le jour de la requête le 26 septembre 2014, sinon depuis le dépôt de la requête le 3 octobre 2014 et avec les intérêts légaux sur le solde depuis le jour de l'augmentation de la demande le 17 février 2015.

Elle interjette encore appel incident sur la demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance et sollicite, par réformation du premier jugement, la condamnation d'**A.)** à lui payer la somme de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance. Elle sollicite en instance d'appel une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi qu'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 300.- euros sur base de l'article 6-1 du code civil, sinon des articles 1382 et 1383 du code civil avec les intérêts légaux à compter de deux mois après la signification du jugement d'appel à intervenir. Elle réclame enfin la condamnation de la partie appelante aux frais et dépens des deux instances.

Elle conclut à l'irrecevabilité de la pièce intitulée « plainte » datant du 29 juin 2015 et communiquée la veille de l'audience des plaidoiries à 20.00 heures. A titre subsidiaire cette pièce ne serait pas pertinente pour la solution du litige.

Suivant l'article 282 du nouveau code de procédure civile, le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

La communication préalable des pièces est nécessaire à l'exercice des droits de la défense qui exigent la libre contradiction.

La communication des pièces doit se faire de telle manière que la partie adverse ait matériellement le temps de prendre inspection de ces pièces pour préparer sa défense ce qui n'a pas été le cas en l'espèce.

Cette communication des pièces est, par conséquent, à considérer comme étant tardive de sorte qu'il y a lieu d'accueillir la demande d'**B.)** et de rejeter la pièce produite à l'audience publique du 3 novembre 2015.

A.) expose que les parties étaient liées par un contrat de bail datant du 12 juillet 2013 concernant une maison sise à (...) qui a pris cours le 15 août 2013, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.750.- euros payable d'avance le premier de chaque mois. Le contrat de bail prévoit, en outre, une indemnité forfaitaire égale à 10% de la totalité des sommes dues pour défaut de paiement d'un ou plusieurs termes du loyer.

B.) réclame des arriérés de loyer se rapportant aux mois de décembre 2013 et de juillet à novembre 2014.

Elle verse à l'appui de sa demande un décompte arrêté au 3 novembre 2015, reprenant le détail des montants réclamés.

A.) reconnaît que les loyers de décembre 2013 et juillet 2014 à novembre 2014 sont restés impayés, mais soulève l'exception d'inexécution dans le chef d'**B.)**, consistant dans le fait que la maison fait l'objet de désordres notamment liés à l'humidité dans la maison et à la vétusté et dangerosité du système électrique.

La locataire ne conteste pas le non-paiement du loyer, mais le justifie par les désordres affectant les lieux loués.

L'intimée soutient avoir fait effectuer toutes les réparations nécessaires et estime que l'appelante est de mauvaise foi en refusant purement et simplement le paiement des loyers réclamés.

Elle conteste que l'immeuble soit inhabitable et elle a mis en doute l'existence d'humidité dans les murs et la présence de moisissures dans les parties habitables.

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu de deux obligations principales, dont l'une consiste à payer le prix du bail aux termes convenus. Il ne peut se prévaloir en principe de l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement de tout ou partie du loyer sous prétexte que le bailleur reste en défaut d'assurer la jouissance des lieux loués, à moins que le manquement du bailleur est avéré indiscutable et incontestable (T. Paix Lux, 15 juillet 1993, réf. 2809/93).

A l'instar du premier juge, le tribunal rappelle qu'aux termes i) de l'article 1719, points 2 et 3, du code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation, d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée

du bail et ii) de l'article 1720, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du code civil i) ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles, ii) n'est accueillie par les tribunaux qu'avec sévérité et prudence, car il n'appartient pas à l'une des parties d'alléguer de manière unilatérale de prétendus manquements à l'autre partie, sans en rapporter la preuve, sinon du moins l'apparence, surtout si elle est invoquée par le preneur, celui-ci risquant aux yeux du juge, d'apparaître comme un mauvais payeur, iii) ne doit dès lors pas être invoquée contrairement à la bonne foi, le juge appréciant si le manquement justifie l'inexécution temporaire des obligations de celui qui s'en prévaut, iv) est sous-entendue dans tout contrat synallagmatique et ne permet au contractant de suspendre l'exécution de son obligation de payer que si son cocontractant n'exécute pas ses propres obligations contractuelles, v) est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation et ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer, vi) suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées, cette condition n'étant pas donnée, lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve, pour l'ensemble, la jouissance (La Haye et Vankerkhove, *Les Nouvelles, Le louage des choses, I, Les baux en général*, édit. Larcier, n° 400 et 401).

Ainsi, l'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur, qui après avoir mis le bailleur en demeure d'exécuter les travaux, pourra surseoir à tout paiement du loyer tant que l'autre partie ne satisfait pas à ses obligations, étant précisé i) qu'il appartient au juge d'apprécier si la gravité des manquements du bailleur justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations, ii) que l'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable, le preneur devant avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou de la nécessité des réparations à effectuer ; s'il ne l'a pas fait, il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (Yvette Merchiers, *Le bail en général*, Edition 1989 n° 180, 244), iii) le juge du fond apprécie souverainement si le manquement d'une partie revêt un caractère de gravité suffisant pour justifier l'exception d'inexécution (Les Nouvelles, op cit, n° 616), iv) la jurisprudence apprécie ce moyen en considération de deux critères: un critère d'équilibre, de proportionnalité entre les inexécutions respectives et un critère de nécessité (Lex THIELEN, *Le Contrat de bail*, édit. Promoculture, 2013, n° 125).

Appliquée au cas d'espèce, dans lequel **A.)** invoque le défaut de réparation de la chose louée par le bailleur, l'exception d'inexécution ne sera admise qu'à la condition que les réparations à réaliser, d'une part, sont des réparations qu'il incombe effectivement au propriétaire d'effectuer (c'est-à-dire autres que locatives), et, d'autre part, que le défaut de réparation prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux

loués. L'inexécution justifiée suppose, en effet, un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (cf. Lux., 18 décembre 1997, no 59818 du rôle).

A l'appui de sa demande, **A.)** verse un rapport d'expertise unilatéral non daté du bureau d'expertise Peyman Assassi, mais se référant à une visite des lieux ayant eu lieu le 18 novembre 2014, un échange de lettres entre les parties, des « feuilles de régie » de la société **SOC.1.)** SA, mandatée par elle, et une attestation testimoniale d'un dénommé **T.1.)**.

B.) résiste au motif que les lieux loués ne présentent que quelques taches d'humidité n'ayant aucune incidence sur la jouissance de la locataire. L'état d'entrée des lieux fait état de traces d'humidité au niveau des murs de la buanderie, du garage, de la cave, de la chaufferie et du local technique situés dans les parties enterrées de la maison, de sorte que les troubles dont se plaint actuellement **A.)** étaient bien connus par elle avant l'entrée en jouissance des lieux loués. Par ailleurs, l'état des lieux d'entrée dressé le 5 août 2013 mentionne que la maison se trouve dans un état général satisfaisant.

Elle verse également un rapport d'expertise, dressé contradictoirement par l'expert Frank STEINERT du 2 septembre 2014, des photos de l'état des lieux d'entrée et de sortie, une facture de l'entreprise **SOC.2.)** du 23 janvier 2015 et une facture de l'entreprise **SOC.3.)** du 10 mai 2007 relative au réaménagement de l'entrée de sa maison.

B.) conclut à l'irrecevabilité du rapport d'expertise du bureau d'expertise Peyman Assassi au motif qu'il s'agit d'une expertise unilatérale violant ainsi le respect du principe du contradictoire. En plus, ce rapport serait superfétatoire alors qu'il a été établi postérieurement à l'expertise contradictoire du 2 septembre 2014.

Pour autant que de besoin, elle formule la même offre de preuve par témoin qu'en première instance.

Le rapport d'expert officieux peut être produit aux débats judiciaires à condition que le principe de contradiction ait été respecté, à savoir : qu'il ait été communiqué auparavant à toutes les parties comme les autres documents de la cause. Les juges peuvent y puiser leur conviction dès lors que le rapport a été régulièrement versé aux débats et a fait l'objet d'un débat contradictoire (Encyclopédie Dalloz, Mesures d'instruction confiées à un technicien, n°19).

Toutefois, une telle expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du nouveau code de procédure civile et s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écarté en raison de son seul caractère unilatéral (Cass. 7 novembre 2002, P.32, 363; Tony Moussa, Expertise en matière civile et commerciale, 2^e éd. p. 166) (Cour d'appel du 3 mai 2007, numéro 31186 du rôle).

Il n'est pas contesté que l'expertise Peyman Assassi a été exécutée à la demande d'A.) et hors la présence de B.), de sorte qu'elle est à qualifier d'unilatérale. Si cette pièce a été communiquée tardivement en première instance de sorte que le premier juge en a ordonné le rejet, elle a néanmoins été communiquée en temps utile à B.) en deuxième instance qui en avait donc connaissance, fait d'ailleurs non contesté, ce qui lui permettait de débattre contradictoirement des conclusions de l'expert en instance d'appel. Il échet également de relever qu'B.) n'a, à aucun moment au cours des débats, usé de la faculté qui lui était ouverte de demander la nomination d'un expert judiciaire pouvant le cas échéant venir infirmer les conclusions de l'expert Peyman Assassi.

Il s'ensuit que le principe du contradictoire a été respecté.

Le bailleur a l'obligation de fournir au locataire la jouissance paisible des lieux loués pendant la durée du bail.

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (op cit n° 244).

Il est, dès lors, évident que toute rétention de loyer doit être précédée d'une mise en demeure afin que les griefs du locataire soient portés à la connaissance du bailleur et que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

Or, en l'espèce une telle mise en demeure n'est pas rapportée. Il résulte des pièces versées qu'A.) invoque par courrier du 12 novembre 2013 des désagréments causés par un court-circuit électrique et elle demande de ce fait une réduction de loyer pour le mois de décembre. Ce n'est que par courrier du 4 août 2014 qu'A.) demande une diminution de loyer pour troubles de jouissance et ce n'est que le 26 août 2014 qu'elle adresse une mise en demeure à B.) valant résiliation du bail en raison des troubles de jouissance dus à la défektivité de l'installation électrique et du problème d'humidité.

Certes, le rapport d'expertise unilatérale non daté de l'expert Peyman Assassi, établi à la demande de B.), fait état de traces d'humidité au niveau du sous-sol toujours est-il que ce problème d'humidité a été connu par A.) au moment de l'entrée en jouissance des lieux tel que cela résulte de l'état des lieux dressé le 5 août 2013.

Comme il a été dit plus haut, l'état des lieux d'entrée fait état des traces d'humidité à la cave, au local technique et au garage.

En outre, ce même rapport d'expertise ne fait pas état à la non-conformité de l'installation électrique dans la maison.

Il n'est ni allégué, ni a fortiori établi que tous ces problèmes aient privé la locataire de la jouissance d'une partie habitable du bien loué. L'humidité a été uniquement

constatée dans les parties du sous-sol, situation connue par la locataire dès la signature du contrat de bail en date du 12 juillet 2013. La salle de bain, dont l'état est également critiqué par l'appelante, a toujours été décrite comme étant dans un bon état respectivement dans un très bon état et cela tant au moment de l'entrée en jouissance du bien qu'à la sortie.

En tout état de cause, l'ensemble des griefs invoqués, à les supposer établis, ne constituent en rien une entrave substantielle à la jouissance des parties habitables des lieux loués.

Dès lors, sur base de cette considération et en l'absence de toute mise en demeure préalable, la mise en œuvre de l'exception d'inexécution par **A.)** n'est pas justifiée.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, et sans qu'il n'y ait lieu de procéder à l'audition d'un témoin, l'exception d'inexécution invoquée par la locataire, pour justifier le non-paiement de loyers échus, ne tient pas, une réduction du loyer, ni a fortiori la rétention totale du loyer n'étant justifiées, de sorte qu'**B.)** est en principe fondée à réclamer le paiement des loyers à **A.)** échus en première instance.

Il est constant en cause qu'**B.)** a prélevé la garantie bancaire d'un montant de 3.500.- euros le 31 mars 2015.

Suivant son décompte versé à l'audience, elle impute le montant de 3.500.- euros sur les arriérés de loyer des mois d'octobre et novembre 2014.

L'appelante s'oppose cependant à ce que la garantie bancaire soit imputée sur les crédits loyers et demande qu'elle soit imputée sur les loyers les plus anciens de décembre 2013 et juillet 2014.

En effet, en vertu de l'article 1256 du code civil, lorsque la quittance ne porte aucune imputation, le paiement doit être imputé sur la dette la plus ancienne si les dettes échues sont d'égale nature.

Il s'ensuit que la garantie locative est à imputer sur les arriérés de loyers des mois de décembre 2013 et juillet 2014.

La demande de l'intimée est dès lors recevable et fondée pour les arriérés de loyer du mois d'août 2013 (dont seule une partie est dû : 650.- euros), et des mois de septembre à novembre 2014.

Le jugement est à réformer en ce sens.

Quant aux intérêts légaux, il est rappelé que l'article 10 du contrat de bail prévoit une indemnité forfaitaire égale à 10% de la totalité des sommes dues pour défaut de paiement d'un ou de plusieurs termes du loyer étant précisé qu'à défaut par l'appelante de faire état d'un moyen pour tenter de tenir ce taux d'intérêt conventionnel non

habituel en échec, il échet de faire application de la convention signée entre parties. Le jugement entrepris est à confirmer sur ce point.

L'article 1153 du code civil s'applique à toutes les obligations de sommes d'argent, quel que soit le caractère originaire de la dette et sans distinguer selon que les relations entre parties sont de nature contractuelle ou de nature légale et statutaire.

Par une mise en demeure du 29 août 2014, **B.)** réclame le paiement des loyers des mois de décembre 2013, et de juillet à août 2014 pour un montant de 4.150.- euros.

Au vu de ce qui précède, seul le loyer du mois d'août 2014, visé dans la mise en demeure, reste dû après le prélèvement de la garantie bancaire, les intérêts légaux sur ce montant (650.- euros) sont dus à partir de la date de la mise en demeure, soit le 29 août 2014, et il y a lieu de réformer le jugement entrepris en ce sens.

En effet, s'agissant d'une condamnation au paiement des intérêts légaux en raison de l'exécution tardive d'une obligation de payer, l'article 1153 du code civil prévoit qu'ils ne sont dus que du jour de la sommation de payer, excepté dans les cas où la loi les fait courir de plein droit.

Le jugement est à confirmer pour les autres condamnations à titre d'arriérés de loyer, sauf à préciser que les intérêts légaux sur les loyers d'octobre et novembre 2014 courent jusqu'au jour où la garantie bancaire a été tirée, soit le 31 mars 2015.

Quant à l'indemnité à titre de clause pénale prévue au contrat de bail, cette clause pénale, par laquelle les parties au contrat, pour l'hypothèse où la locataire, est restée en défaut de payer les loyers et charges dus, ont fixé forfaitairement les dommages-intérêts, est valable et sort ses effets conformément à l'article 1134 du code civil.

Par confirmation du jugement entrepris, il y a partant lieu de déclarer cette demande fondée à concurrence d'un montant de (10 % de 9.400 =) 940.- euros avec les intérêts légaux tels que retenus par le premier juge.

B.) conclut à l'allocation du montant de 3.000.- euros sur base de l'article 6-1 du code civil, sinon de l'article 1382 ou 1383 du code civil au motif qu'**A.)** agit uniquement dans le but de nuire à **B.)**.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute pouvant donner lieu à des dommages et intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins, une erreur grossière équipollente au dol.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement – puisque l'exercice d'une action en justice est libre – c'est uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit (cf. Cour 17 mars 1993, no 14446 du rôle et Cour 22 mars 1993, no 14971 du rôle).

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse, si elle prouve avoir subi un préjudice (cf. Cour 16 février 1998, nos 21687 et 22631 du rôle).

Or, en l'espèce, une telle faute n'est pas établie dans le chef d'**A.**), de sorte que la demande introduite sur base de l'article 6-1 du code civil n'est pas fondée.

B.) et **A.)** concluent chacune à la réformation du jugement entrepris en ce qu'il n'a pas fait droit à leur demande respective en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Dans la mesure où **A.)** n'a pas eu gain de cause en première instance et que son appel a été déclaré non fondé, il y a lieu de confirmer le juge de première instance sur ce point.

Comme **B.)** ne démontre pas avoir rapporté en première instance la preuve de l'iniquité requise par le prédit article, il y a lieu de confirmer le juge de première instance sur ce point.

Pour l'instance d'appel, les parties demandent chacune une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Au vu du sort réservé à son appel, la demande d'**A.)** n'est pas fondée.

A défaut pour **B.)** de rapporter la preuve de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

En application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, **A.)** est à condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel.

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en matière d'appel de bail à loyer, la demande d'**A.)** en distraction des frais et dépens n'est pas fondée.

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 principal et l'appel incident en la forme,

dit l'appel principal non fondé et l'appel incident partiellement fondé,

rejette la pièce intitulée « plainte » produite à l'audience publique du 3 novembre 2015,

donne acte à **B.)** que la demande principale est réduite au montant de 5.900.- euros en tenant compte de la garantie bancaire tirée le 31 mars 2015,

partant, par réformation partielle du jugement entrepris du 17 mars 2015, condamne **A.)** à payer à **B.)** le montant de 5.900.- euros au titre d'arriérés de loyer, avec les intérêts légaux sur la somme de 650.- euros (loyer partiel du mois d'août 2014) à compter du 29 août 2014 et, sur la somme de 1.750.- euros (loyer de septembre 2014) à compter du 3 octobre 2014 et sur la somme de 3.500.- euros (loyer d'octobre et novembre 2014) à compter du 17 février 2014, date des plaidoiries en première instance, jusqu'au 31 mars 2015, date à laquelle la garantie bancaire a été valablement tirée,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit recevable mais non fondée la demande d'**A.)** en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

dit recevable mais non fondée la demande d'**B.)** en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

dit recevable mais non fondée la demande d'**B.)** en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

partant en déboute,

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel.