

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 13/2016

Audience publique du vendredi, quinze janvier deux mille seize

Numéro du rôle : 155.808

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,
Nathalie HAGER, juge,
Séverine LETTNER, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

A.), demeurant à L-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 15 juillet 2013, **intimée** sur appel incident, comparant par Maître Sanae IGRI,

avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

B.), demeurant à L-(...), **intimé** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL, **appelant** par appel incident, comparant par Maître Jean-Paul RIPPINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs du jugement rendu le 12 mai 2015 sous le numéro 128/2015 dans la cause entre les parties ci-avant mentionnées et dont le dispositif est conçu comme suit :

« P A R C E S M O T I F S :

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 en la forme,

confirme d'ores et déjà le jugement entrepris en ce qu'il a condamné A.) à payer à B.) le loyer pour les mois de septembre, octobre, novembre et décembre 2012 et de janvier 2013, soit le montant de (5x770=) 3.850.- euros, ainsi que le solde des avances sur charges locatives de 517,31 euros, le tout avec les intérêts légaux à partir du 12 avril 2013, date de la demande en justice, jusqu'à solde, quant au solde du loyer pour le mois de janvier et pour le loyer pour le mois de mars 2013, avant tout autre progrès en cause, admet A.) à prouver par l'audition de:

C.), sans état connu, demeurant à L-(...),

les faits suivants :

«Que Monsieur C.) a remis en main propre à Monsieur B.) le montant de 400.- euros à titre de loyer pour le mois de janvier 2013 ;

Que finalement, Madame A.) a quitté les lieux dès le 2 février 2013 et qu'à cette même date, le propriétaire a été informé que les clés de l'appartement avaient été mises dans sa boîte aux lettres, tel que convenu », fixe jour et heure de l'enquête au 24 septembre 2015 à 09h00 heures, fixe jour, heure et lieu de la contre-enquête au 22 octobre 2015 heures chaque fois dans la salle des enquêtes,

enjoint à B.) de déposer au greffe des enquêtes la liste contenant les nom et adresse des personnes dont l'audition est demandée lors de la contre-enquête jusqu'au 1^{er} octobre 2015, charge

Madame le juge Nathalie HAGER de l'exécution des présentes mesures d'instruction , réserve le surplus et les frais,

refixe l'affaire à l'audience des plaidoiries du mardi, 24 novembre 2015 à 15.00 heures, devant la troisième chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, salle TL 0.11, au rez-de-chaussée, du tribunal d'arrondissement, Cité Judiciaire. »

L'affaire inscrite sous le numéro 155808 du rôle fut réappelée à l'audience publique du mardi, 24 novembre 2015, lors de laquelle elle fut refixée à l'audience du 15 décembre 2015 pour plaidoiries. A cette audience l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, développa les moyens de sa partie.

Maître Véronique ACHENNE, avocat, en remplacement de Maître Jean-Paul RIPPINGER, 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, 15 janvier 2016 le

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

Revu le jugement rendu en date du 12 mai 2015 par le tribunal de céans, autrement composé, ayant déclaré l'appel recevable et confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a condamné **A.)** à payer à **B.)** les arriérés de loyer pour les mois de septembre, octobre, novembre et décembre 2012 et de janvier 2013, ainsi que le solde des avances sur charges locatives de 517,31 euros, le tout avec les intérêts légaux à partir du 12 avril 2013, date de la demande en justice, jusqu'à solde. Pour le surplus, le tribunal a admis avant tout autre progrès en cause, **A.)** à prouver par l'audition de témoin les faits suivants :

«Que Monsieur C.) a remis en main propre à Monsieur B.) le montant de 400.- euros à titre de loyer pour le mois de janvier 2013 ;

Que finalement, Madame A.) a quitté les lieux dès le 2 février 2013 et qu'à cette même date, le propriétaire a été informé que les clés de l'appartement avaient été mises dans sa boîte aux lettres, tel que convenu »,

Vu le résultat des enquêtes ayant eu lieu en date du 24 septembre 2015.

Il y a lieu de rappeler que les parties sont en désaccord sur le montant restant dû sur le loyer pour le mois de janvier 2013 soit le solde de 370.- euros (= 770 – 400) et sur la date du départ effectif de A.), respectivement de la remise des clés. Tandis que B.) affirme avoir trouvé les clés de l'appartement dans sa boîte aux lettres au courant du mois de mars 2013 et n'avoir reçu aucun paiement à valoir sur le loyer en souffrance pour le mois de janvier 2013, A.) affirme avoir quitté les lieux début février 2013 et que C.) aurait remis en mains propres de B.) le montant de 400.euros à faire valoir sur le loyer pour le mois de janvier 2013.

B.) estime que les déclarations du témoin C.) n'établiraient pas qu'il lui aurait remis en mains propres le montant de 400.- euros à faire valoir sur le loyer pour le mois de janvier 2013. Il en conclut que A.) lui serait encore redevable de l'intégralité du montant du loyer pour le mois de janvier 2013, soit le montant de 770.- euros.

Il fait encore plaider que les déclarations du témoin n'auraient pas permis de rapporter la preuve que A.) aurait quitté les lieux et remis les clés dès le 2 février 2013 et demande partant à la voir condamner à lui payer également le loyer pour les mois de février et de mars 2013.

A.) fait, au contraire, plaider que le témoin C.) en déclarant que « *Concernant le loyer à payer pour le mois de janvier 2013, Madame A.) ne doit plus rien à Monsieur B.). De toute façon, Madame était sur le point de quitter les lieux loués* » aurait rapporté la preuve qu'elle se serait acquittée de ses dus pour le mois de janvier 2013 et qu'elle aurait quitté les lieux loués en temps utile et ne serait partant plus redevable du loyer pour les mois de février et de mars 2013.

Le tribunal tient pour établi, que, contrairement aux développements de A.), celle-ci n'a pas rapporté la preuve de s'être d'ores et déjà acquittée du montant de 400.- euros à faire valoir sur le loyer dû pour le mois de janvier 2013, au motif que le témoin n'a pas déclaré avoir remis en mains propres de B.) le montant litigieux de 400.- euros, mais s'est borné à affirmer que : « *concernant le loyer à payer pour le mois de janvier 2013, Mme A.) ne doit plus rien à Monsieur B.)* », ce qui procède d'une simple appréciation personnelle du témoin, dénuée de toute valeur juridique.

Quant à la date litigieuse de la remise des clés, il échet de rappeler que A.) est censée avoir eu la jouissance des lieux loués aussi longtemps qu'elle a été en possession des clés. Il est de principe que le locataire reste tenu du paiement des loyers tant qu'il n'a pas restitué la jouissance des lieux au propriétaire, restitution qui se fait normalement par la remise des clés au propriétaire, afin que

celui-ci puisse librement disposer des lieux. Par ailleurs, il est admis que pour chaque mois commencé, le locataire doit payer le loyer entamé. Un certificat de résidence renseignant qu'elle résiderait dans la commune d'Esch-sur-Alzette depuis le 5 février 2013 ne saurait renverser cette présomption.

Le tribunal tient encore pour établi que la déclaration du témoin ne permet pas à **A.)** de rapporter la preuve qu'elle aurait remis les clés le 2 février 2013, tel que soutenu à l'audience des plaidoiries du 31 mars 2015, alors que le témoin se borne à déclarer avoir remis les clés à **B.)** le lendemain du jour du déménagement de **A.)**, sans pour autant donner de date précise.

Il est partant établi que **A.)** reste en défaut de rapporter la preuve avoir remis les clés le 2 février 2013. Il y a dès lors lieu de confirmer le juge de première instance en ce qu'il a condamné **A.)** au paiement du solde du loyer de janvier 2013 et des loyers de février et de mars 2013.

L'appel n'est partant pas fondé.

S'y ajoute que **A.)** n'a pas entrepris le jugement du 30 mai 2013 en ce que le juge de première instance a constaté la résiliation du contrat de bail conclu entre parties à la date du 31 mars 2013.

Le jugement entrepris est à confirmer dans toute sa teneur.

Par réformation du jugement entrepris, **A.)** demande à être déchargée du paiement d'une indemnité de procédure de 400.- euros à **B.)**.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de confirmer sur ce point le juge de première instance.

Pour l'instance d'appel, **A.)** demande une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Ayant succombé dans son appel, sa demande n'est pas fondée.

PAR CES MOTIFS :

vidant le jugement du 12 mai 2015, déclare l'appel non

fondé, partant, confirme le jugement entrepris du 30

mai 2013,

dit recevable, mais non fondée la demande de A.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel, partant, en déboute, condamne A.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.