

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**No 185/2016**

Audience publique du vendredi, huit juillet deux mille seize

Numéro du rôle : 171.563

Composition :

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

**E N T R E :**

**A.),** demeurant à L-(...),

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 17 août 2015,

**intimé sur appel incident,**

comparant par Maître Frédérique COUSTANCE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

**B.),** demeurant à L-(...),

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tom NILLES,

**appelante par appel incident,**

comparant par Maître Frank WIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro 171.563 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du 11 septembre 2015, lors de laquelle elle fut renvoyée pour fixation devant la troisième chambre du tribunal d'arrondissement à l'audience publique du mardi, 29 septembre 2015, lors de laquelle elle fut fixée successivement au 8 décembre 2015, 1<sup>er</sup> mars 2016 et 21 juin 2016 pour plaidoiries.

A l'audience du 21 juin 2016, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Frédérique COUSTANCE, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et fut entendu en ses moyens.

Maître Frank KESSLER, avocat, en remplacement de Maître Frank WIES, 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, 8 juillet 2016 le

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

Par jugement rendu le 7 juillet 2015, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a donné acte à **B.)** de la réduction de sa demande en paiement du loyer et des charges locatives au montant de 7.644.- euros, a condamné **A.)** à payer à **B.)** la somme de 7.644.- euros avec les intérêts légaux à partir du 12 mars 2015 jusqu'à solde, a résilié le contrat de bail conclu le 27 septembre 2013 entre les parties, a condamné **A.)** à déguerpir des lieux loués dans le mois qui suit le jugement, a donné acte à **A.)** de sa demande reconventionnelle tendant à la condamnation de **B.)** à lui payer la somme de 5.749,80 euros au titre de dommages et intérêts, a déclaré cette demande non fondée, a rejeté la demande de **B.)** et de **A.)** en octroi d'une indemnité de procédure et a condamné **A.)** aux frais et dépens de l'instance. Le premier juge n'a pas fait droit à l'exécution provisoire du jugement.

De ce jugement, **A.)** a régulièrement relevé appel suivant acte d'huissier de justice du 17 août 2015. Par réformation du jugement entrepris, il conclut au débouté des demandes indemnitaires adverses, à voir constater que l'intimée n'établit aucune charge réelle déboursée pour le compte de son locataire, à voir condamner l'intimée à lui restituer le montant de 4.564,86 euros à titre de d'avances sur charges, à voir ordonner la libération de la garantie locative d'un montant de 4.650.- euros. A titre subsidiaire, il demande que les montants auxquels il sera condamnés soient déduits du montant de la garantie locative. Il demande une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de l'intimée à tous les frais et dépens de l'instance.

L'intimée, de son côté, relève appel incident en ce que le premier juge n'a pas fait droit à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 200.- euros.

Pour le surplus, elle conclut à la confirmation du premier jugement entrepris et à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Elle augmente sa demande en arriérés de loyers et de charges pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2015 au 31 juillet 2015, soit un montant de 3.700.- euros (3.100+600), augmenté du loyer au prorata jusqu'au 10 août 2015, date de son départ.

L'appelant s'oppose à la demande en paiement d'arriérés de loyers en invoquant l'exception d'inexécution.

Il reproche à l'intimée d'avoir « menti » sur la surface réelle de l'appartement, alors que celle-ci n'était que de 85,2m<sup>2</sup> au lieu des 100m<sup>2</sup> annoncés, que les lieux étaient affectés d'un certain nombre d'anomalies, à savoir défaut d'isolation, problèmes de sécurité (porte d'entrée défectueuse, sols glissants, absences de portes coupe-feu), et défaut d'autorisations nécessaires pour la division de la maison en trois appartements.

Il lui reproche encore d'avoir eu un comportement particulièrement agressif envers sa compagne, de ne pas lui avoir fourni de décomptes des charges en bonne et due forme, et qu'enfin le montant mensuel de 300.- euros à titre d'avances sur charges est surfait et injustifié.

A défaut de justification des dépenses réellement effectuées par l'intimée pour son compte, il réclame la restitution de toutes avances de charges payées. En se basant sur une proportion des avances sur charges équivalant à 16,21% par rapport au montant du loyer, il réclame à ce titre un montant de 4.564,86 euros.

Il conclut encore au débouté de la demande de l'intimée du chef d'honoraires d'avocat et à la libération de la garantie locative.

L'intimée conteste les désordres allégués par l'appelant.

L'article 1134-2 du code civil prévoit que « *lorsque l'une des parties reste en défaut d'exécuter une des obligations à sa charge, l'autre partie peut suspendre l'exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas, à moins que la convention n'ait prévue, en faveur de cette partie, une exécution différée* ».

Il est de principe que dans les contrats synallagmatiques, les deux obligations doivent être exécutées simultanément, trait par trait. Chacune des parties n'est en droit d'exiger la prestation qui lui est due qu'autant qu'elle offre d'exécuter la sienne. Réciproquement, elle peut se refuser à exécuter sa prestation tant que le cocontractant n'offre pas lui-même d'exécuter. Ce refus se manifeste par l'exceptio non adimpleti contractus.

L'excipiens ne peut, en principe, invoquer avec succès l'exception que s'il est devenu titulaire d'une créance certaine en vertu du même rapport juridique que celui qui sert de fondement à son obligation. En matière de bail, il est décidé qu'il existe une connexité suffisante entre l'obligation du bailleur d'entretenir, respectivement de réparer, l'immeuble loué et celle du preneur de payer les loyers pour justifier la suspension de cette dernière (TAL 9 octobre 1997, no 59447 du rôle).

Mais outre les conditions relatives à la créance de l'excipiens, il existe encore des conditions qui tiennent à sa personne, à savoir qu'il doit faire preuve de bonne foi en soulevant l'exception. Le principe de la proportionnalité des inexécutions respectives découle de cette exigence de bonne foi dans le chef de l'excipiens. Le refus d'inexécution doit être proportionné à la violation initiale du contrat et ne doit pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et requiert un équilibre entre les obligations inexécutées (TAL 9 octobre 1997, déc. cit. et la jurisprudence y citée).

Quant au grief relatif à la surface réelle, A.) verse un courriel lui adressé par l'agence immobilière chargée de la location de l'appartement litigieux dans les termes suivants « *voici le descriptif de l'appartement à (...) (100m<sup>2</sup>)* » pour conclure que l'intimée a « *menti* » sur la surface réelle de l'appartement.

Or dans la mesure où il résulte du contrat de bail qu'un état de lieux d'entrée a été dressé entre partie, que cet état des lieux figure en tant que pièce, non contestée, au dossier, que A.) a visité les lieux avant la conclusion du contrat et que sous « CHARGES ET CONDITIONS » du contrat il est stipulé que « *les preneurs déclarent connaître parfaitement les lieux* », le tribunal retient que A.) a pris location des lieux en connaissance de cause et a parfaitement pu se rendre compte de la différence de surface et que c'est dès lors à bon droit que le premier juge a retenu que ce grief n'est pas fondé. Par ailleurs il n'est pas contesté en cause qu'en prenant en considération le balcon et la cave, la surface totale est de 100m<sup>2</sup>. Bien que ces pièces ne sont pas à prendre en considération pour mesurer la surface réelle d'un logement toujours est-il qu'il est de la pratique courante des agences immobilières d'inclure dans l'estimation de la surface d'un logement toutes les pièces y compris les caves, les balcons et les greniers.

En effet, les données reprises dans les annonces immobilières n'y sont mentionnées qu'à titre indicatif et il aurait appartenu à A.) de faire les vérifications nécessaires au moment de la conclusion du contrat.

Il en est de même des anomalies soulevées par A.) relatives au défaut d'isolation, et des problèmes de sécurité.

Quant au comportement inapproprié de la bailleuse à l'égard de la compagne de A.), il n'y a pas lieu de s'en attarder plus amplement alors que cette dernière n'est pas locataire des lieux.

Le prétendu défaut d'autorisation, ni motivé ni justifié par pièces n'a pas non plus d'incidence sur l'obligation de paiement du loyer par le locataire, sauf à ce dernier de demander le cas échéant l'annulation du contrat, demande non formulée par A.).

Enfin, l'attestation testimoniale rédigée par la compagne de l'appelant et dans laquelle cette dernière cite tous les griefs actuellement reprochés à l'intimée, et dont A.) a pu et dû se rendre compte avant même la conclusion du contrat, ne justifie pas non plus l'exception d'inexécution soulevée par l'appelant.

L'appelant reste, dès lors, en défaut d'établir les troubles de jouissance allégués, de sorte qu'il y a lieu de confirmer le premier juge en ce qu'il a rejeté l'exception d'inexécution invoquée par A.) pour s'opposer à l'exécution de son obligation de payer les loyers et avances sur charges.

Il résulte des pièces versées en cause et notamment des remarques manuscrites de l'intimée sur les « historiques des mouvements » versés en cause, que le montant réclamé à titre d'arriérés de loyer et des charges comprend le montant des honoraires qu'elle s'est vue facturer par son mandataire d'un montant de 644.- euros.

Le premier juge a pris en considération le montant global réclamé par l'intimé sans ventiler la demande. Le tribunal constate que le premier juge n'a dit mot du chef d'honoraires d'avocats et que ce chef de la demande n'a pas été débattu plus amplement en première instance.

Dans la mesure où le montant relatif aux frais d'avocats est contesté par l'appelant et non autrement motivé par l'intimée, il y a lieu de ramener la condamnation de A.) au montant de 7.000.- euros.

Quant aux charges locatives, A.) estime ne pas en être tenu, étant donné que la bailleuse ne lui aurait jamais adressé de décompte précis.

Il fait valoir que l'intimée ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'elle justifie avoir déboursés elle-même pour le compte du locataire. B.) n'ayant pas présenté de décompte justifié, il s'estime en droit de suspendre le paiement des avances sur frais locatifs et à demander la restitution des avances d'ores et déjà payées.

En l'espèce, le contre de bail prévoit outre le paiement du montant de 1.550.- euros à titre de loyer le paiement d'un montant de 300.- euros par mois à titre d'avances sur charges.

Le contrat de bail prévoit « *à la fin de chaque année, un décompte des charges sera présenté aux locataires* ».

Il n'est pas contesté que A.) a reçu le décompte pour l'année 2013 (octobre à décembre), versé en cause. Cependant, il estime le décompte erroné surtout en ce qui

concerne les postes relatifs aux frais de chauffage et d'eau chaude/froide au motif qu'il n'a occupé son appartement que pendant quatre jours en 2013.

Il résulte du décompte individuel que les frais de consommation de chauffage et d'eau chaude/froide ont été calculés sur base de la consommation effective de A.) du 1<sup>er</sup> octobre 2013 au 31 décembre 2013.

Ces frais en question ont fait l'objet d'un calcul individuel effectué sur base de la lecture des compteurs faite au moment de l'entrée de A.) en fonction de la surface louée ainsi que du prix par m<sup>3</sup> de l'eau chaude et froide afférente.

L'affirmation de A.), qu'il a occupé l'appartement que quelques jours pendant la période du 1<sup>er</sup> octobre 2013 au 31 décembre 2013, reste à l'état de pure allégation.

La contestation relative au décompte individuel n'est partant pas fondée.

Il en est de même pour le décompte du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 août 2015.

Les éléments du dossier soumis au tribunal ne permettent pas de conclure à un montant inadapté des avances sur charges compte tenu de la surface louée, de sorte que la non-communication de décompte pour l'année 2014 ne saurait pas non plus justifier le non-paiement des avances sur charges.

Il s'ensuit que le jugement entrepris est à confirmer, bien que pour d'autres motifs, sur ce point.

Il s'ensuit que c'est encore à bon droit que le premier juge a rejeté la demande de A.) en restitution des avances des charges payées.

Quant à la demande en augmentation des arriérés de loyers et des charges pour la période du 1<sup>er</sup> juin jusqu'au 10 août 2015, il ne résulte pas des pièces que les loyers et avances sur charge ont été payés par A.), de sorte que cette demande est justifiée pour le montant de 3.700.- (juin à juillet) et de 616.- euros correspondant au loyer à payer du 1<sup>er</sup> août au 10 août 2015, soit un montant total de 4.316.- euros.

A.) demande reconventionnellement la libération de la garantie locative et la compensation de cette créance avec celle invoquée par la bailleuse.

Quant à la demande relative à la libération de la garantie locative, l'intimée soulève l'irrecevabilité de cette demande pour constituer une demande nouvelle irrecevable en instance d'appel.

Suivant 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.

La demande reconventionnelle est recevable lorsqu'elle sert de défense à l'action principale. Il n'est pas nécessaire qu'elle soit connexe à la demande principale, mais il faut qu'elle entraîne si elle est admise, le rejet de la demande principale en tout ou en partie. Ainsi une demande reconventionnelle, qui aurait pour but unique de procurer à celui qui l'a formée, un avantage distinct de sa défense à l'action principale, et ne ferait, par conséquent, pas échec à la demande principale, est irrecevable (Encyclopédie Dalloz, proc. civ. V° demande reconventionnelle n° 11,12, 13 ; Tr. Arr. Lux. 23 juillet 2003, n° 22316 du rôle).

La demande reconventionnelle n'est recevable comme connexe que si elle procède de la même cause que la demande principale et qu'elle est de nature à neutraliser en tout ou partie les effets de celle-ci (ibidem, n° 17 ; Tr. Arr. Lux. 23 juillet 2003, n° 22316 du rôle).

Il se dégage en l'espèce à suffisance de droit des éléments de la cause que la demande reconventionnelle formulée par **A.)** répond aux susdits critères de sorte qu'elle est recevable.

Il résulte de la « constitution de garantie locative » relative au contrat de bail litigieuse du 25 septembre 2013 auprès de la banque **SOC1.)** que les parties n'ont pas eu recours à un transfert de fonds à titre de garantie, mais que la banque a garanti le blocage d'un compte d'épargne ouvert au nom du locataire à concurrence de 4.650.- euros et que le prédit montant ne sera seulement libéré soit par l'accord explicite du locataire et du bailleur soit par une copie d'une décision exécutoire en Belgique en ce qui concerne le montant à libérer à charge du locataire et/ou bailleur.

Il s'ensuit que le tribunal ne peut qu'ordonner la libération de la garantie locative.

Il résulte des développements qui précèdent que le bail a été résilié et que le preneur redoit des arriérés de loyer à concurrence de 7.000.- euros et de 4.316.- euros.

Il s'ensuit que la demande de voir ordonner la libération de la garantie locative n'est pas fondée.

Il suit de tout ce qui précède que l'appel principal est partiellement fondé.

Faute de justifier de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il n'y a pas lieu d'allouer à **B.)** une indemnité de procédure, ni pour la première instance, ni pour l'instance d'appel.

Le jugement est, dès lors, à confirmer en ce qu'il n'a pas fait droit à la demande de **B.)** en octroi d'une indemnité de procédure.

L'appel incident n'est dès lors pas fondé.

Au vu de l'issue du litige, les demandes de **A.)** en obtention d'une indemnité de procédure sont à rejeter, ce tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

## 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 incident en la forme,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

partant ramène la condamnation pécuniaire de **A.)** du chef des arriérés de loyer et de charges locatives au montant de 7.000.- euros,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit recevable et fondée la demande de **B.)** en augmentation des loyers pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2015 au 10 août 2015 pour un montant de 4.316.- euros,

partant condamne **A.)** à payer à **B.)** la somme de 4.316.- euros avec les intérêts légaux à partir du 21 juin 2016, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit recevable mais non fondée la demande de **A.)** en libération de la garantie locative,

dit non fondées les demandes de **B.)** et **A.)** en allocation d'une indemnité de procédure,

partant déboute,

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