

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**No 177/2016**

Audience publique du vendredi, huit juillet deux mille seize

Numéro du rôle : 176.459

Composition :

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

**E N T R E :**

**A.),** demeurant à **ADR1.),**

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Cathérine NILLES de Luxembourg du 30 mars 2016,

**intimé sur appel incident,**

comparant par Maître Sandra GIACOMETTI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

**B.),** demeurant à **ADR1.),**

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

**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 176.459 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 avril 2016, lors de laquelle elle fut fixée au 25 octobre 2016 pour plaidoiries.

Suite à un courrier de Maître Roy REDING du 7 juin 2016, l'affaire fut avancée au mardi, 28 juin 2016 pour plaidoiries.

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

Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Sandra GIACOMETTI, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et fut entendu en ses moyens.

Maître Yasemin CENGIZ-KIYAK, 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 vendredi, 8 juillet 2016 le

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

Par contrat de bail écrit du 1<sup>er</sup> août 2013, **B.)** a donné en location à **A.)** une chambre meublée dans l'immeuble occupé par elle sis à **ADR1.)** contre un loyer mensuel de 750.- euros, payable le premier de chaque mois.

Faisant grief à **A.)** d'avoir omis de payer les loyers et les avances sur charges échus des mois de mai 2015 à août 2015 inclus, soit en tout le montant de 3.000.- euros, **B.)** a, par requête déposée au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 7 août 2015, fait convoquer **A.)** à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer, à l'effet de le voir condamner à lui payer la somme totale de 3.000.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges locatives, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde. Elle a encore demandé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties, la condamnation de **A.)** au déguerpissement, au paiement d'une indemnité de procédure de 750 euros, ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries devant le premier juge en date du 27 janvier 2016, **B.)** a encore augmenté sa demande en paiement pour les arriérés de loyers des mois de septembre 2015 à janvier 2016 inclus et a, dès lors, sollicité un montant total de 6.750.- euros.

Constatant que la demande en paiement était fondée au regard des pièces versées et retenant que le non-paiement de loyers et avances sur charges locatives constitue une violation suffisamment grave des obligations du locataire pour justifier la résiliation du

bail, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette a, par jugement du 19 janvier 2016, condamné **A.)** à payer à **B.)** le montant de 3.750.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 27 janvier 2016 jusqu'à solde ; a dit fondée la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail et en déguerpissement dans le délai d'un mois à compter de la notification du jugement, a ordonné l'exécution provisoire de la condamnation au paiement nonobstant appel et sans caution ; a condamné **A.)** à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 250.- euros et a condamné **A.)** aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, **A.)** a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 30 mars 2016.

Par réformation du jugement entrepris, **A.)** demande à se voir décharger de toutes les condamnations prononcées à son encontre, subsidiairement, il sollicite un délai de déguerpissement d'au moins quatre mois. Enfin, il réclame une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de son appel, **A.)** soulève la compensation de créances réciproques pour faire échec à la demande adverse. Il explique avoir vécu maritalement avec **B.)** pendant plusieurs années, et que dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble dans lequel il loue actuellement une chambre, il s'est porté caution solidaire, qu'il a aidé financièrement **B.)** à plusieurs reprises et qu'il a effectué de nombreuses rénovations dans la maison, pour en conclure qu'il a largement apuré le montant des loyers en souffrance.

**B.)** demande la confirmation du jugement entrepris. Elle conteste toute compensation entre d'éventuelles créances faute de justification. Elle demande que le délai de déguerpissement soit limité à huit jours et tout au plus à quinze jours. Dans la mesure où le premier juge a fixé ce délai à un mois, la présente demande de **B.)** est à qualifier d'appel incident.

A l'audience du 28 juin 2016, **B.)** demande encore le paiement des arriérés de loyers pour les mois de février 2016 à juin 2016, soit un montant de 3.750.- euros (5 x 750) avec les intérêts à partir du 28 juin 2016, jour de la demande en justice, ainsi qu'une indemnité d'occupation de 750.- euros par mois à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016 jusqu'au déguerpissement effectif de **A.)**.

Elle sollicite une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 2.000.- euros, une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel, ainsi que la condamnation de **A.)** à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.

A l'audience des plaidoiries du 28 juin 2016, **A.)** n'a pas pris position.

Dans la mesure où **A.)** n'a pas payé de loyers pendant quatre mois au moment du dépôt de la requête introductive d'instance et qu'il n'a pas versé de pièces à l'appui de

sa demande en compensation de créances éventuelles, le tribunal retient, en application du pouvoir d'appréciation souverain qui lui est dévolu en cette matière, que cette inexécution est d'une gravité suffisante pour prononcer la résiliation du bail aux torts de **A.)** et d'ordonner son déguerpissement.

L'appel est, dès lors, non fondé et il y a lieu de confirmer le premier juge en ce qu'il a résilié le contrat de bail aux torts exclusifs de **A.)**.

Pour les mêmes motifs, l'augmentation de la demande en paiement des loyers échus postérieurement au jugement entrepris est fondée pour le montant de 3.750.- euros, de sorte qu'il y a lieu de condamner **A.)** à payer à **B.)** ledit montant, en sus du montant de 3.000.- euros auquel il a été condamné par le premier juge et dont le jugement est à confirmer sur ce point.

Quant à l'indemnité d'occupation réclamé à partir du mois de juillet 2016 jusqu'au déguerpissement effectif, il est admis que l'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien de l'occupant. 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 (cf. La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

Il résulte des développements qui précèdent que le contrat de bail est résilié aux torts de **A.)**.

Le tribunal rappelle que la résiliation prend nécessairement effet à la date du prononcé du présent jugement. En effet, même si le jugement a quo est confirmé, les effets d'une telle confirmation découlent du jugement d'appel et non du jugement confirmé.

A partir de cette date **B.)** peut prétendre au paiement d'une indemnité d'occupation.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond (cf. Jurisclasseur Civil - ibid.). 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 (cf. La Haye et Vankerckhove, op cit - nos 362 et 407).

En l'espèce, **A.)** n'a pas contesté le montant de l'indemnité d'occupation réclamé.

Le tribunal, à l'instar du premier juge, fixe l'indemnité d'occupation au montant du loyer actuel, soit à la somme mensuelle de 750.- euros.

Il s'ensuit que cette demande est fondée.

Quant au délai de déguerpissement, il y a lieu, eu égard aux circonstances de l'espèce documentées par les procès-verbaux des 12 juin 2015 et 18 mars 2016, versés en

cause, de réformer le premier juge et de limiter le déguerpissement à huit jours à partir de la signification du présent jugement.

L'appel incident est, dès lors, fondé.

Le tribunal vient à la conclusion que l'appel a été interjeté dans un but purement dilatoire et abusif étant donné qu'en première instance **A.)** n'a pas contesté la demande et que ses arguments exposés dans son acte d'appel sont restés à l'état de la pure allégation à défaut de la moindre pièce justificative versée en cause.

L'appel interjeté est à considérer comme exercice abusif d'une voie de recours, de sorte qu'il y a lieu de condamner **A.)** à payer à **B.)** la somme de 300.- euros au titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

Au vu des éléments du dossier, il paraît encore inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à charge de **B.)**, raison pour laquelle il y a encore lieu de condamner **A.)** à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 500.- euros pour l'instance d'appel.

Au vu de l'issue de l'appel principal, la demande de **A.)** en obtention d'une indemnité de procédure est non 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 les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident fondé, partant

par réformation du jugement entrepris,

ordonne à **A.)** de déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de huit jours à compter de la signification du présent jugement, sinon et faute de ce faire, autorise **B.)** à l'en faire expulser dans les formes légales et aux frais de **A.)**, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

confirme le jugement entrepris du 19 février 2016 pour le surplus,

donne acte à **B.)** de l'augmentation de sa demande en condamnation d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de février 2016 à juin 2016 inclus,

la dit fondée,

partant, condamne **A.)** à payer à **B.)** la somme de 3.750.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 28 juin 2016 jusqu'à solde,

dit que **A.)** est occupant sans droit ni titre de l'immeuble sis à **ADR1.)** depuis le prononcé du présent jugement,

fixe l'indemnité d'occupation à 750.- euros par mois,

condamne **A.)** à payer à **B.)** une indemnité d'occupation de 750.- euros par mois à partir du prononcé du présent jugement jusqu'à la date de son déguerpissement effectif,

dit fondée à concurrence de 300.- euros la demande de **B.)** en obtention d'une d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

partant, condamne **A.)** à payer à **B.)** la somme de 300.- euros au titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

dit fondée à concurrence de 500.- euros la demande de **B.)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, condamne **A.)** à payer à **B.)** la somme de 500.- euros de ce chef,

dit non fondée la demande de **A.)** en obtention d'une indemnité de procédure,

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