

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**No 258/2016**

Audience publique du vendredi, vingt-trois décembre deux mille seize

Numéro du rôle : 177.001

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-président,  
Séverine LETTNER, juge,  
Jackie MORES, juge délégué,  
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

**E N T R E :**

**A.),** demeurant à **ADR1.),**

**appellant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 25 avril 2016,

comparant par Maître Katy DEMARCHE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

**B.),** demeurant à L-(...),

**intimé** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE,

appel incident

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro 177.001 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 10 mai 2016, lors de laquelle elle fut fixée au 29 novembre 2016 pour plaidoiries.

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

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

Maître Rabah LARBI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

En date du 15 décembre 2016, le tribunal prononça la rupture du délibéré et fixa l'affaire au mardi, 20 décembre 2016 pour continuation des débats.

A cette date, Maître Katy DEMARCHE et Maître Rabah LARBI furent entendus en leurs moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 23 décembre 2016 le

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

Par requête du 31 décembre 2015, **B.)** a fait convoquer **A.)** à comparaître devant le Tribunal de paix de et à Luxembourg pour s'entendre condamner au paiement du montant de 4.000.- euros correspondant au décompte des charges de l'année 2013 (1.453.- euros), au décompte des charges de l'année 2014 (847.- euros) ainsi qu'aux arriérés de loyer et avances sur charges des mois de novembre et décembre 2015 (2 x 1.200.- euros), déduction faite d'un paiement de 700.- euros en date du 14 septembre 2015.

Le requérant a encore conclu à la résiliation du contrat de bail existant entre parties et au déguerpissement du défendeur pour cause de non paiement du loyer aux échéances contractuelles et pour avoir troublé la jouissance des autres locataires de l'immeuble.

Il a sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a demandé à ce que la condamnation pécuniaire à intervenir soit assortie de l'exécution provisoire.

A l'audience publique du 22 février 2016, le requérant a produit un décompte actualisé suivant lequel au jour des plaidoiries la créance s'élève à 5.200.- euros, ce montant correspondant aux charges impayées de 2013 et de 2014 ainsi qu'aux arriérés de loyers et de charges de novembre et décembre 2015 ainsi que de janvier 2016.

Par courrier du 22 février 2016, il a informé le juge de paix que le loyer ainsi que l'avance sur charges de novembre 2015 ont été réglés en date du 14 décembre 2015 et qu'il y aurait dès lors lieu de réduire la créance de **B.)** à 4.000.- euros, ce montant étant redû au titre des soldes de charges pour les années 2013 et 2014 ainsi que les loyers et avances sur charges de décembre 2015 et de février 2016.

Par jugement contradictoire du 14 mars 2016, le juge de paix de et à Luxembourg, a condamné **A.)** au montant de 4.000.- euros à titre d'arriérés de loyers.

Il a encore résilié le contrat de bail aux torts exclusifs de **A.)** et l'a condamné à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et dans un délai de trois mois à partir de la notification du jugement et a autorisé **B.)** au besoin à faire expulser **A.)** aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a finalement dit non fondée la demande de **B.)** tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure, a condamné **A.)** au paiement des frais et dépens de l'instance et a ordonné l'exécution provisoire du jugement.

Par exploit d'huissier de justice du 25 avril 2016, **A.)** a régulièrement interjeté appel contre le jugement entrepris.

Par réformation du jugement entrepris, il demande la réduction de la condamnation au montant de 2.600.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges et à voir débouter **B.)** de sa demande en résiliation du contrat de bail et partant dire qu'il n'y a pas lieu à déguerpissement.

Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation de **B.)** au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'audience publique du 29 novembre 2016, **B.)** a interjeté appel incident contre le prédit jugement et demande la condamnation de **A.)** au paiement du loyer du mois de novembre 2016.

Dans la mesure où le loyer de novembre 2016 n'était pas encore échu en première instance, cette demande est à qualifier d'augmentation de la demande en paiement.

A l'audience publique du 20 décembre 2016, **A.)** a produit un décompte actualisé et demande la décharge du paiement au montant de 4.000.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charge et sollicite la condamnation de **B.)** au remboursement du montant de 2.559,26 euros à titre de trop payé de loyers et charges.

A la même audience, **B.)** admet que **A.)** a payé un surplus qu'il chiffre cependant à 2.359,26 euros et non à 2.559,26 euros.

Il s'oppose cependant à la demande en remboursement de cet excédant respectivement en compensation judiciaire avec les charges et frais restant dûs.

**B.)** demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

A l'audience du 20 décembre 2016, il reconnaît que le loyer de novembre 2016 a été payé de sorte que la demande à ce titre est devenue sans objet

Moyens et prétentions des parties :

A l'appui de son appel, **A.)** expose qu'il a payé un excédent de 2.559,26 euros à titre d'arriérés de loyers et de charge et qu'il y aurait de condamner **B.)** au remboursement dudit montant respectivement à voir prononcer la compensation judiciaire avec les charges et frais restant dus.

Il fait valoir que le retard de paiement des loyers ne justifierait pas la résiliation du contrat de bail au motif que le bailleur aurait toujours accepté le paiement du loyer le 9 de chaque mois, date à laquelle il touche son salaire, de sorte qu'un accord tacite se serait formé.

Il fait plaider que le fait d'avoir jeté une cigarette mal-éteinte sur le sol de la cave aurait été un acte isolé ne justifiant pas non plus la résiliation du bail.

Il conteste enfin le tapage nocturne et diurne lui reproché par **B.)**.

**B.)** fait valoir que le non paiement des loyers aux échéances prévues constitue un manquement justifiant la résiliation du contrat de bail.

Il reproche à **A.)** d'avoir encore failli à ses obligations contractuelles en n'usant pas les locaux loués en bon père de famille et que ces manquements justifieraient par leur gravité la résiliation du bail. A titre de preuve, il verse une lettre rédigée et signée par les autres copropriétaires de la résidence.

Motifs de la décision :

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 21 mai 2010, **B.)** a donné en location à **A.)** un appartement sis à **ADR1.)s** moyennant le paiement d'un loyer mensuel et d'avance sur charges de 1.200.- euros.

Il résulte de l'historique des paiements, non contesté en cause, que **A.)** a toujours payé le loyer avec un mois de retard et après le 9 de chaque mois, à l'exception du mois de février 2016.

**A.)** fait plaider que **B.)** aurait accepté les paiements tardifs et n'aurait jamais émis de contestations de sorte qu'un accord tacite se serait formé.

**B.)** conteste tout accord relatif à un report de la date de paiement des loyers.

La jurisprudence admet que le fait par le bailleur d'accepter le loyer avec retard depuis plusieurs années doit être interprété comme acceptation tacite de sa part du report de la date de paiement (M. Harles, bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence P 31, n°101).

Le tribunal relève qu'il ne résulte pas des pièces que **B.)** n'aurait pas toléré les retards de paiement. Il n'a adressé aucun courrier informant **A.)** de ce qu'il n'accepterait pas ou plus le paiement tardif des loyers et qu'il insisterait pour que le paiement intervienne à l'échéance prévue au contrat de bail. Par courrier du 7 juillet 2015, **B.)** informe **A.)** du solde de loyers et charges restant dû sans pour autant indiquer qu'il ne tolérerait plus les paiements tardifs. Il en va de même pour le courrier du 9 décembre 2015.

Le tribunal en déduit que pendant plus de cinq ans, à partir du début du bail le 21 mai 2010 jusqu'au dépôt de la requête le 31 décembre 2015, **B.)** a toléré le paiement tardif du loyer.

Il s'ensuit que le paiement irrégulier et tardif du loyer jusqu'au dépôt de la requête ne constitue pas de motif suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail.

Le tribunal constate que les parties s'accordent pour dire que tous les loyers ont été payés et que le locataire a même payé un excédent en tenant compte des retenues sur salaires versées au bailleur.

Il existe néanmoins une différence de 200.- euros entre les soldes renseignés par les décomptes actualisés des parties, à savoir **A.)** affirme avoir payé un excédent de 2.559,26 euros tandis que **B.)** chiffre cet excédent à 2.359,26 euros.

**A.)**, à qui incombe la charge de la preuve du paiement des loyers, ne sait justifier cette différence de 200.- euros.

A défaut d'explications pertinentes de la part de **A.)** justifiant cette différence de 200.- euros, il y a lieu de retenir un excédent de 2.359,26 euros à titre d'arriérés de loyers et charges.

**A.)** demande le remboursement de l'excédent.

**B.)** s'oppose à cette demande en faisant valoir qu'il y aurait lieu à une compensation judiciaire avec le décompte des charges et frais de l'année 2015.

**B.)** qui omet de chiffrer une demande tendant à la condamnation de **A.)** à des arriérés de charges et de frais pour l'année 2015, reste en défaut d'établir une quelconque créance dans son chef à ce titre.

La demande en compensation judiciaire est partant non fondée.

La demande de **A.)** en condamnation de **B.)** au remboursement est partant fondée pour le montant de 2.359,26 euros.

**B.)** reproche encore à **A.)** un abus de jouissance par tapage nocturne et un début d'incendie dans la cave de la résidence, qui seraient suffisamment graves pour prononcer la résiliation du bail.

**A.)** conteste les faits de tapage nocturne.

**B.)** verse à titre de preuve une lettre rédigée et signée par les autres copropriétaires lui adressée le 15 novembre 2015.

Il est de doctrine que commet des abus de nature à entraîner la résiliation du bail le preneur qui compromet la jouissance paisible des autres occupants. (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, n° 396).

Le tribunal constate que les faits reprochés dans la lettre du 15 novembre 2015 ne sont pas suffisamment précis pour leur conférer un caractère pertinent pour permettre au tribunal d'apprécier utilement l'étendue et la gravité du tapage allégué.

A défaut de preuve, telle que des attestations testimoniales des habitants de la résidence, le tapage allégué n'est pas suffisamment rapporté en cause pour justifier une résiliation du bail.

En ce qui concerne le début d'incendie causé dans la cave par une cigarette mal éteinte jetée au sol, le tribunal constate tel que le soulève le locataire, qu'il s'agit d'un fait isolé ne justifiant pas à lui seul la résiliation du bail.

**B.)** ne fait d'ailleurs état d'aucune dégradation matérielle qui aurait été causée par cet incendie.

Il y a partant lieu de retenir que les faits reprochés, tels qu'ils résultent des pièces versées en cause, ne sont pas suffisamment graves pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Il s'ensuit que l'appel est fondé et qu'il y a lieu de réformer le jugement entrepris du 14 mars 2016.

**A.)** sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

**A.)** n'établissant pas l'iniquité prévue par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de rejeter sa demande en allocation d'une indemnité de procédure 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 en la forme,

dit l'appel fondé,

**par réformation du jugement entrepris du 14 mars 2016 :**

décharge **A.)** de la condamnation à payer à **B.)** le montant de 4.000.- euros à titre d'arriérés de loyers et charges,

dit non fondée la demande de **B.)** en résiliation du contrat de bail,

partant dit non fondée la demande de **B.)** en déguerpissement,

dit sans objet la demande de **B.)** en augmentation de la demande en paiement,

dit recevable et fondée la demande de **A.)** en condamnation de **B.)** au remboursement du montant de 2.359,26 euros à titre d'excédent de loyers et avances sur charges,

dit la demande en compensation judiciaire de **B.)** non fondée,

partant condamne **B.)** à payer à **A.)** le montant de 2.359,26 euros,

dit recevable mais non fondée la demande de **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,

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