

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 72/2017

Audience publique du vendredi, cinq mai deux mille dix-sept

Numéro du rôle : 178.200

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-président,
Séverine LETTNER, juge,
Marc PUNDEL, juge délégué,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

Maître **ME.1.**), avocat à la Cour, demeurant à L-(...),

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle WANTZ
d'Esch-sur-Alzette du 15 juin 2016,

comparant par Maître Teresa FERNANDES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

X.), demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle WANTZ,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 178200 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 5 juillet 2016, lors de laquelle elle fut fixée au 17 janvier 2017, puis au 4 avril 2017 pour plaidoiries.

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

Maître Philippine RICOTTA WALAS, avocat, en remplacement de Maître Teresa FERNANDES, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Romain BUCCI, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, 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, 5 mai 2017 le

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

Par requête déposée le 14 mars 2016 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, **X.)** a sollicité la convocation de **ME.1.)**, pour l'entendre condamner à lui payer un montant de 1.890.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués.

A l'audience publique des plaidoiries du 22 avril 2016, **X.)** a augmenté sa demande en paiement à concurrence du loyer du mois d'avril 2016 et a sollicité la condamnation de **ME.1.)** à lui payer un montant total de 2.835.- euros.

A la même audience, tel que résultant du jugement entrepris **ME.1.)** a marqué son accord avec une résiliation d'un commun accord et a sollicité un délai de déguerpissement de trois semaines. **X.)** ne s'y étant pas opposé.

Pour le surplus, **ME.1.)** s'est opposé au paiement des loyers et avances sur charges en invoquant l'exception d'inexécution.

Par jugement du 4 mai 2016, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, après avoir dit recevable la demande, l'a déclaré fondée et a condamné **ME.1.)** à payer à **X.)** le montant de 2.835.- euros à titre d'arriérés de loyer et avances sur charges.

Il a encore déclaré résilié d'un commun accord le contrat de bail, a condamné **ME.1.)** à déguerpir des lieux loués endéans un délai de trois semaines à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé **X.)** à le faire expulser dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a encore condamné **ME.1.)** au paiement des frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, **ME.1.)** a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 15 juin 2016.

ME.1.) demande, par réformation du jugement entrepris, à être déchargé de toute condamnation prononcée à son encontre.

Il demande à voir déclarer irrecevable la demande de **X.)** agissant comme seul bailleur, à voir réduire le loyer pour la période de février 2016 à mai 2016 inclus à un montant de 500.- euros par mois, sinon à toute autre somme même inférieure à arbitrer par le tribunal.

Il sollicite également la condamnation de **X.)** à lui payer la somme de 5.000.- euros, ou toute somme même supérieure à arbitrer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde, du chef de trouble de jouissance.

ME.1.) demande enfin sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour les deux instances, à voir condamner **X.)** au paiement des frais d'expertise DUHR, ainsi qu'au paiement des frais et dépens des deux instances.

A l'audience des plaidoiries du 4 avril 2017, **ME.1.)** a renoncé dans le cadre de la présente instance à sa demande en paiement de dommages et intérêts du chef de trouble de jouissance à hauteur d'un montant de 5.000.- euros.

Acte lui en est donné.

A la même audience, **X.)** a augmenté sa demande en paiement à concurrence d'un montant de 945.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour le mois de mai 2016.

Il a encore formulé une demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil à hauteur de 1.500.- euros.

Pour le surplus, **X.)** conclut à la confirmation du jugement entrepris et il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Motifs de la décision :

- Quant à la recevabilité de la requête introductive d'instance :

Avant toute défense au fond, **ME.1.)** soulève l'irrecevabilité de la requête introductive d'instance, au motif que conformément au contrat de bail, **X.)** et son épouse sont tous les deux bailleurs du bien loué mais que seul **X.)** est partie au présent litige.

X.) conteste le moyen d'irrecevabilité, pour être soulevé pour la première fois en instance d'appel.

Pour le surplus, il explique que la requête introductive d'instance indiquait bien comme propriétaires les époux **X.)-Y.)**, mais que le greffe de la justice de paix a uniquement fait convoquer **X.)**. Toutefois, compte tenu du fait que les propriétaires/bailleurs sont mariés, **X.)** serait tout à fait habilité à représenter son épouse pour les besoins de la présente procédure.

Pour le cas où le tribunal devrait retenir la nullité de la requête introductive d'instance, **X.)** expose qu'aucun texte ne prévoit une telle nullité, de sorte qu'il s'agit d'une nullité de pure forme et que **ME.1.)** reste en défaut de rapporter la preuve d'un préjudice subi de ce fait.

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 592 du nouveau code de procédure civile, les demandes nouvelles sont prohibées en appel, à moins qu'il ne s'agisse de compensation ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

Les parties peuvent toutefois en cours de litige ajouter de nouveaux moyens destinés à justifier de plus près la réclamation et le contrat judiciaire n'est pas modifié par l'emploi des moyens nouveaux que l'on fait valoir si le but poursuivi reste le même (cf. Rép. prat. de droit belge, v° demande nouvelle no 54 et 68).

Ainsi, les moyens nouveaux, par opposition aux demandes nouvelles, sont toujours admis en appel (TAL 31 octobre 2006, n° 180/2006).

En l'espèce, le moyen d'irrecevabilité n'est qu'un moyen nouveau que l'appelant est libre de produire à l'appui de sa demande pour la première fois en appel, moyen nouveau qui n'entraîne aucun changement dans les éléments constitutifs de la demande originaire ayant pour objet la résiliation du contrat de bail et le paiement des arriérés de loyers réduits.

Le moyen invoqué par **ME.1.)** dans son acte d'appel tendant à l'irrecevabilité de la demande de **X.)** pour défaut de qualité dans son chef est partant recevable.

Il résulte de la requête introductive d'instance que le contrat de bail a été conclu par **X.)** et son épouse en tant que « bailleur ». Il n'est pas contesté en cause qu'ils sont mariés.

Un époux pouvant agir seul pour recouvrir les loyers redus suite au contrat de bail signé par les deux époux, et ce en vertu du mandat tacite existant entre époux (JP 24 octobre 2013, n°2459 du répertoire), il y a lieu de rejeter le moyen d'irrecevabilité de la requête introductive d'instance du 14 mars 2016.

- Quant au respect du principe contradictoire :

ME.1.) soulève ensuite la nullité du jugement entrepris du 4 mai 2016 pour défaut du respect du principe contradictoire garanti par l'article 6§1 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme.

Il explique que les débats de première instance ont eu lieu en langue luxembourgeoise, alors même que **X.)** maîtrise la langue française, de sorte que le mandataire de **ME.1.)** ne maîtrisant pas la langue luxembourgeoise n'a pas été en mesure de défendre utilement son mandant. Par ailleurs, le fait pour le juge de première instance d'avoir, par la suite, rédigé un jugement en langue française en procédant à la traduction des propos tenus par **X.)** en langue luxembourgeoise constituerait également une violation du principe contradictoire.

X.) fait plaider que le luxembourgeois constitue une langue officielle, et se rapporte pour le surplus à la sagesse du tribunal quant au moyen soulevé par **ME.1.)**.

Le tribunal rappelle que l'article 3 de la loi du 24 février 1984 sur le régime des langues dispose sous l'intitulé « *Langues administratives et judiciaires* » qu' « *en matière administrative, contentieuse ou non contentieuse, et en matière judiciaire, il peut être fait usage des langues française, allemande ou luxembourgeoise, sans préjudice des dispositions spéciales concernant certaines matières* ».

Cette disposition vise l'usage des langues pratiquées au prétoire et dans les écrits judiciaires tels notamment les jugements et les conclusions échangées entre parties au litige. Elle ne s'applique cependant pas aux pièces, par définition préexistantes au lancement d'une action judiciaire devant les juridictions luxembourgeoises. En ce qui concerne les pièces, l'ordre public du régime des langues cède la place à l'ordre privé et le seul critère pour l'admission de pièces en une langue différente de celles énumérées à l'article 3 de la loi du 24 février 1984 est la bonne compréhension de leur contenu par tous les intervenants au procès, c'est-à-dire les membres de la juridiction saisie, les

avocats et leurs parties (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 19 mai 2006, n° 97527 du rôle).

En l'occurrence, les plaidoiries ont eu lieu en langue luxembourgeoise, et le jugement qui constitue un écrit judiciaire, a été rédigé en langue française.

Tant la langue luxembourgeoise que la langue française sont des langues officielles telles que prévues par l'article 3 de la loi du 24 février 1984 sur le régime des langues.

Il en suit qu'il n'y a pas eu violation du principe contradictoire et qu'il y a également lieu de rejeter ce moyen de nullité soulevé.

- Quant à l'impartialité du tribunal de première instance :

ME.1.) soulève enfin la nullité du jugement entrepris pour violation du droit à un tribunal impartial tel que garanti par l'article 6§1 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme.

Il expose qu'il ressort des éléments de la cause que dans le cadre du présent litige deux décisions ont été prises par le même juge.

Selon l'appelant la seule volonté du juge de première instance a été de dédoiner le bailleur de toutes ses responsabilités et ce malgré le non-respect de ses obligations contractuelles, légales et règlementaires. Ainsi, le premier juge aurait omis d'indiquer la condition essentielle de l'accord des parties quant à une résiliation d'un commun accord du contrat de bail et le déguerpissement subséquent, à savoir la réduction du loyer à 500.- euros par mois à partir de février 2016. De plus, le juge de première instance aurait à tort ignoré le rapport d'expertise versé en cause faisant état du défaut d'insonorisation des murs de séparation entre les bureaux loués et l'appartement voisin.

X.) ne conclut au rejet de ce moyen, sans autre motivation.

L'impartialité au sens de l'article 6 § 1 se définit par l'absence de préjugé ou de parti pris. Elle doit s'apprécier selon une démarche subjective, essayant de déterminer la conviction personnelle de tel juge en telle occasion, et selon une démarche objective amenant à s'assurer qu'il offrait les garanties suffisantes pour exclure tout doute légitime à cet égard (cf. entre autres, l'arrêt In. c. Turquie du 9 juin 1998, Recueil 1998-IV, p. 1574, § 65 et l'arrêt Ca. c. Espagne du 28 octobre 1998).

L'exigence d'impartialité requiert que le juge soit personnellement impartial et ne suscite aucune apparence raisonnable de partialité. Le juge doit être présumé exempt de préjugé ou de partialité (Franklin Kutu, L'impartialité du juge en procédure pénale, Larquier 2005, pp. 52 et ss). Il appartient au justiciable de démontrer que le juge ait nourri à son endroit

un préjugé ou un parti pris, de sorte qu'il ne serait pas ou n'était pas en mesure de le juger avec l'impartialité requise (op. cité p.57).

S'agissant de la démarche subjective, la Cour Européenne des Droits de l'Homme rappelle que l'impartialité personnelle d'un magistrat se présume jusqu'à preuve du contraire (cf. arrêt Ha. c. Danemark du 24 mai 1989, série A n° 154, p. 21, § 47).

S'agissant de la démarche objective, elle consiste à se demander si indépendamment de la conduite personnelle du juge, certains faits vérifiables autorisent à suspecter l'impartialité de ce dernier (cf. arrêt Ha. précité, p. 21 §48).

Il en résulte que pour se prononcer sur l'existence, dans une affaire donnée, d'une raison légitime de redouter chez un juge un défaut d'impartialité, l'optique de l'accusé entre en ligne de compte mais ne joue pas un rôle décisif (arrêt Pi. du 1er octobre 1982, série A n° 53, p. 16, par. 31). L'élément déterminant consiste à savoir si les appréhensions de l'intéressé peuvent passer pour objectivement justifiées» (arrêt de la CEDH : Ha. c. Autriche, n° 10486/83 du 24 mai 1989).

Une violation de l'article 6 § 1 de la Convention ne peut se déduire des seules inquiétudes subjectives de la personne protégée si elles ne sont pas objectivement justifiées par les faits de la cause (arrêts de la CEDH : No. c. Pays-Bas, n° 13924/88 du 24 août 1993 § 33 et Sa. c/ Portugal, n° 15651/89 du 22 avril 1994, § 33-35).

Par arrêt de la Cour de cassation du 4 janvier 2001 (Pasicrisie 32, pp. 165 et 166), il a été décidé que de la seule circonstance que les juges appelés à connaître d'un litige ont siégé auparavant dans d'autres causes concernant le même justiciable l'on ne peut inférer une partialité au regard de l'article 6 de la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales.

En l'espèce, le juge de paix d'Esch-sur-Alzette siégeant en matière de bail à loyer en application de l'article 24 de la loi modifiée du 21 septembre 2016 a rendu en date du 4 mai 2016 une ordonnance déclarant irrecevable la demande de **ME.1.)** visant à voir ordonner une descente sur les lieux pour constater le défaut d'insonorisation du mur de séparation entre les bureaux loués et l'appartement voisin, sinon à voir nommer un expert aux mêmes fins et à voir condamner le bailleur d'effectuer les travaux d'insonorisation nécessaires afin de rendre les lieux conforme à la destination prévue au contrat de bail.

Il est précisé que le présent article permet au juge de paix de prendre par ordonnance toutes mesures provisoires en application des articles 15 (« référé urgence ») 16 et 17 du nouveau code de procédure civile.

Dans le cadre de l'affaire au fond, le même juge était appelé à statuer sur la demande en paiement des arriérés de loyer formulée par **X.)** et la demande en déguerpissement subséquente.

Bien que les faits soumis au juge de paix dans le cadre de la demande en obtention de mesures provisoires et dans le cadre du fond de l'affaire tendant à obtenir paiement des loyers en souffrances sont identiques, force est cependant de constater que tel n'est pas le cas de la cause et de la motivation des décisions.

Ainsi dans le cadre de l'ordonnance du 4 mai 2016, le juge de paix a déclaré la demande de **ME.1.)** irrecevable faute pour lui d'avoir établi le caractère urgent et d'avoir versé aucune pièce à l'appui de ses affirmations.

Au fond, le même juge de paix a déclaré la demande du bailleur en paiement des arriérés de loyer fondée au motif que **ME.1.)** n'avait pas adressé de mises en demeure à son bailleur afin de l'avertir des problèmes d'insonorisation constatés et de l'enjoindre d'y remédier et à défaut de ce faire **ME.1.)** ne peut pas se prévaloir de l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement, sinon la réduction du loyer.

Le tribunal en déduit que **ME.1.)** n'a fait valoir aucun élément de preuve permettant de douter de l'impartialité personnelle du juge de paix qui a rendu deux décisions, l'une dans le cadre d'une requête en obtention de mesures provisoires et l'autre ayant trait au fond du litige. Il n'existe en l'espèce aucun élément objectif dont on pourrait déduire que le juge de paix aurait été animé d'un préjugé altérant sa faculté à apprécier avec impartialité le présent litige.

Il en suit qu'il n'y a pas eu violation du principe d'impartialité et qu'il y a également lieu de rejeter le moyen de nullité.

- Quant à la nullité du contrat de bail :

Pour s'opposer à la demande **ME.1.)** soulève l'exception de nullité du contrat de bail, au motif que le bailleur a méconnu toutes ses obligations contractuelles, légales et réglementaires et qu'il a violé les droits fondamentaux du locataire, en donnant en location un objet qui n'est pas dans le commerce conformément à la prohibition de l'article 1128 du code civil.

Il reproche encore à **X.)** d'avoir violé son obligation de donner en location un objet locatif conforme à l'usage prévu au contrat, en l'espèce l'usage d'une profession d'avocat, et de faire construire des bureaux en violation du règlement des bâtisses notamment en matière de matériaux et d'épaisseur de murs de séparation entre les logements.

A l'appui de sa demande **ME.1.)** verse un rapport d'expertise dressé unilatéralement par l'expert Christian DUHR d'où résulterait un mépris total par les bailleurs du règlement des bâtisses en matière d'insonorisation des murs alors que l'épaisseur du mur de séparation entre les bureaux loués et l'appartement voisin n'est que de 10 cm, au lieu des 25 cm imposés par le prédit règlement. Par conséquent, les bureaux loués seraient affectés d'un problème d'insonorisation de sorte que le secret professionnel et la garantie de confidentialité, obligations essentielles pour l'exercice de la profession d'avocat ne seraient plus garanties.

X.) conteste le rapport d'expertise pour constituer une expertise unilatérale qui ne lui serait dès lors pas opposable. Il conteste également l'application du règlement des bâtisses au motif que l'immeuble objet du bail est très ancien et que le règlement ne serait applicable qu'aux constructions nouvelles.

L'exception de nullité ne peut être invoquée que pour faire échec à la demande d'exécution d'un acte juridique qui n'a pas encore été exécuté (Cass. fr., 1^{ère} civ., arrêt n° 429 du 24 avril 2013, n° 11 – 27.082 ; Cass. fr., 1^{ère} civ, 6 juin 2001, D.2001, p. 3156, note cr. P. Lipinski).

En revanche l'exception est irrecevable si la convention a été exécutée ou si elle a reçu un commencement d'exécution (Cass. fr., 1^{ère} civ., 25 mars 2003. Juris-Data n°2003-018412; 1^{ère} civ., arrêt n° 429 du 24 avril 2013, n° 11 – 27.082; 1^{ère} civ, 6 juin 2001, D.2001, p. 3156, note cr. P. Lipinski; 1^{ère} civ., 15 janvier 2015, pourvoi n°13-25. 512 et 13-25. 513, BICC n°820 du 15 avril 2015 et Legifrance).

Il est constant en cause que les lieux litigieux ont été délivrés au preneur et que celui-ci les a occupés durant la période allant du mois d'août 2014 au mois de mai 2016.

Il s'ensuit que l'exception de nullité est à écarter comme irrecevable.

- Quant au fond :

Il est constant que suivant contrat de bail ayant pris effet le 1^{er} août 2014, **X.)** a donné en location à **ME.1.)** des bureaux sis à L-(...), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 945.- euros (825.- euros à titre de loyer et 120.- euros à titre d'avance sur charges).

ME.1.) fait valoir que c'est à tort que le juge de première instance l'a condamné au paiement des arriérés de loyer à hauteur d'un montant de 2.835.- euros.

Il soutient que c'est encore à tort que le juge de première instance n'a pas entériné l'accord des parties dans son intégralité. En effet, les parties auraient convenu d'une résiliation d'un commun accord du contrat et d'un délai de déguerpissement de trois semaines, moyennant une réduction du loyer à un montant de 500.- euros par mois à

partir du mois de février 2016. Il sollicite l'entérinement de cet accord dans son intégralité.

X.) conteste que l'accord conclu entre parties ait été conditionné à une réduction de loyer.

Le tribunal constate qu'il ressort de l'extrait du plumeitif d'audience du 22 avril 2016, que **ME.1.)** « *marque son accord avec une résiliation d'un commun accord et demande un délai de déguerpissement de 3 semaines (délai accordé par X.)* ».

Il ne résulte d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que cet accord était conditionné par l'octroi d'une réduction de loyer. **ME.1.)** reste partant en défaut de rapporter la preuve que l'accord des parties était conditionné à une réduction de loyer.

C'est dès lors à bon droit que le juge de première instance a entériné l'accord des parties quant à la résiliation d'un commun accord du contrat et à l'octroi d'un délai de déguerpissement de trois semaines.

A titre plus subsidiaire, **ME.1.)** invoque l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement des loyers, sinon une réduction du loyer à un montant de 500.- euros par mois à partir du mois de février 2016, compte tenu du défaut total d'insonorisation des bureaux les rendant inutilisables pour l'exercice de sa profession d'avocat.

Il fait valoir que c'est à tort que le juge de première instance n'a pas tenu compte du rapport d'expertise versé en cause, alors qu'il ressortirait ce celui-ci, que la transformation des lieux loués a été réalisée dans le mépris total du règlement des bâtisses en matière d'insonorisation des murs outre les règles de sécurité au niveau des portes dites « coupe-feu et fumée ».

X.) conteste l'exception d'inexécution à défaut de mise en demeure pour remédier aux troubles allégués. Il affirme en avoir été informé pour la première fois le 28 décembre 2015, soit plus d'un an après la prise en location des lieux. Il expose encore qu'aucun autre locataire ne serait plaint d'un quelconque problème d'insonorisation des murs de séparation.

Il conteste le rapport d'expertise, pour être unilatéral et qu'une simple communication dans les débats ne serait pas suffisant pour que celui-ci lui soit opposable.

Il soutient enfin que la demande en réduction du loyer serait irrecevable, alors qu'une telle demande serait actuellement pendante entre parties devant la justice de paix d'Esch-sur-Alzette.

De prime abord, le tribunal constate qu'il ne résulte d'aucun élément soumis à son appréciation, qu'un autre litige opposant les parties en cause ayant trait à une réduction de loyer serait actuellement pendant devant une juridiction de première instance.

S'il est vrai que dans sa requête du 8 mars 2016 aux fins de voir ordonner une descente sur les lieux, **ME.1.)** a sollicité outre la nomination d'un expert et la réalisation de travaux d'insonorisation une réduction du loyer, force est de constater que par ordonnance du 4 mai 2016, le juge de paix a déclaré la demande irrecevable dans son intégralité.

Partant, le tribunal de céans peut connaître de la demande en réduction de loyer qui est recevable.

Le tribunal rappelle que l'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du code civil est sous-entendue dans tout contrat synallagmatique. Elle permet à un des contractants de suspendre l'exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que son cocontractant n'exécute pas.

En matière de contrat de bail, l'exceptio non adimpleti contractus n'est admise par la jurisprudence qu'avec une grande circonspection (M. Harles, Le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 335, n° 102).

En effet, l'exception d'inexécution 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.

Il appartient au juge d'apprécier si la gravité des manquements du bailleur justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations.

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, 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).

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.

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si le manquement d'une partie revêt un caractère de gravité suffisant pour justifier l'exception d'inexécution (La Haye et

Vankerkhove, Les Nouvelles, Le louage des choses, I, les baux en général, éd. Larcier, n° 616).

En l'espèce, **ME.1.)** explique qu'après 7/8 mois d'exécution du bail il aurait entendu lors d'une réunion avec des clients la conversation téléphonique de la voisine occupant l'appartement de l'autre côté du mur. Cette dernière lui aurait par la suite confirmé, qu'elle entendait tout ce qui se disait au sein de son étude. Il aurait alors réorganisé son cabinet et se serait mis à la recherche d'une autre étude. A la même époque, il a dû, en raison des problèmes d'insonorisation, refuser la sous-location d'un bureau à une consœur, étant donné qu'il n'avait pas besoin de la totalité des bureaux, ce qui lui aurait causé un préjudice non négligeable. Peu de temps après, il aurait informé les bailleurs du problème d'insonorisation constaté et de ses démarches afin de trouver une nouvelle étude. Les bailleurs ayant par la suite refusé de procéder à une résiliation d'un commun accord au 31 mars 2016, il aurait alors sollicité la réalisation de travaux d'insonorisation qui n'ont jamais été effectués.

X.) soutient ne pas avoir eu connaissance du prétendu problème d'insonorisation avant le courriel de **ME.1.)** du 28 décembre 2015. Il conteste également toute mise en demeure l'enjoignant de remédier aux troubles allégués.

En effet si par courriel du 28 décembre 2015, **ME.1.)** a effectivement informé **X.)** de l'existence d'un problème d'insonorisation et de son intention de procéder de ce fait à une résiliation d'un commun accord du contrat de bail, il ne contient cependant aucune mise en demeure faite au bailleur de remédier aux désordres constatés.

Ainsi, **ME.1.)** y déclare « *Je me réfère à notre contrat de bail et spécialement au gros problème d'insonorisation des murs des bureaux pris en location que je vous ai signalé récemment. Sans préjudice de mes droits tirés de ce défaut de conformité, je vous prie de bien vouloir m'informer si nous pouvons résilier le contrat d'un commun accord pour le 30 mars 2016* ».

Face au refus de **X.)** de procéder à la résiliation d'un commun accord du contrat de bail, le mandataire de **ME.1.)** a par courrier du 25 janvier 2016 enjoint le bailleur d'engager les travaux nécessaires sans délai pour insonoriser les bureaux pris en location.

Il ne résulte dès lors d'aucun élément de la cause, que **ME.1.)** a sollicité des travaux nécessaires pour insonoriser les bureaux avant le courrier de son mandataire du 25 janvier 2016.

Il s'ensuit que ce n'est qu'en date du 25 janvier 2016, que **ME.1.)** a pour la première fois demandé au bailleur de remédier aux troubles dont il se plaint.

A titre de preuve du trouble allégué **ME.1.)** verse un rapport d'expertise unilatéral dressé par l'expert Christian DUHR le 21 avril 2016.

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 a été exécutée à la demande de **ME.1.)** et hors la présence des bailleurs, de sorte qu'elle est à qualifier d'unilatérale. Cette pièce a été communiquée en temps utile à **X.)** en première instance de sorte qu'il en avait connaissance, fait d'ailleurs non contesté, ce qui lui permettait de débattre contradictoirement les conclusions de l'expert. Il échet également de relever **X.)** 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 DUHR.

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

Le tribunal retient que bien que le rapport d'expertise versé en cause fait état de l'épaisseur non règlementaire des murs de séparation entre les bureaux loués et l'appartement voisin, force est de constater que l'expert n'émet que des hypothèses quant au problème d'insonorisation en résultant et que ses conclusions contiennent des réserves.

En effet, l'expert déclare «*le mur mitoyen séparant les 2 unités est réalisé avec des briques en dur. En ouvrant une prise qui est situé sur ce mur, nous avons constaté que ce mur est probablement construit avec des carreaux de plâtre. En mesurant l'épaisseur sur le mur extérieur, nous estimons que ce mur mitoyen présente une épaisseur d'environ 10 cm. Lors d'un sondage réalisé sur ce mur, nous avons relevé que celui-ci sonne plein. Nous émettons toutefois des réserves concernant l'efficacité de l'isolation phonique de cette paroi* ».

Et l'expert conclut «*Il ressort des observations faites que le cloisonnage exécuté entre les 2 unités a été réalisé probablement lors d'un réaménagement des surfaces. Nos*

sondages non destructifs ont révélé qu'aussi bien le mur extérieur que le mur mitoyen entre les 2 unités ont été réalisés avec des matériaux présentant des caractéristiques limités au niveau de la performance phonique (...). En considérant nos hypothèses relatives aux matériaux qui seraient mis en œuvre, l'indice d'affaiblissement acoustique pondéré R_w des cloisons mitoyennes et extérieur serait environ 35dB. Or l'indice d'une cloison de 25 centimètres devrait être situé à environ 55dB. Les cloisons mises en œuvre ne seraient ainsi pas conformes à la réglementation. Afin de déterminer les caractéristiques réelles du cloisonnage un sondage destructif devrait avoir lieu en présence des propriétaires de l'immeuble M. et Mme X.)-Y.)».

Au vu des réserves émises par l'expert il n'est pas établi avec certitude que les bureaux pris en location sont affectés d'un problème d'insonorisation tel qu'il rendrait les lieux totalement ou partiellement inutilisables pour l'exercice de la profession de l'appelant.

Par ailleurs, le tribunal constate que **ME.1.)** reste en défaut de rapporter la preuve du problème d'insonorisation allégué par d'autres moyens de preuve tels qu'une attestation testimoniale de la personne ayant occupée l'appartement voisin respectivement des clients importunés lors de la réunion dont il fait état, ni ne formule d'offre de preuve à cette fin.

De plus, il ne résulte d'aucune pièce que **ME.1.)** ait effectivement dû renoncer à une sous-location en raison du prétendu problème d'insonorisation.

Enfin, même s'il résulte du contrat de bail que les lieux donnés en location sont loués à des fins professionnelles toujours est-il qu'il n'en ressort pas que l'insonorisation des bureaux en vue de préserver le respect du secret professionnel était une condition essentielle au contrat de bail.

A défaut de rapporter la preuve de la matérialité des griefs dont se plaint **ME.1.)**, le moyen d'inexécution est à rejeter comme laissant d'être prouvé, la demande subsidiaire tendant à la réduction du montant mensuel du loyer suivant le même sort. L'appelant restant par ailleurs en défaut de rapporter la preuve d'un préjudice en relation causale avec le trouble allégué. En conséquence il n'a pas prouvé que les bailleurs ont commis une faute pouvant justifier une diminution de loyer.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent **X.)** est en principe fondé à réclamer le paiement des loyers à **ME.1.)** échus en première instance.

Aucune preuve de paiement des loyers pour les mois de février 2016 à avril 2016 n'est versée de sorte qu'il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné **ME.1.)** à payer à **X.)** le montant de 2.835.- euros.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, l'appel est non fondé.

X.) demande encore l'octroi d'une indemnité d'occupation à hauteur d'un montant de 945.- euros pour le mois de mai 2016.

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 (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).

ME.1.) n'a pas contesté avoir occupé les lieux jusqu'au mois de mai 2016, de sorte qu'il est redevable d'une indemnité en contrepartie de l'occupation des lieux et ce d'autant plus que le contrat a été résilié d'un commun accord entre parties avec effet au 31 mars 2016, tel que cela résulte du jugement entrepris.

En l'espèce, le montant de l'indemnité d'occupation sollicité étant équivalent au loyer prévu par le contrat de bail, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation à un montant de 945.- euros pour le mois de mai 2016 et de condamner **ME.1.)** au paiement du prédit montant.

- Quant à la demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire :

X.) formule encore une demande en obtention d'une indemnité de 1.500.- euros pour procédure vexatoire et abusive, au motif que **ME.1.)** a pris les lieux en location en parfaite connaissance de leur état et qu'il est un professionnel averti en la matière.

ME.1.) conteste que son comportement soit abusif, alors qu'il ne ferait que valoir ses droits.

Le tribunal rappelle que l'exercice d'un droit accordé par la loi ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation et ne saurait donner lieu à des dommages et intérêts que s'il est établi que l'auteur a agi sans nécessité et dans le dessin de nuire au plaignant.

Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement de celui qui agit en justice constitue une faute.

Ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les juridictions et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits – ou du moins ce que l'on considère comme tels – soient reconnus légitimes (CA, 21 mars 2002, rôle n°25297).

En l'espèce, il n'est pas établi que **ME.1.)** ait agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi. Par ailleurs, **X.)** reste en défaut de rapporter la preuve qu'il aurait subi un préjudice du fait du comportement de **ME.1.)**.

Partant, la demande de **X.)** en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire n'est pas fondée.

- Quant aux indemnités de procédure et au frais et dépens de l'instance :

ME.1.) demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, « *une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour les deux instances* ».

Au vu de l'issue de l'instance d'appel la demande de **ME.1.)** n'est pas fondée.

X.) demande une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

X.) n'ayant pas établi l'iniquité requise par le prédit article de sorte que la demande n'est pas fondée.

ME.1.) demande encore la condamnation de **X.)** au paiement des frais de l'expertise exposés afin de voir écarter le demande du bailleur.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.* »

La condamnation de la partie perdante n'est que la constatation que celui qui a triomphé en justice doit pouvoir se faire rembourser des frais qu'il a exposés. Elle ne suppose aucune appréciation sur la légitimité de la demande ou l'illégitimité de la défense. Dans la notion de « succombance » se trouve l'idée qu'une prétention de la partie n'a pas été admise. (Jurisclasseur Procédure civile, fasc.523 dépens, n°37 et 45).

Les frais de justice comprennent les frais d'expertise (Morel, Traité élémentaire de procédure, n° 692, p.34) et sont à supporter, conformément à l'article 238 du nouveau code de procédure civile, par la partie qui succombe.

En l'espèce, **ME.1.)** succombant aux deux instances, il doit en tout état de cause supporter les frais et dépens, en ce compris les frais de l'expertise du 21 avril 2016 et ce indépendamment du caractère unilatéral de l'expertise.

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,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 4 mai 2016 ,

donne acte à **ME.1.)** qu'il renonce dans le cadre de la présente instance à la demande en obtention de dommages et intérêts pour trouble de jouissance,

dit la demande de **X.)** en obtention d'une indemnité d'occupation fondée pour le mois de mai 2016,

partant, condamne **ME.1.)** à payer à **X.)** le montant de 945.- euros,

dit recevable, mais non fondée la demande de **X.)** en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

partant en déboute,

dit recevable mais non fondée la demande de **ME.1.)** en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

dit recevable mais non fondée la demande de **X.)** 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,

dit non fondée la demande de **ME.1.)** en remboursement des frais d'expertise exposés ;

partant en déboute,

condamne **ME.1.)** au frais et dépens de l'instance d'appel.