

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**2019TALCH03/00202**

Audience publique du mardi, quinze octobre deux mille dix-neuf

Numéro du rôle : TAL-2018-04970

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Julie ZENS, juge,  
Chantal KRYSATIS, greffier.

**E N T R E :**

X, demeurant à [...],

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 13 juillet 2018,

**intimé sur appel incident,**

comparant initialement par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a déposé son mandat, actuellement défaillant,

**E T :**

Y, demeurant à [...],

**intimé** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL,

**appelant par appel incident,**

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

---

**F A I T S :**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2018-04970 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 18 septembre 2018, lors de laquelle elle fut refixée au 8 janvier 2019 pour plaidoiries. A l'audience du 8 janvier 2019, l'affaire fut refixée au 19 mars 2019 pour plaidoiries. A l'audience du 19 mars 2019, elle fut refixée au 21 mai 2019 pour plaidoiries. A l'audience du 21 mai 2019, l'affaire fut péremptoirement refixée au 24 septembre 2019 pour plaidoiries.

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

Maître Celia WEBER, avocat, en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, fut entendue en ses moyens.

X ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 15 octobre 2019 le

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

Par requête déposée en date du 8 mars 2017 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, Y a fait convoquer X pour voir déclarer résilié le bail entre parties avec effet au 30 novembre 2016 et le voir condamner à lui payer la somme totale de 12.835,69.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Y conclut encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'à voir condamner X à tous les frais et dépens de l'instance.

Enfin, il demande de voir ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant appel ou opposition, sans caution et avant l'enregistrement.

A l'audience des plaidoiries du 17 mai 2018, Y a réduit sa demande et sollicite la condamnation d'X à lui payer la somme de 12.588,64.- euros.

Par jugement du 7 juin 2018, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard d'X et en premier ressort, dit recevables les demandes de Thierry JOSEPH, donna acte à Y de la réduction de sa demande, dit que le contrat de bail a été résilié avec effet au 30 novembre 2016, dit fondée la demande de Y pour le montant de 12.588,64.- euros à titre de loyers et de charges impayés, condamna X à payer à Y la somme de 12.588,64.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 mars 2017 jusqu'à solde, dit fondée la demande de Y en obtention d'une indemnité de procédure, partant condamna Y à payer à X la somme de 200.- euros à titre d'indemnité de procédure, dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner

l'exécution provisoire du jugement et condamna X à tous les frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le premier juge a constaté que le contrat de bail conclu entre les parties avait été valablement résilié avec effet immédiat le 30 novembre 2016 et a retenu que la demande en condamnation pour le montant total réclamé de 12.588,64.- euros avec les intérêts légaux à partir du 8 mars 2017 est fondée.

De ce jugement, X a régulièrement relevé appel suivant exploit d'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 13 juillet 2018.

Par lettre du 24 septembre 2019, le mandataire d'X a déposé mandant. Il y a lieu de statuer par jugement contradictoire à l'égard d'X au vu des dispositions de l'article 76 du nouveau code de procédure civile.

### **Prétentions et moyens des parties**

Y

X conclut à la recevabilité de son acte d'appel en la forme ainsi qu'à son bien-fondé. Par réformation du jugement entrepris, il demande dire non fondée les demandes de Y et de le décharger de toutes condamnations prononcées à son encontre. Il conclut encore à voir dire qu'il n'est pas tenu au paiement du loyer pendant la période du 15 janvier 2016 au 30 août 2016.

Il sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.250.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile la condamnation de Y aux frais et dépens des deux instances.

A l'appui de ses prétentions, X soulève l'exception d'inexécution pour la période du 15 janvier 2016 au 30 août 2016 et explique qu'en raison de l'indisponibilité de son bailleur, étudiant en Angleterre et du fait que ce dernier disposait des 4 jeux de clés, il n'aurait pas pu jouir des lieux loués dès la date d'effet du bail le 15 janvier 2016 mais n'aurait pu entrer dans les lieux loués qu'au début du mois de septembre 2016. La partie intimée aurait fait la sourde oreille malgré les demandes réitérées d'X tant auprès de l'agence immobilière B qu'auprès du bailleur. X soutient encore qu'il n'aurait pas pu s'inscrire auprès de la commune pour ces raisons.

Il soutient encore qu'aucun décompte sur charges en bonne et due forme ne lui aurait été fourni et précise qu'il ne pourrait avoir eu de grosses consommations en eau et électricité pour une période d'occupation de septembre 2016 à novembre 2016, soit de trois mois.

Les agissements du bailleur auraient causé un grave préjudice à X dans la mesure où ce dernier aurait loué les lieux pour être proche de son employeur C à Hollerich, mais

qu'en raison de l'attitude du bailleur, il aurait dû continuer à faire des allers-retours entre Bettembourg et Luxembourg pendant sept mois et demi.

Y

Y conclut à la confirmation du jugement de première instance en ce qu'il a condamné X à lui payer la somme de 12.588,64 euros, en ce qu'il a condamné l'appelant aux frais et dépens de la première instance et en ce qu'il a dit fondée la demande de Y en obtention d'une indemnité de procédure. Il relève appel incident contre le jugement entrepris en ce qu'il a condamné Y à payer à X la somme de 200.- euros à titre d'indemnité de procédure. Il sollicite la réformation de cette partie du jugement entrepris et la condamnation d'X à lui payer la somme de 200.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance.

Y demande ensuite reconventionnellement la condamnation d'X à lui payer la somme de 7.299,63 euros à titre de frais d'avocat payés pour la première instance ainsi que la somme de 1.171.- euros correspondant à l'acompte payé à son avocat pour l'instance d'appel. Il sollicite également une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

Y expose que les parties ont signé un contrat de bail à durée déterminée en date du 14 janvier 2016 prenant effet le 15 janvier 2016. En raison des loyers impayés, Y aurait mis X en demeure de payer les loyers en date du 14 novembre 2016. En date du 30 novembre 2016, Y aurait résilié le bail avec effet immédiat pour faute en raison du non-paiement des loyers et de la garantie locative. Le locataire aurait volontairement quitté les lieux le 14 décembre 2016.

Y soutient que du 15 janvier 2016 au 14 décembre 2016, le locataire aurait effectivement occupé les lieux. Il conteste que le contrat de bail signé entre partie n'aurait été qu'un projet de contrat. Il conteste également qu'il aurait été à l'étranger, qu'il n'aurait pas été disponible et que le locataire n'aurait pas eu accès aux lieux loués. Il ressortirait de l'état des lieux d'entrée que le locataire se serait vu remettre les clés. X aurait signé cet état des lieux. Il s'agirait de la même signature que celle figurant sur le contrat de bail.

Concernant les loyers impayés, Y indique que le montant total des loyers impayés s'élèverait à 15.897,84 euros et que X aurait payé le montant de 5.075.- euros, de sorte que le montant dont ce dernier resterait redevable s'élèverait à 10.804.- euros.

Concernant les frais d'électricité, les factures y relatives seraient au nom de Y qui aurait souscrit le contrat de fourniture d'électricité en son nom et qui aurait payé ces factures. Il conviendrait donc de condamner X à lui rembourser le montant payé à ce titre.

Concernant les arriérés de charges, Y indique que pour les charges de janvier 2016 à avril 2016, il se serait basé sur la pièce intitulée « répartition de l'exercice de mai 2015

à avril 2016 » pour calculer le montant dont X serait redevable. Il aurait divisé le montant total de charges de 2.099.- euros par 12 en tenant compte du fait que le bail n'a pris effet que le 15 janvier et en calculant ainsi, pour ce mois, un prorata. Il aurait appliqué les mêmes modalités de calcul pour la période de mai à décembre 2016 en se basant sur la pièce intitulée « répartition de l'exercice de mai 2016 à avril 2017 ».

Concernant l'appel incident relatif à l'indemnité de procédure demandée en première instance, Y fait valoir que le juge de première instance aurait commis une erreur matérielle en déclarant sa demande en obtention d'une indemnité de procédure fondée à concurrence du montant de 200.- euros mais en condamnant ensuite Y à payer ce montant à X.

### **Motifs de la décision**

#### **L'appel principal**

Le tribunal note que X ne relève pas appel contre le jugement entrepris en ce qu'il a dit que le contrat de bail avait été résilié avec effet au 30 novembre 2016. Il demande uniquement à être déchargé des condamnations prononcées à son encontre. Lors de l'audience des plaidoiries, Y a par ailleurs déclaré que X avait volontairement quitté le logement en date du 14 décembre 2016. Le tribunal ne se trouve partant pas saisi, par le biais de l'effet dévolutif, de la question de la résiliation du contrat de bail.

Concernant le défaut de jouissance des lieux loués dont X fait état dans son acte d'appel, le tribunal note qu'il ne résulte d'aucune pièce qu'X n'aurait pu accéder aux lieux loués qu'à partir du mois de septembre 2016 comme il le prétend. Les nombreuses demandes d'accès au logement dont il fait état ne sont pas non plus versées. Au contraire, il ressort de l'état des lieux d'entrée qu'X s'est vu remettre une clé de l'appartement loué, de la boîte aux lettres, de l'entrée et de la cave ainsi qu'une télécommande du garage en date du 15 janvier 2016. X a signé cet état des lieux, de sorte qu'il ne peut prétendre que les déclarations y figurant ne reflètent pas la réalité.

Il ne ressort pas non plus des pièces versées qu'X n'aurait pas pu s'inscrire à la commune.

C'est partant à tort qu'X invoque l'exception d'inexécution pour s'opposer au paiement des loyers et il convient de confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a condamné ce dernier à payer le montant de 12.588,64 à Y qui est établi par les pièces versées en cause.

#### **L'appel incident**

Le juge de première instance retient, dans la motivation du jugement entrepris, que la demande de Y en allocation d'une indemnité de procédure est fondée en son principe et évalue l'indemnité de procédure à 200.- euros. Dans le dispositif du jugement

entrepris, le tribunal de paix condamne cependant Y à payer une indemnité de procédure à X au lieu de condamner X à payer une indemnité de procédure à Y

L'appel incident est partant fondé et il convient de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné Y au paiement d'une indemnité et de condamner X à payer à Y une indemnité de procédure pour la première instance de 200.- euros à Y

- La demande reconventionnelle de Y en remboursement des frais d'avocat

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cassation 9 février 2012, Arrêt no. 5/12, JTL 2012, no. 20, page 54 ; Cour 20 novembre 2014, no. 39462 du rôle ; Cour 26 mars 2014, Pas. 37, p. 105). L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile n'est pas exclusive des règles de la responsabilité civile (Cour 17 février 2016, no. 41704 du rôle ; Cour 31 mai 2017, no. 43518 du rôle, JTL 2017, no. 54, page 186). Les parties sont partant libres de présenter au cours d'une même instance des demandes prenant appui sur les deux fondements.

Pour chaque demande, la partie demanderesse doit toutefois établir les conditions légales pour se la voir allouer, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal en ce qui concerne la demande basée sur la responsabilité civile et la preuve de l'iniquité et du paiement de frais non compris dans les dépens en ce qui concerne la demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Dans le cadre de la demande basée sur la responsabilité civile, la jurisprudence affirme le principe du caractère réparable du préjudice consistant dans les frais et honoraires d'avocat dans des matières où le recours à un avocat n'est pas légalement obligatoire. Le lien de causalité entre la faute et le préjudice, à savoir le paiement des frais et honoraires à l'avocat, n'est ainsi non seulement donné lorsque le recours à l'avocat était légalement nécessaire pour assumer la défense, mais également lorsque ce recours n'était qu'utile (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>e</sup> éd, page 1122, n°1144)

En l'espèce, il n'est pas établi qu'X ait commis une faute en résistant à l'action introduite par Y en première instance et en interjetant appel contre le jugement de première instance qui lui était défavorable. La demande de Y basée de l'article 1382 du code civil n'est partant pas fondée.

- Les demandes accessoires

L'application de l'article 240 relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Vu l'issue du litige, la demande d'X en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à rejeter.

Y ayant dû se défendre en instance d'appel, le tribunal en conclut qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge.

Il convient partant de lui allouer le montant de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel et de condamner X à lui payer le montant de 500.- euros de ce chef.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner X aux frais et dépens de 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 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,

condamne X à payer à Y la somme de 200.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

rejette la demande de Y en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

condamne X à payer à Y une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 500.- euros,

condamne X aux frais et dépens de l'instance.