

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**2019TALCH03/00082**

Audience publique du mardi, vingt-six mars deux mille dix-neuf

Numéro du rôle : TAL-2018-06186

Composition :

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

**E N T R E :**

A, demeurant à L-(...),

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER de Luxembourg du 17 août 2018,

comparant par Maître Paul TRIERWEILER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

B, établie et ayant son siège social à NL-(...)

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER,

comparant par Maître François PRUM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S :**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2018-06186 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 2 octobre 2018, lors de laquelle elle fut fixée au 5 février 2019 pour plaidoiries. A l'audience du 5 février 2019, elle fut refixée au 5 mars 2019 pour plaidoiries.

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

Maître Manon RISCH, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Paul TRIERWEILER, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante donna lecture de l'acte d'appel et fut entendu ses moyens.

Maître Marie EHRMANN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître François PRUM, 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 mardi, 26 mars 2019 le

### **JUGEMENT QUI SUIVIT :**

Par requête déposée le 13 novembre 2017, B a fait convoquer A devant tribunal de paix de Luxembourg pour s'entendre condamner à lui payer la somme de 87.406.- euros à titre d'arriérés de loyers et la somme de 8.626,92 euros à titre d'arriérés de charges.

La fondation conclut aussi à la résiliation du contrat de bail aux torts de A et au déguerpissement de ce dernier.

A l'audience des plaidoiries du 7 mai 2018, B a augmenté sa demande et a conclu à la condamnation de A à lui payer la somme de 97.955.- euros à titre d'arriérés de loyers et la somme de 9.668,10 euros à titre de charges échus.

Par jugement contradictoire du 30 mai 2018, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a donné acte à B de l'augmentation de sa demande et a dit fondée la demande en paiement du chef de loyers et avances sur charges.

Il a condamné A à payer à B la somme de 107.623,10 euros du chef de loyers et avances sur charges avec les intérêts légaux sur la somme de 96.032,92 euros à partir du jour de la demande en justice – 13 novembre 2017 – jusqu'à solde, et avec les intérêts légaux sur la somme de 11.590,18.- euros à partir du 7 mai 2018 jusqu'à solde. Il a déclaré résilié le bail aux torts exclusifs de A, l'a condamné à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement et au besoin a autorisé B à faire expulser

A dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné A à payer à B la somme de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Il a finalement rejeté la demande tendant à l'exécution provisoire du présent jugement et a condamné A aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier du 17 août 2018, A a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande acte qu'il serait disposé à payer tous les loyers à compter du mois d'octobre 2016 à aujourd'hui et demande à voir constater que les loyers de janvier 2013 à octobre 2016 ont été valablement payés à la B.

Il demande encore une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de B à tous les frais et dépens de l'instance.

La B conclut à l'acquiescement au premier jugement quant à la résiliation du contrat de bail et quant au déguerpissement.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

### Moyens des parties

#### A

Ce serait à tort que le premier juge a condamné A à payer la somme de 107.623,10 à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges.

A explique que le contrat de bail du 25 octobre 1991 aurait initialement été conclu avec feu C. A la suite du décès de ce dernier l'ensemble de sa fortune aurait été léguée à D avant d'être léguée à B en date du 6 décembre 2011. Cependant, A n'aurait à aucun moment été informé des changements de propriétaires successifs.

Par courrier du 22 mars 2011, le bureau E, syndic de copropriété, gestionnaire de l'immeuble loué, aurait informé A qu'elle accuserait des arriérés de loyer d'un montant de 12.059,20 euros et lui aurait demandé expressément de régulariser la situation et de verser le solde dû sur le compte courant de la gestion C endéans les 8 jours.

Le compte indiqué dans le susdit courrier aurait été celui du syndic et non pas celui de feu C, décédé entre-temps ce que A aurait ignoré. Il aurait demandé à d'itératives

reprises des pièces justificatives mais on lui aurait uniquement fait parvenir une copie d'un courrier de D adressé au bureau E et confirmant que le syndic était chargé d'encaisser les loyers et charges.

Le défaut de paiement s'expliquerait encore par le fait que les locaux loués se trouveraient dans un très mauvais état et que toutes les réclamations auprès du syndic et des propriétaires seraient restées lettres mortes.

Sur demande expresse du syndic d'effectuer les paiements sur « *le compte courant de la gestion C* », des paiements à hauteur de 753,70 euros auraient repris à partir du mois de janvier 2013 jusqu'au mois d'octobre 2016. Concernant le montant du loyer payé, il y aurait lieu de noter que l'immeuble loué serait affecté de nombreux vices qui auraient déjà été signalés en 2010. Par courrier recommandé du 5 avril 2011, le locataire aurait encore une fois rappelé les vices constatés (notamment plusieurs fenêtres ne pourront être ni fermées, ni ouvertes, mauvais état de la toilette, mauvais état de la cuisine, circuit électrique dangereux, volets défectueux, boîte à lettres endommagée, sonnerie qui ne fonctionne pas). Le propriétaire n'aurait jamais contesté les vices relevés. A renvoie à l'attestation F afin d'établir ses dires. Par conséquent, le bailleur serait malvenu de réclamer un loyer de 1.507.- euros par mois alors que jusqu'à aujourd'hui il n'aurait pas été procédé à la réparation des vices.

A ne conteste pas ne pas avoir laissé entrer B dans l'appartement au motif qu'il aurait ignoré les qualités de B sinon il ne se serait évidemment pas opposé.

A demande que le loyer soit fixé par le tribunal au montant de 753,70 euros par mois au vu des nombreux vices dont serait affecté l'appartement.

Subsidiairement, il y aurait lieu d'ordonner une expertise afin de constater les vices affectant l'immeuble loué.

Il offre, pour autant que de besoin, de prouver par toutes voies de droit et notamment par témoins les vices affectant l'immeuble loué et que le bureau E l'aurait informé par courrier du 22 mars 2011 que les loyers seraient dorénavant à payer sur un compte du propriétaire géré par le syndic ainsi que le bureau E aurait encaissé les loyers de janvier 2013 à septembre 2016 inclus pour le compte du propriétaire.

A compter du mois d'octobre 2016, aucun paiement n'aurait pu être assuré étant donné que le compte bancaire sur lequel A payait les loyers aurait désormais été bloqué sans que A n'en connaîtrait les raisons. Toute tentative d'obtenir un nouveau compte bancaire sur lequel les paiements pourraient être effectués seraient restées vaines mettant A dans l'impossibilité de payer les loyers et charges. Le locataire n'aurait partant pas violé les obligations lui incombant.

A demande acte qu'il serait bien évidemment disposé à payer tous les loyers à compter du mois d'octobre 2016. Cependant on ne saurait lui imposer de repayer les loyers de

janvier 2013 à octobre 2016, déjà virés sur le compte bancaire du syndic et ceci à sa demande expresse.

A l'audience des plaidoiries du 7 mars 2019, A invoque que ce ne serait qu'en juin 2017 que le mandataire de B se serait finalement adressé à A et qu'il aurait payé les loyers dus depuis la fermeture du compte de la « *gestion C* » sur le compte tiers du mandataire de B et continuerait de les payer.

Le même raisonnement que ci-dessus vaudrait également *mutatis mutandis* pour les charges locatives.

A reproche au bailleur de ne pas avoir établi de décomptes charges pour les années 2013 à 2018 et conteste les arriérés de charges faute de pièces justificatives.

Ce serait partant à tort que le premier juge a déclaré résilié le bail entre parties pour motif grave dans le chef du locataire et a condamné ce dernier à déguerpir des lieux. A titre subsidiaire et au cas où le jugement à intervenir confirmerait le déguerpissement, A demande un délai de déguerpissement d'au moins 4 mois.

### La B

La B fait valoir avant tout autre défense au fond que A aurait acquiescé au jugement entrepris en ce qui concerne la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement alors que l'acte d'appel du 17 août 2018 ne contiendrait aucune demande en ce sens et ne traiterait que de la question du paiement des loyers. Par conséquent, la demande en maintien du contrat de bail formulée à l'audience des plaidoiries du 5 mars 2019 serait irrecevable au vœu des articles 154 et 585 du nouveau code de procédure civile.

A conteste avoir acquiescé au jugement entrepris. L'acte d'appel ne contiendrait aucune indication qu'il s'agirait d'un d'appel limité, de sorte qu'il aurait interjeté appel contre l'intégralité du premier jugement. Il serait en outre de jurisprudence que l'appelant pourrait étendre l'appel à d'autres chefs que ceux prévus par l'acte d'appel. Par son acte d'appel, A contesterait avoir commis une faute, de sorte qu'il ne serait que logique qu'il contesterait également les conséquences qui en découleraient, à savoir la résiliation du contrat de bail.

Le loyer tel que prévu par contrat de bail s'élèverait à 1735,25 euros. Cependant, en 2010 le propriétaire aurait été d'accord à le diminuer au montant de 1507.- euros et non pas à 753,70 euros. Depuis 2013 plus aucun loyer n'aurait été payé. Même si montant de 753,70 euros par mois avait été payé au syndic toujours serait-il qu'il s'agirait de la mauvaise personne et en tout état de cause du mauvais montant alors que le propriétaire n'aurait jamais été d'accord de diminuer loyer à la somme de 753,70 euros par mois. Ce ne serait que suite au jugement de première instance que certains montants auraient été versés.

Selon la B, le locataire aurait été informé en juin 2017 que la fondation serait devenue le nouveau propriétaire de l'appartement suite au testament de D. La B aurait ensuite demandé des preuves de paiement des loyers ainsi qu'une visite des lieux afin de connaître l'état de l'appartement.

De toute manière A aurait déjà fait en 2011 état de 8 mois d'arriérés de loyers.

Il en irait de même en ce qui concerne les charges locatives. Depuis 2013, A n'aurait plus payé aucune avance sur charge.

Selon un décompte actualisé au 5 mars 2019, A redevrait actuellement la somme totale de 102.174,86 euros à titre de loyer et avances sur charges pour la période de janvier 2013 à février 2019.

A titre subsidiaire, et au cas où le tribunal viendrait à la conclusion que le locataire a rapporté la preuve du paiement des loyers pour la période de janvier 2013 à octobre 2016, il y aurait lieu de condamner A au paiement de la somme de 26.010,82 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période de novembre 2016 à février 2019.

La demande en expertise de A serait à déclarer irrecevable pour être constitutive d'une demande nouvelle. En première instance le montant du loyer n'aurait pas été contesté et A n'aurait pas fait état d'éventuels dégâts mais aurait seulement demandé à voir constater que les loyers auraient été réglés au syndic.

A s'oppose au moyen d'irrecevabilité et invoque que la demande en expertise ne constituerait pas de demande nouvelle mais simplement un moyen de défense recevable en instance d'appel.

La B conteste que l'appartement loué se trouverait dans un mauvais état. A invoquerait, d'un côté, que le circuit électrique de l'appartement présenterait un danger mais, d'un autre côté, il voudrait rester dans le bien loué. Il y aurait en plus lieu de constater que A ne laisserait pas le propriétaire accéder à l'appartement, de sorte que ce dernier n'aurait même pas été en mesure de constater d'éventuel dégâts.

Si les problèmes étaient effectivement si graves tel qu'allégués par A, il ne serait pas resté autant d'années dans l'immeuble et en 2010 le propriétaire aurait même été d'accord à diminuer le loyer au montant de 1.507.- euros par mois.

La B conclut au rejet de l'attestation F alors qu'elle ne serait ni pertinente ni concluante.

L'expertise G daterait de 2010 et serait partant également à rejeter au vu de son ancienneté.

## Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 25 octobre 1991, avec effet au 1<sup>er</sup> décembre 1991, C a donné en location à A, un local sis à L-1840 Luxembourg, 11, Boulevard Joseph II, moyennant le paiement d'un loyer indexé de 70.000.- LUF.

Il est encore établi à suffisance en cause qu'à la suite du décès de C, l'ensemble de sa fortune a été léguée à D avant d'être finalement léguée à B en date du 6 décembre 2011.

Il est encore finalement en cause que le loyer mensuel initial de 1.723,25 euros a été réduit d'un commun accord au montant de 1.507.- euros par mois.

### Quant à l'acquiescement

Dans un souci de logique juridique il y a lieu d'analyser en premier lieu s'il y a eu acquiescement ou non au jugement entrepris en ce qu'il a dit résilié le contrat de bail et a condamné A au déguerpissement.

L'acquiescement consiste en la renonciation aux voies de recours dont une partie pourrait user ou qu'elle a déjà formées (cf. Encyclopédie Dalloz, Procédure civile, Vo Acquiescement, No I). Il a pour effet de donner à la décision acquiescée, respectivement aux chefs du jugement acquiescés, l'autorité de la chose jugée et de priver celui dont il émane de toutes voies de recours.

Le tribunal rappelle que l'acquiescement à un jugement ne se présume pas, mais doit résulter de faits ne laissant aucun doute sur l'intention de la partie d'accepter la décision attaquée.

L'acquiescement tacite à un jugement, c'est-à-dire la renonciation de celui qui a le droit d'entreprendre ce jugement par des voies de recours, ne se présume pas. L'acquiescement doit résulter d'actes ou de faits qui ne laissent aucun doute sur l'intention d'acquiescer de celui de qui ces faits ou actes émanent (Cour d'appel 11 juillet 2001 numéro du rôle 25171).

Un acquiescement peut être exprès et résulter d'une manifestation de volonté claire et non équivoque en ce sens. Il peut aussi être implicite et résulter d'actes incompatibles avec la volonté de former un recours contre la décision en question (cf. Cass. 9 juillet 1998, P. 31, p. 4 ; Cass. 29 juin 2000, P. 31, p. 440).

Toutefois, l'intention d'acquiescer ne peut pas résulter du silence ou de l'inaction des plaideurs : l'omission de lever la grosse du jugement, l'absence de signification, le délai écoulé entre le prononcé du jugement et la régularisation de l'appel, n'impliquent aucunement une intention d'abandon de la part du plaideur (cf. Jurisclasseur, Procédure civile, fascicule 683, no 37).

Il est en outre de jurisprudence que les juges du fond apprécient souverainement les faits et documents du dossier qui établissent le caractère non équivoque de l'acquiescement donné par une partie (Cass. 2e civ., 16 juin 1976 : Bull.civ. II, n°198).

En l'espèce, il ressort de l'acte d'appel du 17 novembre 2018 que A conteste avoir commis une faute concernant le paiement du loyer en ce qu'il fait valoir avoir été contacté par le syndic de copropriété l'informant que cette dernière encaisserait dorénavant les loyers jusqu'à ce que le compte aurait été bloqué en 2016. En outre, il renvoie au mauvais état de l'appartement afin de s'exonérer de toute faute dans son chef.

Par conséquent, et au vu de ce qui précède et des principes exposés ci-dessus, A ne saurait avoir acquiescé au jugement entrepris en ce qu'il a été condamné à déguerpir des lieux loués. S'il est vrai que l'acquiescement peut aussi être implicite et résulter d'actes manifestant la volonté d'accepter une décision de justice, telle ne saurait être le cas en l'espèce alors que le fait de vouloir continuer à occuper les lieux loués est évidemment la conséquence logique lorsque l'appelant cherche de s'exonérer de toute faute de son chef.

Il ne résulte par ailleurs d'aucun acte positif dans le chef de A qu'il aurait été d'accord de quitter l'appartement loué et que l'appel servirait uniquement à faire constater le paiement des loyers.

Il y a également lieu de noter qu'il résulte de l'exploit d'huissier que A relève « *formellement appel contre le jugement du 30 mai 2018* » et qu'il demande à se voir réserver « *tous autres droits, dus, moyens et actions* ».

Par conséquent, il y a lieu de retenir en cause que A ne saurait avoir interjeté appel limité en acquiesçant au jugement entrepris en ce qu'il a été condamné à déguerpir des lieux loués. La demande tendant à voir dire qu'il n'y a pas lieu de résilier le bail et d'ordonner le déguerpissement est partant à dire recevable.

#### Quant au paiement du loyer

A invoque qu'il aurait été informé en 2013 par le syndic de copropriété de l'immeuble loué, E, de payer les loyers directement sur un compte du syndic. A partir de 2016, il n'aurait plus payé de loyer alors que le compte renseigné par le syndic aurait été bloqué entretemps et aucun autre compte ne lui aurait été communiqué par le propriétaire. Au vu des vices affectant l'appartement, il aurait depuis 2013 payé le seul montant de 753,70 euros à titre de loyer. La B conclut à la confirmation pure et simple du jugement entrepris et conteste avoir chargé le syndic d'encaisser les loyers. A aurait acquiescé au jugement entrepris en ce qui concerne la résiliation du contrat de bail en ce qu'il ne demanderait pas dans l'acte d'appel du 17 novembre 2018 de réformer le jugement entrepris en ce sens.

Il échet de statuer dans un premier temps quant à la question si A pouvait valablement s'acquitter des loyers et avances sur charges entre les mains du syndic de copropriété avant d'analyser le quantum du loyer depuis janvier 2013.

Par courrier du 20 août 2006, D a informé le bureau E, syndic de copropriété que les loyers « *doivent être versés à votre agence qui, après déduction des frais de gérance de 5% versera régulièrement le montant net au compte dont les coordonnées vous sont connues ainsi d'ailleurs que les données ci-dessus que j'ai fait parvenir à Madame E avec ma demande d'un contrat de gérance* ».

Par courrier du 22 mars 2011, le syndic de copropriété a rappelé à A que « *en charge de la gérance de l'appartement de Madame D dans la résidence Monterey Palace, nous avons constaté que vous ne vous acquittez plus de votre loyer depuis le mois d'août 2010* » et « *nous vous demandons, par la présente, de bien vouloir régulariser cette situation et de verser le solde dû sur le compte courant de la gestion X BGLLLULL IBAN LUXX XXXX XXXX XXXX XXXX endéans les 8 jours. Au-delà de ce délai, nous serons contraints d'entamer une procédure à votre encontre.* »

Par courrier du 12 juin 2017, Maître PRUM, mandante de la B, informe A que « ma mandante est l'héritière universelle suivant testament de feu Monsieur C et Madame D, lesquels étaient propriétaires de l'appartement Résidence Monterey, Boulevard Joseph II / Avenue Monterey, loué suivant contrat de bail commercial à vos soins (bail du 25 octobre 1991).

Le tribunal retient qu'il se dégage de la correspondance qui précède que A pouvait valablement se libérer des loyer et avances sur charges entre les mains du syndic de copropriété E depuis août 2006 et ce alors qu'il ressort du courrier du 20 août 2006 précité que la propriétaire de l'époque a expressément donné mandat au syndic d'encaisser les loyers et de les continuer ensuite sur son compte.

En mars 2011, le syndic de copropriété a rappelé à A de s'acquitter des loyers sur un compte du syndic intitulé « gestion C », élément corroborant encore une fois le fait que le syndic était autorisé à encaisser les loyers et avances sur charges au nom du propriétaire.

Il ressort du dossier que ce n'est que par courrier du 12 juin 2017, que A a finalement été informé à travers le mandataire de B que cette dernière est l'héritière universelle des biens de D et donc également le nouveau propriétaire de l'appartement litigieux.

Il n'existe par ailleurs aucune pièce dans le débat établissant que A aurait été informé antérieurement au courrier du 12 juin 2017 que l'appartement a un nouveau propriétaire et qu'il devrait partant s'acquitter du loyer sur le compte respectif du nouveau propriétaire.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le tribunal décide que c'est dès lors à tort que le premier juge a retenu qu'il ne serait pas établi que les montants

ont été virés sur le compte du syndic à titre de loyer pour l'appartement initialement loué auprès de C et il y a lieu de constater que A a valablement pu s'acquitter des loyers pour la période de janvier 2013 à septembre 2016 inclus entre les mains du syndic de copropriété.

Au vu de tout ce qui précède il n'y a pas lieu de faire droit à l'offre de preuve de A en ce qui concerne l'audition du témoin E.

#### Quant au montant du loyer

Il ressort des extraits de compte versés par A que ce dernier a versé sur le compte du syndic pour la période de janvier 2013 à septembre 2016 inclus la somme mensuelle de 753,60 euros à titre de loyer. La B est d'accord à dire que le loyer mensuel initial de 1735,25 euros a été diminué en 2010 à 1507.- euros par mois. A s'oppose au montant de 1507.- euros et dit avoir diminué unilatéralement le loyer à la seule somme de 753,60 euros par mois au vu de la gravité des vices affectant l'immeuble.

Le tribunal déduit partant de ce qui précède que A entend vouloir bénéficier de l'exception d'inexécution pour justifier la diminution unilatérale du loyer.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du code civil est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (cf. Jacques GHESTIN, Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3e éd., n°365, p.430 et s.).

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'excipiens ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire (cf. Encycl. Dalloz, vo. Exception d'inexécution, no.94). L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction. (cf. Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, n°400, p.256).

Elle ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (La Haye et Vankerkhove, Le louage des choses, n° 400 et 401).

L'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur. Après avoir mis le bailleur en demeure d'exécuter les travaux, il pourra surseoir à tout paiement du loyer tant que l'autre partie ne satisfait pas à ses

obligations. Il appartient au juge d'apprécier si la gravité des manquements du bailleur justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1989, n° 180).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou 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 (op. cit. n° 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.

L'exception d'inexécution ne peut jouer si l'autre partie a exécuté les obligations qui lui incombent.

La charge de la preuve de cette inexécution incombe à l'excipiens et la partie adverse pourra démontrer que cette inexécution est due à la faute de l'excipiens, ou qu'elle n'est que partielle et qu'elle ne saurait justifier la suspension de l'exécution des engagements de l'excipiens; les juges peuvent exercer a posteriori un contrôle sur l'importance et la gravité de cette inexécution. (cf. Jurisclasseur Code Civil, art. 1184, Fasc. 10 : Contrats et Obligations, Obligations conventionnelles, Exception d'inexécution ou "exceptio non adimpleti contractus", Domaine et conditions d'application de l'exception d'inexécution, Conditions d'existence de l'exception d'inexécution).

Il incombe dès lors A de rapporter la preuve de l'inexécution par le propriétaire de ses obligations contractuelles, en l'occurrence de ne pas lui avoir délivré un appartement exempt de vices.

Par courrier du 21 juillet 2010, A écrit au syndic de copropriété que « *mit Schreiben vom 01.07.2009 haben wir Sie bereits über die Zustände in unserem Büro informiert. Eine Antwort bzw. Reaktion ist von Ihnen nicht erfolgt* ».

Par courrier du 12 août 2010, A écrit au syndic de copropriété que « *seit Jahren sind die Büroräume nur eingeschränkt nutzbar, derzeit höchstens zu 20% und das unter ständiger Lebensgefahr (...) Zurzeit ist die Toilettenanlage nur eingeschränkt nutzbar ; die Toilette kann nur im 2-Stunden-Intervall benutzt werden, teilweise müssen die Personen die öffentliche Toilettenanlage der benachbarten Tiefgarage nutzen. (...) Die Briefkastenanlage ist schlimmer als in einem Obdachlosenasyll, weder abschließbar noch sonst optisch zumutbar* ».

Par courrier du 30 août 2010, A informe le syndic de copropriété que « *wie auch schon in unserem letzten Schreiben vom 12.08.2010 teilen wir Ihnen mit, dass die Toilette nicht ordnungsgemäß funktioniert. Nun aber sammelt sich zusätzlich auch noch Wasser rund um die Toilette, wo diese in den Boden eingelassen ist. Dies deutet auf einen Rohrbruch hin der schnellsten behoben werden muss! Des Weiteren müssen wir*

anführen, dass es schon zu mehrer Kurzschlüssen beim Betätigen des Lichtschalters kam. »

Dans son courrier du 5 avril 2011 au syndic de copropriété, A fait valoir que « *wie bereits aus unserer Korrespondenz seit Jahren ersichtlich (hierzu beispielhaft unsere Schreiben vom 01.07.2009, 21.07.2010, 30.08.2010 sowie auch vom 25.10.2010), bestehen unstreitig massive und erhebliche Mängel der Mietsache, die sowohl zum Einen eine Sachgefahr darstellen als auch darüber hinaus eine Lebensgefahr für alle im Büro anwesenden Mitarbeiter darstellt. Aus diesem Grunde haben wir bereits seit Jahren die Miete zunächst gemindert und versuchen nunmehr seit Jahren erfolglos, eine Mängelbeseitigung Ihrerseits zu veranlassen. In Bezug auf die Lebensgefahr aller Mitarbeiter in unserem Unternehmen haben wir Ihnen den Prüfungs-/Mängelbericht der elektrischen Anlagen bereits mehrfach übersandt, zuletzt mit Schreiben vom 01.07.2009 als auch mit Datum vom 21.07.2010. Eine Antwort bzw. Reaktion Ihrerseits ist leider bis heute jedoch nicht erfolgt.* »

Selon le prédit courrier du 5 avril 2011 :

«

- *mehrere Fenster sind weder zu öffnen noch zu schließen*
- *die Toilettenanlage ist desolat*
- *die Küche ist in einem erbärmlichen, desolaten Zustand*
- *die gesamte Stromanlage ist lebensgefährlich (bei Berührung der Schränke geht das Licht aus ; bei der Berührung der Computerleitungen gibt es Stromschläge!)*
- *regelmäßig gehen die Glühbirnen zu Bruch*
- *in den Steckdosen ist ein Zischen und Brennen vernehmbar*
- *die Räume sind nicht zu verdunkeln, da die Rolllädenkasten völlig desolat sind*
- *weitere Geräte sind durch die fehlerhafte Anlage defekt*
- *diverse Steckdosen sind nicht mehr nutzbar*
- *in einzelnen Zimmer gibt es keine verwendbaren Steckdosen mehr, so dass eine Nutzung dieser Räume generell nicht mehr vorgenommen werden kann*
- *generelle Überspannungsschäden diverser Leitungen mit dem Anschluss von technischen Geräten.*

»

Il s'ensuit des prédits courriers que A a valablement mis en demeure le syndic de copropriété, agissant en nom et pour compte du propriétaire, de remédier aux problèmes constatés.

Il appartient ensuite à A d'établir la réalité des vices et dysfonctionnements invoqués.

F atteste en date du 27 février 2019 qu'elle-même et d'autres personnes auraient subi des chocs électriques dans les lieux loués et qu'il y aurait eu régulièrement des pannes de courant. Les fenêtres ne se laisseraient pas fermer correctement, il n'y aurait pas d'eau chaude dans la cuisine, la toilette serait affectée d'une fuite d'eau et le chauffage

ne se laisserait pas régler. Les vices existeraient selon ses connaissances depuis au moins 2008.

L'attestation de F coïncide partant avec le contenu des courriers adressés entre 2010 et 2011 par A au syndic de copropriété.

La société G a procédé en date du 20 juillet 2010 à une évaluation du circuit électrique dans l'appartement loué et vient à la conclusion que « *durch die erheblichen Mängel an der nicht mehr konformen Elektro- Anlage, treten folgende Erscheinungen auf: Spannung auf PC Gehäusen, Spannung auf Telefonleitungen, keine oder inkorrekte Ladung der Telefone (Akkus werden beschädigt) et « diese elektrische Anlage muss schnellsten erneuert bzw. Saniert werden. Hier besteht Personengefahr durch Elektrischen Schlag und Brandgefahr ».*

L'argument de B que le rapport de la société G serait à écarter au motif qu'il date de 2010 est à dire non fondée, alors qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier qu'il aurait été procédé à une réparation ou échange du circuit électrique depuis 2010. Il y a partant lieu de prendre en considération le prédit rapport G.

Il n'existe aucune pièce au dossier, même pas d'allégation, que le syndic de copropriété n'aurait jamais répondu aux prédicts courriers ou serait intervenu sur les lieux afin de remédier voire constater les problèmes décrits par A.

Au vu de tout ce qui précède, il y a donc lieu de retenir que A a établi qu'il existe un danger manifeste dans l'appartement suite à la non-conformité du circuit électrique et qu'après de multiples mises en demeure, le bailleur n'a pas réagi aux doléances du locataire.

Concernant la période de janvier 2013 à juin 2017 inclus, il y a partant lieu de dire que A était en droit, par application du principe de l'exception d'inexécution, de diminuer le loyer au montant de 753,70 euros par mois.

Suivant les extraits de compte pour la période de janvier 2013 à septembre 2016 inclus (pièces 1 à 4 de la farde I Maître TRIERWEILER), A a procédé au paiement mensuel de la somme de 753,70 euros. Il y partant lieu de constater que A ne redoit pas de loyer pour la période de janvier 2013 à septembre 2016 inclus mais il y également lieu de constater que ce dernier n'a plus procédé au paiement des avances mensuelles sur charges à hauteur de 148,74 euros depuis janvier 2013.

Par conséquent, il y a lieu de le condamner à la somme de 6.693,30 euros à titre d'avances mensuelles sur charges pour la période de janvier 2013 à septembre 2016 inclus.

Suivant extrait de compte (pièce 1 de la farde II de Maître TRIERWEILER), A a également procédé au paiement de la somme de 753,70 par mois pour la période de novembre 2016 à juin 2017 inclus. Cependant il ne ressort d'aucun extrait de compte

que A aurait procédé au paiement du loyer d'octobre 2016. Il y a partant lieu de le condamner au montant de 753,70 euros à titre de loyer du mois d'octobre 2016. Comme déjà indiqué ci-dessus, A n'a pas non plus procédé au paiement des avances mensuelles sur charges pour la période d'octobre 2016 à juin 2017 inclus, de sorte qu'il y a encore lieu de le condamner au montant de 1.338,66 euros de ce chef.

Tel que retenu ci-dessus, le mandataire de B a informé A en date du 12 juin 2017 que B est devenue le nouveau propriétaire de l'appartement. Dans le même courrier, le mandataire de B demande à A de lui communiquer une date pour que B puisse visiter l'appartement courant juin 2017.

Par courrier du 3 juillet 2017, le mandataire de B rappelle à A que ce dernier n'aurait toujours pas pris position quant à la visite des lieux. Il en va de même du rappel du 7 juillet 2017.

Il ne ressort d'aucune pièce au dossier que A aurait jamais communiqué à B une date pour la visite des lieux, de sorte qu'il était bien impossible pour la B, d'une part, de constater les problèmes concernant le circuit électrique et, d'autre part, d'en remédier.

A argumente dans ses courriers en réponse au mandataire de B qu'il ne serait pas établi que B serait effectivement l'héritier de D et qu'en outre il ne maîtriserait pas suffisamment le Français pour comprendre les documents annexés.

Force est de constater que par courrier du 7 juillet 2017, le mandataire de B envoie un certificat d'héritage rédigé en langue anglaise à A. Il ressort sans équivoque de ce document que Best le seul et unique héritier de D.

Par conséquent, le tribunal décide que l'argument de A qu'il n'aurait pas su de qui il s'agirait est à écarter et il y a lieu de dire que ce dernier redoit de nouveau un loyer de 1.507.- euros par mois à partir de juillet 2017 au vu de son refus de laisser entrer le nouveau propriétaire dans l'appartement pour lui permettre de procéder aux constatations et réparations nécessaires.

Il s'ensuit que A redoit la somme de 31.647.- euros à titre d'arriérés loyer pour la période de juillet 2017 à mars 2019 inclus.

Il ressort des extraits de compte (pièce 1 de la farde II de Maître TRIERWEILER) que A a déjà procédé au paiement d'un montant mensuel de 753,70 euros pour la période juillet 2017 à janvier 2019 inclus, faisant un total de 14.320,30 euros.

Par conséquent, il y a lieu de condamner A au paiement de la somme de 17.326,70 euros (31.647 – 14.320,30 euros) à titre d'arriérés de loyers pour la période de juillet 2017 à mars 2019 inclus.

Etant donné qu'aucune avance mensuelle sur charge n'a été payée non plus pour ce qui est de la période de juillet 2017 à mars 2019 inclus, il y a lieu de condamner A au

montant de 3.123,54 euros d'avances mensuelles sur charges concernant le laps de temps de juillet 2017 à mars 2019 inclus.

Au vu de tout ce qui précède, il y a partant lieu de condamner A à payer à B le montant total de 28.482,20 euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances mensuelles sur charges pour la période de janvier 2013 à mars 2019.

Au vu des éléments de la cause et de ce qui précède, le tribunal décide que les offres de preuve par témoins et par expertise sont finalement à dire non fondées.

#### Quant à la résiliation du contrat de bail

Aux termes de l'article 1728 du code, le preneur est tenu à deux obligations principales, premièrement d'user la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail et deuxièmement de payer le prix du bail aux termes convenus (voir en ce sens: Marcel La Haye, Joseph Vankerckhove, Les Nouvelles, Le louage des choses, I, Les baux en général, n° 400 ss, Larcier; Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par M. Harles; P. 31 n° 2/2001, n° 102, page 335).

Au vu du montant d'arriérés de loyers et d'avances sur charges il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré résilié le contrat de bail entre parties sauf à accorder à A un délai de déguerpissement de quatre mois à partir de la signification du présent jugement à intervenir.

#### Quant aux indemnités de procédure et frais

A et B demandent chacun une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel.

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

Au vu de l'issue du litige et n'établissant pas l'iniquité requise au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile en instance d'appel, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de A.

Au vu des éléments de la cause et de l'issue du litige, le tribunal retient cependant qu'il y a lieu de faire droit à la demande en indemnité de procédure de B et ce jusqu'à concurrence d'un montant de 500.- euros.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de Procédure Civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il y a partant encore lieu de condamner A 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 l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 30 mai 2018,

dit fondée la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour un montant de 28.482,20 euros,

condamne A à payer à la fondation de droit néerlandais B la somme de 28.482,20 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 5 mars 2019,

accorde à A un délai de déguerpissement de quatre mois, délai qui commencera à courir à partir de la signification du présent jugement,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit l'offre de preuve par voie d'expertise non fondée,

partant en déboute,

dit l'offre de preuve par audition de témoins non fondée,

partant en déboute,

dit recevable mais non fondée la demande A en en allocation 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,

dit recevable et fondée à hauteur de 500.- euros la demande de B en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne A à payer à B le montant de 500.- euros de ce chef,

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