

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**no 198/2006**

Audience publique du vendredi, treize octobre deux mille six

Numéro du rôle : 100794

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,  
Yannick DIDLINGER, premier juge,  
Gisèle HUBSCH, juge,  
Yves ENDERS, greffier.

**E N T R E :**

1) **A.1.**), et son épouse,

2) **A.2.)** demeurant ensemble à B-(...), (...),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick KURDYBAN d'Esch-sur-Alzette du 27 février 2006,

comparant par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

**B.)**, demeurant à L-(...), (...),

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick KURDYBAN,

comparant par Maître João Nuno PEREIRA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro 100794 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 21 mars 2006, lors de laquelle elle fut fixée au 16 mai 2006, puis au 19 septembre pour plaidoiries.

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

Maître Benjamin MARTHOZ, avocat, en remplacement de Maître Pierre REUTER, avocat, comparant pour les parties appelantes, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de ses parties.

Maître João Nuno PEREIRA, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Ensuite, l'affaire fut refixée pour continuation des débats à l'audience du 26 septembre 2006.

En date du 6 octobre 2006, le tribunal prononça la rupture du délibéré pour permettre aux parties de prendre contradictoirement position par rapport aux décomptes déposés par Maître Pierre REUTER le 27 septembre 2006.

L'affaire fut ensuite refixée et fut utilement retenue à l'audience du 10 octobre 2006 pour plaidoiries.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 13 octobre 2006 le

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

Par requête déposée le 22 septembre 2004, **B.)** fait convoquer **A.1.)** et son épouse **A.2.)** (ci-après : les époux **A.**) devant le tribunal de paix de Luxembourg, pour les entendre condamner, sous peine d'astreinte, à remettre à la requérante, sinon à la **BQUE.1.)** Luxembourg S.A., un écrit daté et signé marquant leur accord à la libération de la garantie déposée auprès de cet établissement le 14 août 1999 sur le compte no **NO.1.)**, sinon, à payer à la requérante le montant de 2.731,79.- euros, outre les intérêts conventionnels jusqu'au 8 septembre 2004 et les intérêts légaux à partir de cette date, jusqu'à solde.

La demande tend en outre à l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros.

Par jugement réputé contradictoire du 17 janvier 2006, le juge de paix dit non fondée la demande dirigée contre **A.2.)** et fondée celle dirigée contre **A.1.)**. Il condamne **A.1.)** à remettre à **B.)** ou à la **BQUE.1.)** LUXEMBOURG s.a. un écrit daté et signé marquant son accord au prélèvement par **B.)** du montant de 2.846,16.-euros, déposé sur le compte no **NO.1.)** auprès de la **BQUE.1.)** LUXEMBOURG s.a., dans le délai de huit jours à partir de la notification du jugement, sous peine d'une astreinte de 300.-

euros par jour de retard. Il condamne encore **A.1.)** à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 500.- euros.

Ce jugement est régulièrement entrepris par les époux **A.)** suivant acte d'appel du 27 février 2006.

Les appelants concluent à la nullité du jugement, sinon à sa réformation, au motif que le premier juge a omis de statuer sur leur demande reconventionnelle. Quant au fond du litige, ils demandent, par réformation, à voir dire qu'il n'y a pas lieu à mettre **A.2.)** hors cause. Ils concluent pour le surplus au bien-fondé de leur demande reconventionnelle et au rejet de la demande de **B.)**, sinon à la compensation des créances réciproques. Ils demandent enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- euros pour l'instance d'appel.

L'intimée conclut à voir confirmer le jugement entrepris et à s'entendre allouer les intérêts conventionnels échus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 jusqu'à solde. Elle demande en outre une indemnité de procédure de 750.- euros pour l'instance d'appel.

Suivant contrat de bail du 3 juin 1999, **B.)** prend en location une maison avec jardin sis à **LIEU.1.)**, (...), appartenant aux époux **A.)**. Le bail est conclu pour une durée de trois années, renouvelable par tacite reconduction d'année en année. Il prend effet le 1<sup>er</sup> août 1999.

Par courrier électronique du 2 février 2003, **B.)** dénonce le bail entre parties avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2003.

Par lettre du 28 avril 2003, **A.1.)** accepte la résiliation du bail avec effet au 15 mai 2003 et demande à **B.)** le paiement de la moitié du loyer de mai 2003, des taxes et tarifs communaux, des frais d'entretien de la chaudière et ceux liés à la réparation d'une porte-fenêtre.

Par lettres des 24 novembre 2003, 22 mars 2004 et 1<sup>er</sup> juillet 2004, **B.)** réclame aux époux **A.)** la libération de la garantie locative.

Les parties n'arrivant pas à trouver un accord sur leurs prétentions respectives, **B.)** dépose le 22 décembre 2004 une requête tendant à voir ordonner la libération de la garantie locative.

- Le moyen de nullité du jugement entrepris :

Les époux **A.)** soulèvent la nullité du jugement au motif que le premier juge n'a pas tenu compte de leur demande reconventionnelle.

Ils font valoir que l'affaire avait été retenue et plaidée à l'audience publique du 21 décembre 2005, nonobstant leur demande de remise, envoyée par fax le 19 décembre 2005 au greffe de la Justice de paix. En outre, ils auraient versé, dès la première

audience, leurs pièces et par courrier du 21 février 2005, adressé à la Justice de paix, ils auraient formulé une demande reconventionnelle à l'encontre de **B.)**.

**B.)** conteste l'existence d'une demande reconventionnelle en première instance. Elle fait valoir qu'il n'appartenait pas au premier juge d'examiner si une elle demande ressortait des pièces.

Il y a lieu de relever que l'omission de statuer sur une demande se répare en vertu de l'effet dévolutif de l'appel par la voie de la réformation de la décision viciée.

Aux termes de l'article 53 du nouveau code de procédure civile, l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant.

En raison d'une instance principale préalablement introduite, la demande incidente échappe en principe aux formes habituelles de la demande en justice. Elle peut être formée en tout état de cause, aussi longtemps que dure l'instance principale, par simple acte, contenant les moyens et les conclusions. Devant les juridictions où la procédure est orale, elle peut être formulée par simple déclaration verbale à la barre.

Or, il ne résulte pas du jugement entrepris que lors de l'audience des plaidoiries ou lors d'une audience précédente, les époux **A.)** avaient présenté et soutenu une demande reconventionnelle.

Le moyen n'est dès lors pas fondé.

- La mise hors cause de **A.2.)** :

Les appelants font encore grief au premier juge d'avoir mis hors cause **A.2.)** au motif que le compte sur lequel a été déposé la garantie locative est un compte joint ouvert aux seuls noms de **A.1.)** et de **B.)**.

Ils soutiennent que **A.2.)**, tout comme son époux, est propriétaire de la maison et a signé le bail entre parties. Dès lors, la libération de la garantie locative devrait également lui être opposable.

Il résulte du contrat de bail que celui-ci a été contracté tant par **A.2.)** que par **A.1.)** en tant que partie bailleresse.

En sa qualité de bailleresse, au même titre que son époux, elle justifie dès lors d'un intérêt suffisant pour répondre à une action en restitution de la garantie locative dirigée à son encontre par la locataire.

Il n'y a partant pas lieu de mettre hors cause **A.2.)** et il y a lieu de réformer sur ce point le jugement entrepris.

- La demande reconventionnelle:

A titre reconventionnel, les époux **A.)** réclament suivant décompte déposé le 27 septembre 2006 les montants suivants :

1. Loyer échu du 01/05/03 au 15/05/03	681,71.-
2. Remplacement de la porte-fenêtre	929,62.-
3. Taxes communales entre 1999 et 2003	903,07.-
4. Ramonage de la cheminée	500.00.-
Total :	3.014,4.-

**B.)** soulève l'irrecevabilité de la demande pour être nouvelle en instance d'appel.

Conformément à l'article 582 du nouveau code de procédure civile, il ne peut être formé en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

Il ressort des explications fournies que la demande des époux **A.)** tend à repousser celle de **B.)** en restitution de la garantie locative dans la mesure où les bailleurs réclament à leur ancienne locataire des montants encore réduits, voir l'indemnisation pour certains dégâts. Elle tend par ailleurs à la compensation des créances réciproques.

La demande est partant recevable.

- Le loyer échu du 1<sup>er</sup> au 15 mai 2003:

**B.)** conclut au rejet de la créance invoquée au motif qu'avant l'entrée en vigueur du bail elle avait payé à titre d'avance la moitié d'un loyer, soit le montant de 25.000.-frs. Le paiement fait par **B.)** représenterait le loyer pour cette période.

Les époux **A.)**, au contraire, font valoir que **B.)** avait déjà pris possession des lieux avant la date d'entrée en vigueur du bail et avant la signature de l'état des lieux.

En vertu de l'article 1315 du code civil, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Or, il résulte du virement du 25 juillet 1999 versé en cause que le paiement litigieux concernait « *juillet 1999* ».

Le montant actuellement réclamé de 681,71.- à titre du loyer de mai 2003 reste partant dû.

- Le remplacement de la porte-fenêtre:

**B.)** s'oppose au paiement du montant de 929,62- réclamé, en invoquant la vétusté de la porte-fenêtre du living donnant accès au jardin qui se serait déjà trouvée dans un mauvais état au début du bail. Elle conteste l'existence de quelconques dégradations locatives, de même que la facture versée par ses anciens bailleurs.

Elle verse une attestation testimoniale à l'effet d'établir la vétusté de la porte et formule en ordre subsidiaire une offre de preuve par témoins.

Les époux **A.)** concluent au rejet de l'attestation testimoniale au motif qu'elle n'est pas établie dans les formes légales.

En vertu de l'article 1732 du code civil, le locataire répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Il résulte de la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie qu'au début du bail, la porte-fenêtre litigieuse se trouvait en état « *d'usure normale* » et qu'à la sortie du locataire, elle ne se fermait pas bien par le bas, « *car déformée, due à des intempéries ...déjà mentionnée* ».

Il ressort de cette description, ensemble les explications fournies quant à l'âge de la porte que la porte litigieuse comportait au moment de la sortie des lieux des signes de vétusté manifestes.

Cet état des choses est corroboré par l'écrit de **C.)** qui, bien que non établi selon les règles prévues à l'article 402 du nouveau code de procédure civile, peut cependant être pris en considération à titre de simple renseignement, dans la mesure qu'il s'agit d'une description circonstanciée d'un artisan qui déclare avoir exécuté en été 1990 des travaux pour le compte des époux **A.)** dans l'appartement en question.

Il ensuit et sans qu'il n'y ait lieu de procéder à une mesure d'instruction supplémentaire, que **B.)** a établi à suffisance que les dégradations invoquées par les époux **A.)** ont eu lieu sans sa faute.

La demande de ce chef n'est partant pas fondée.

- Les taxes communales:

La demande de ce chef s'élève à 903,07.-euros. **B.)** s'oppose encore à la demande au motif que les bailleurs n'ont pas établi de décompte.

**B.)** s'oppose à la demande au motif que les bailleurs n'ont pas établi de décompte.

Or, il résulte du décompte actuellement versé en cause que les époux **A.)** réclament le remboursement des taxes communales pour les années 1999 à 2003, en tenant compte d'un prorata pour les années 1999 et 2003.

**B.)** invoque encore la prescription quinquennale des factures pour les années 1999, 2000 et 2001.

Le point 14 du contrat de bail prévoit que le locataire s'engage à payer sa propre consommation de chauffage, d'électricité, de gaz ainsi que les taxes de ville.

Conformément aux conclusions de **B.)**, dans la mesure où le contrat de bail prévoit que les taxes et frais, que le bailleur est tenu de payer au fournisseur, seront à charge du locataire, cette obligation à charge du locataire participe nécessairement du caractère périodique de l'obligation principale pesant sur le bailleur à l'égard du fournisseur.

Il s'ensuit la prescription de cinq ans prévue par l'article 2277 du code civil est applicable et que la demande tendant au remboursement des taxes communales pour les années 1999, 2000 et 2001 n'est pas fondée.

En ce qui concerne le remboursement des taxes communales pour les années 2002 et 2003, **B.)** s'oppose à leur paiement, au motif que les bailleurs n'ont pas justifié de leur paiement au moment de l'introduction de la requête.

Aux termes de l'article 4 de la loi du 14 février 1955 sur les baux à loyer, le bailleur ne peut mettre à charge de locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour compte du locataire.

Or, il résulte d'un certificat établi le 15 février 2005 par la Recette Communale de la **LIEU.1.)**, que **A.1.)** s'est régulièrement acquitté du montant des taxes communales relatives des années 2002 et 2003.

**B.)** s'oppose encore au remboursement des sommes réclamées à titre d'impôt foncier, au motif que ces frais incombent aux propriétaires de l'immeuble.

Le point 14 du contrat de bail prévoit que le locataire s'engage à payer « *les taxes de ville* ».

Conformément aux conclusions de **B.)**, les impôts fonciers ne constituent pas des taxes correspondant aux services rendus au preneur mais des charges relatives à la propriété de l'immeuble.

La demande de ce chef n'est dès lors pas fondée.

**B.)** conteste encore le montant de 179,84.-euros réclamé à titre de taxes communales pour l'année 2003, au motif que l'intimé quitté les lieux loué le 9 mai 2003 et que la maison a été relouée à partir du 15 mai 2003.

A l'audience, les époux **A.)** concluent à voir rectifier l'erreur intervenue dans le calcul du prorata, de sorte que leur demande de ce chef est fondée pour le montant de  $179,84 \times 4/12 = 59,94$ .- euros.

Le montant total redû du chef de taxes communales pour les années 2002 et 2003 s'élève dès lors à  $215,53 + 59,94 = 275,47$ .- euros.

- Le ramonage de la cheminée :

Les bailleurs réclament à ce titre la somme de  $2 \times 250$ .- euros, au motif qu'en vertu de l'article 16 du contrat de bail, le locataire s'était engagé à « *entretenir les conduits de la cheminée et à la faire ramoner par un professionnel tous les deux ans* ».

**B.)** conteste cette demande non appuyée par des pièces.

En l'absence d'éléments de preuve du préjudice allégué, cette demande n'est pas fondée.

Il découle des développements qui précèdent que la demande reconventionnelle est fondée pour le montant total de :  $681,71 + 275,47 = 957,18$ .- euros.

Il en découle encore que la demande de **B.)** tendant à la libération de la garantie locative est fondée pour le montant de :  $2.731,79 - 957,18 = 1.774,61$ .- euros, outre les intérêts conventionnels sur le montant de 2.731,79.- euros jusqu'au jour du présent jugement et les intérêts conventionnels sur le montant de 1.774,61.- euros à partir du jour du jugement jusqu'à solde.

Il y a lieu de réformer en ce sens le jugement entrepris.

**B.)** ne justifiant pas l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance n'est pas fondée et il y a encore lieu de réformer sur ce point le jugement entrepris.

Pour le même motif, les demandes respectives introduites en instance d'appel ne sont pas fondées.

Le ministère d'avocat n'étant pas requis en matière d'appel de bail à loyer, il n'y pas lieu d'ordonner la distraction des frais et dépens au profit de Maître Pierre REUTER qui la demande.

## 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,

le dit partiellement fondé,

dit qu'il n'y pas lieu à mettre hors cause **A.2.)**,

reçoit la demande reconventionnelle,

la dit partiellement fondée,

dit la demande principale partiellement fondée,

### *par réformation :*

condamne **A.1.)** et **A.2.)** à remettre à **B.)** ou à la **BQUE.1.) LUXEMBOURG** s.a. un écrit daté et signé marquant leur accord au prélèvement par **B.)** du montant de 1.774,61.- euros, outre les intérêts conventionnels sur le montant 2.731,79.- euros jusqu'au jour du jugement et les intérêts conventionnels sur le montant de 1.774,61.- euros à partir du présent jugement jusqu'à solde, déposé sur le compte no **NO.1.)** ouvert auprès de la **BQUE.1.) Luxembourg** s.a., dans le délai de huit jours à partir de la signification du présent jugement, sous peine d'une astreinte de 300.- euros par jour de retard,

dit non fondée la demande de **B.)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit non fondées les demandes introduites par **A.1.)** et son épouse **A.2.)** ainsi que par **B.)** en allocation d'indemnités de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à **A.1.)** et son épouse **A.2.)** et pour moitié à **B.)**.