

**Jugement no. 110/2011 ( X<sup>ième</sup> chambre ) - Bail à loyer -**

Audience publique du vendredi, dix-sept juin deux mille onze.

Numéro 137180 du rôle

Composition :

Elisabeth WEYRICH, vice-présidente,  
Anne-Marie WOLFF, premier juge,  
Vanessa WERCOLLIER, juge délégué,  
Gilles SCHUMACHER, greffier.

**E n t r e**

**A.),** ouvrier, demeurant à B-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 15 avril 2011,

comparant par Maître Yves WAGENER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t**

**B.),** épouse (...), sans état connu, demeurant à L-(...),

intimée aux fins du prédit exploit BIEL,

comparant par Maître Jean WAGENER, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

**F a i t s :**

L'affaire inscrite sous le numéro 137180 du rôle fut utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 1<sup>er</sup> juin 2011, devant la dixième chambre et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Yves WAGENER, avocat, mandataire de la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa ses moyens.

Maître Jackie MORES, avocat, en remplacement de Maître Jean WAGENER, mandataire de la partie intimée, fut entendu en ses explications.

Le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

## **j u g e m e n t**

qui suit :

Par requête du 9 septembre 2010, **B.**), épouse (...), (ci-après **B'**.) a fait convoquer **A.**) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir condamner ce dernier au paiement du montant de 3.065.- euros au titre d'arriérés de loyers pour le mois d'août (550.- euros), d'indemnités de relocation (1.650.- euros), de charges locatives (625.- euros) et de dégâts locatifs (240.- euros).

A l'audience des plaidoiries devant le premier juge, **A.**) a demandé le remboursement d'un montant de 620.- euros au titre d'un trop-payé de charges locatives, montant qu'il a ensuite augmenté à 1.500.- euros.

Par jugement contradictoire du 11 mars 2011, le juge de paix a dit la demande de **B'**.) fondée pour le montant de 450.- euros au titre du loyer d'août 2010 avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, le 9 septembre 2010, jusqu'à solde. Le juge de paix a par ailleurs ordonné à **B'**.) de verser aux débats le contrat de bail conclu avec le nouveau preneur du studio suite au déménagement de **A.**), ordonné des enquêtes et contre-enquête et fixé la continuation des débats à l'audience du 9 mai 2011.

De ce jugement, **A.**) a interjeté appel par exploit d'huissier du 15 avril 2011.

Il conclut à la réformation du jugement entrepris et à voir dire non fondée la demande de **B'**.).

L'appelant conclut encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'appel est recevable pour avoir été interjeté dans les formes et délais de la loi.

**A.**) expose que l'appel est limité à la question de la fixation du loyer et des charges, ainsi qu'aux sommes réclamées en vertu du loyer et des charges.

Il soutient qu'il n'aurait pas accepté une augmentation de loyer et explique qu'aucun paiement ne prouverait son accord sur un loyer plus élevé alors qu'à chaque fois il

s'agirait du paiement d'un acompte sur arriérés de charges, voire d'une adaptation des avances sur charges.

L'appelant rajoute que la loi prévoirait que le propriétaire doit procéder à une notification de l'augmentation de loyer permettant au locataire de dénoncer, le cas échéant, le contrat de bail. Une telle notification n'ayant pas eu lieu en l'espèce, il ne pourrait être supplée à cette carence en interprétant une augmentation de loyer à partir d'un vague décompte de charges.

**B'.)** soutient que le loyer a été porté de 250.- euros à 450.- euros suite à des travaux de rénovation, augmentation du loyer acceptée par le locataire alors que ce dernier aurait par la suite réglé le montant de 530.- euros puis 550.- euros à partir de février 2010. Elle demande dès lors, la confirmation du jugement entrepris.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 17 octobre 2006, **B'.)** a donné en location à **A.)** une chambre au premier étage de l'immeuble sis à L-(...), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 250.- euros et de charges mensuelles de 150.- euros.

Contrairement aux affirmations de l'appelant, la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne prévoit pas systématiquement la notification écrite de l'augmentation de loyer au locataire.

Aux termes de l'article 3(5) de la loi précitée « *Le loyer de tout logement à usage d'habitation fixé en vertu des dispositions qui précèdent soit de l'accord des parties, soit par la commission des loyers, soit judiciairement, ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans* ».

En vertu de l'article 8 de la loi précitée, la notification écrite n'est obligatoire que pour la partie qui voudra saisir la commission des loyers.

Ainsi, rien n'empêche les parties de convenir d'un commun accord d'une adaptation du loyer. Si les parties aboutissent à un accord, la renégociation du loyer est parfaitement valable.

Une quittance de loyer peut constituer un aveu du prix par le bailleur tout comme le versement d'un montant à titre de loyer peut constituer un aveu de la part du preneur (cf. Les Baux; Le Bail en général, Y. Merchiers, éd. Larcier, 2<sup>ème</sup> éd., n° 145).

Dès que les reçus ou les paiements effectués ne sont pas équivoques, ils constituent des formes incontestables d'aveu (Les Nouvelles, le Louage de choses, les baux en général, n° 195).

En l'espèce, il résulte des éléments du dossier soumis au tribunal que suite à l'augmentation du loyer alléguée par le bailleur, le locataire a réglé à de nombreuses reprises un montant de 550.- euros à titre de loyer.

En effet, il résulte des quittances versées que **A.)** a payé de février 2010 à juillet 2010 un loyer de 550.- euros.

Il ne résulte cependant d'aucun élément du dossier que le surplus du paiement de 200.- euros par rapport au loyer initialement fixé ait été fait pour apurer les arriérés de charges redus ou ait consisté en une adaptation des charges, les quittances mentionnant « *la somme de 550.- euros pour le mois de loyer échu par anticipation* ».

Le tribunal en conclut que le locataire a tacitement accepté l'augmentation du loyer.

L'appel n'est partant pas fondé et il y a lieu de purement et simplement confirmer le jugement entrepris.

Les parties concluent chacune à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Eu égard à l'issue du procès, celle de **A.)** est à déclarer non fondée, tandis que celle de **B'.)** est à dire fondée et justifiée pour le montant de 200.- euros.

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le déclare non fondé,

partant confirme le jugement entrepris en toute sa forme et teneur,

déclare non fondée la demande de **A.)** en allocation d'une indemnité de procédure,

dit la demande de **B.),** épouse (...), en obtention d'une indemnité de procédure fondée à hauteur du montant de 200.- euros,

partant condamne **A.)** à payer à **B.),** épouse (...), le montant de 200.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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