Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00200

Audience publique du mardi, seize décembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-05716

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 25 juin 2025,

comparant par Maître Olivier WIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) PERSONNE2.), et,

2) PERSONNE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.)

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN,

comparant Maître Karim MAADI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-05716 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 15 juillet 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 25 novembre 2025 pour plaidoiries.

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

Maître Jamila BOUAYSS, avocat, en remplacement de Maître Olivier WIES, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Karim MAADI, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 16 décembre 2025 le

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

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de ADRESSE3.) en date du 10 juillet 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les consorts ou les époux GROUPE1.)) ont sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de ADRESSE3.) pour voir obtenir le remboursement de la garantie locative de 7.140.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 28 février 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les requérants ont encore sollicité le remboursement du montant de 791,91 euros à titre d'un trop-payé de charges locatives pour l'année 2021, avec les intérêts au taux légal à partir du 29 mars 2023, sinon à partir de la mise en demeure, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les parties requérantes ont finalement réclamé l'exécution provisoire sans caution du jugement, la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens ainsi qu'à une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 14 février 2025, les requérants ont augmenté leur demande en ce qu'ils ont réclamé également le montant de 3.000.- euros au titre du remboursement des avances sur charges pour l'année 2022.

En ce qui concerne les décomptes charges, PERSONNE1.) s'était déclarée d'accord au remboursement du montant de 741,91 euros concernant l'année 2021.

Toutefois, elle a fait état d'une créance d'un montant de 2.770,64 euros à déduire de la garantie locative.

Par jugement n° NUMERO1.) du 10 mars 2025 (ci-après le jugement du 10 mars 2025), le tribunal de paix de et à ADRESSE3.), siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré la demande recevable.

Il a dit que PERSONNE1.) a d'ores et déjà valablement pu déduire un montant total de 100 (remplacement de la commode) + 497,74 (décompte charges 2023) = 597,74 euros de la garantie locative.

Il a dit la demande en remboursement des consorts GROUPE1.) au titre de la garantie locative fondée jusqu'à concurrence du montant de 6.007,95 euros et a condamné PERSONNE1.) à leur payer la somme de 6.007,95 euros, avec les intérêts au taux légal à compter du 24 mars 2023, jusqu'à solde.

Il a dit la demande en remboursement des consorts GROUPE1.) au titre du trop-payé de charges relative à l'année 2021 fondée pour le montant de 791,91 euros et a condamné PERSONNE1.) à leur payer la somme de 791,91 euros, avec les intérêts au taux légal à compter du 5 mai 2023 jusqu'à solde.

Il a refixé l'affaire à l'audience du 28 avril 2025 pour voir statuer sur le décompte des charges de l'année 2022 et a réservé le surplus.

A l'audience de la continuation des plaidoiries de première instance du 28 avril 2025, les consorts GROUPE1.) ont déclaré être d'accord avec le montant de 534,31 euros leur réclamé au titre des arriérés de charges pour l'année 2022, suite au décompte définitif.

Par jugement n° 1582/25 du 12 mai 2025 (ci-après le jugement du 12 mai 2025), le tribunal de paix de et à ADRESSE3.), siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, statuant en continuation du jugement du 10 mars 2025, inscrit sous le numéro NUMERO1.), dit que PERSONNE1.) a encore valablement pu déduire de la garantie locative un montant total de 534,31 euros au titre des arriérés de charges pour l'année 2022.

Il a dit que les consorts GROUPE1.) ne sauraient se voir restituer un montant supplémentaire au titre de la garantie locative par rapport aux condamnations d'ores et déjà prononcées suivant jugement précité du 10 mars 2025.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer aux consorts GROUPE1.) la somme de 300.- euros, à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 25 juin 2025, PERSONNE1.) a interjeté appel contre le prédit jugement du 10 mars 2025, lui notifié en date du 13 mars 2025 ainsi que contre le prédit jugement du 12 mai 2025, lui notifié le 16 mai 2025.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir dire que la garantie locative de 7.140.- euros « *a été utilisé de manière justifiée pour couvrir les frais de remise en état de l'appartement et les dégradations locatives imputables aux intimés* ».

Elle demande à voir dire que les consorts GROUPE1.) demeurent redevables envers elle de la somme de 240,14 euros au titre du solde des charges locatives.

Elle demande à voir condamner les consorts GROUPE1.) à lui payer le montant de 7.140.- euros à titre d'indemnité de relocation.

Elle réclame par ailleurs, sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Les consorts GROUPE1.) demandent à voir déclarer l'appel irrecevable pour autant qu'il est dirigé contre le jugement du 10 mars 2025.

Ils demandent la confirmation pure et simple du jugement du 12 mai 2025.

Ils demandent reconventionnellement à voir ordonner la capitalisation des intérêts sur « *les montants dus* ».

Ils demandent à voir dire la demande en indemnité de relocation irrecevable, sinon à la voir déclarer non fondée.

Ils sollicitent, sur base de l'article 6-1 du code civil, sinon sur base de l'article 1382 du même code, une indemnité pour procédure abusive et vexatoire à hauteur de 2.500.- euros.

Ils réclament en outre une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de l'ordre de 2.500.- euros.

<u>Position des parties</u>

1. <u>PERSONNE1.)</u>

Elle estime l'appel recevable, aussi bien en ce qu'il est dirigé contre le jugement du 10 mars 2025 que contre le jugement du 12 mai 2025.

En effet, le jugement du 10 mars 2025 serait à qualifier de jugement « *intermédiaire* » ou « *avant dire droit* » mais pas comme jugement « *mixte* » en ce que les deux jugements actuellement entrepris formeraient une « *obligation indivisible* ».

Il s'y rajouterait que le jugement du 10 mars 2025 n'aurait pas mis fin à l'instance.

Les époux GROUPE1.) auraient quitté les lieux le 27 février 2023, au terme d'un contrat de bail portant sur un appartement meublé sis au ADRESSE4.) à ADRESSE3.), occupé depuis le 15 février 2021.

Dès la libération des lieux, il aurait été constaté que le logement avait subi une série de dommages matériels, dont en particulier, une odeur persistante et tenace de fumée de cigarette imprégnant l'ensemble des textiles, mobiliers et revêtements de l'appartement, au point de dissuader toute nouvelle occupation malgré plusieurs opérations de nettoyage professionnel.

Les interventions nécessaires auraient donné lieu à l'émission de plusieurs factures pour un montant cumulé de 409,30 euros.

Le logement, pourtant reloué à compter du 28 février 2023, aurait été quitté prématurément par le nouveau locataire dès le mois de mars 2024 en raison de l'odeur de cigarettes, provoquant une vacance locative de 5 mois entre avril et août 2024 indus. La perte économique en résultant s'élèverait à 11.900.- euros, soit 5 mois de loyers à 2.380.- euros mensuels.

Il existerait effectivement un solde charges en faveur des époux GROUPE1.) pour l'année 2021 de 791,91 euros. Or, ils resteraient débiteurs des soldes charges afférents aux exercices 2022 (534,31 euros) et 2023 (497,74 euros).

Le solde global en défaveur des locataires s'élèverait donc à 791,91 – 534,31 – 497,74 = 240,14 euros.

2. <u>PERSONNE2.) et PERSONNE3.)</u>

Les consorts GROUPE1.) sont d'avis que l'appel est irrecevable pour autant qu'il est dirigé contre le jugement du 10 mars 2025 étant donné qu'il s'agirait d'un jugement mixte qui a tranché une partie du principal.

Le seul fait que le jugement du 10 mars 2025 a ordonné une compensation entre le solde charges et la garantie locative n'aurait pas pour conséquence qu'il formerait un tout « *indivisible* » avec le jugement du 12 mai 2025.

Actuellement, le tribunal de céans saurait juste encore statuer sur le solde charges 2022 et la demande en indemnité de procédure adverse, toutes les autres demandes seraient irrecevables pour avoir été tranchées définitivement par le jugement du 10 mars 2025.

La demande de PERSONNE1.) en indemnité de relocation serait également à déclarer irrecevable pour avoir été « *implicitement* » tranchée par le jugement du 10 mars 2025.

Sinon, elle serait à déclarer irrecevable pour être nouvelle en instance d'appel.

En tout état de cause, elle serait non fondée.

Dès le lendemain suivant le départ des consorts GROUPE1.), la bailleresse aurait déjà conclu un nouveau contrat de bail, de sorte qu'elle ne saurait faire valoir le moindre préjudice à leur égard. Ils renvoient encore à l'état des lieux de sortie qui ne ferait pas mention d'une quelconque réserve particulière.

Motifs de la décision

1. Quant à la recevabilité de l'appel

Les dispositions suivantes figurent au dispositif du jugement du 10 mars 2025 :

« *déclare la demande recevable,*

dit que PERSONNE1.) a d'ores et déjà valablement pu déduire un montant total de 597,74.- euros de la garantie locative,

dit la demande en remboursement de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au titre de la garantie locative d'ores et déjà fondée jusqu'à concurrence du montant de 6.007,95.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 6.007,95.- euros, avec les intérêts légaux à compter du 24 mars 2023 jusqu'à solde,

dit la demande en remboursement de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au titre du trop-payé de charges pour l'année 2021 fondée pour le montant de 791,91.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au titre du trop-payé de charges pour l'année 2021 la somme de 791,91.- euros, avec les intérêts légaux à compter du 5 mai 2023 jusqu'à solde,

refixe l'affaire à l'audience du lundi, 28 avril 2025 à 9h, salle JP 0.15 pour voir statuer sur le décompte des charges de l'année 2022,

réserve le surplus. »

Aux termes de l'article 579 du nouveau code de procédure civile, « *les jugements qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction ou une mesure provisoire peuvent être immédiatement frappés d'appel comme les jugements qui tranchent tout le principal. Il en est de même lorsque le jugement qui statue sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident met fin à l'instance* ».

L'article 580 du même code est libellé comme suit : « *les autres jugements ne peuvent être frappés d'appel indépendamment des jugements sur le fond, que dans les cas spécifiés par la loi* ».

Les jugements définitifs sont ceux qui clôturent une instance en donnant une réponse aux demandes et moyens présentés par les parties et empêchent toute autre discussion dans le cadre de l'instance introduite devant la même juridiction ; contre ces jugements, l'appel est en tout état de cause ouvert**. A l'opposé, les jugements non-définitifs sont ceux qui ne mettent pas fin à l'instance, dans la mesure où des demandes, moyens ou questions restent à être traités et toisés par la juridiction saisie**, étant précisé que dans l'esprit des rédacteurs du code, ces décisions reçoivent toutes la qualification de décisions avant dire droit, tout en recouvrant deux réalités différentes : (i) **les unes sont dites mixtes, dans la mesure où elles contiennent à la fois une disposition qui tranche une partie du principal et une autre mesure destinée à préparer les débats futurs**, tandis que (ii) les autres sont purement avant dire droit, dans la mesure où elles ne contiennent aucune disposition sur le fond (T. HOSCHEIT, Le Droit Judiciaire Privé, Ed. Bauler, 2014, n° 1274).

Dès lors, seuls peuvent être frappés d'appel, les jugements (i) qui tranchent tout le principal, soit des jugements définitifs - ce qui n'est, à l'évidence, pas le cas en l'espèce - (ii) **qui tranchent une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction ou une mesure provisoire**, soit des jugements mixtes, étant précisé que par une interprétation littérale du texte, la jurisprudence rendue par la Cour d'appel retient que **les deux conditions doivent être cumulativement remplies** pour que le jugement puisse être qualifié de « *mixte* » **et ouvrir le droit à appel immédiat**. La voie de l'appel reste, dès lors fermée, à l'égard de certains jugements qui, bien que tranchant une question de fond, adoptent par ailleurs une mesure qui n'est pas considérée comme étant une mesure d'instruction ou une mesure provisoire et (iii) qui mettent fin à l'instance par l'admission d'une exception de procédure, d'une fin de non-recevoir ou de tout autre incident, soit une catégorie particulière de jugements définitifs (T. HOSCHEIT, *op cit*., n° 1275).

Pour l'application des articles 579 et 580 du nouveau code de procédure civile, il n'y a pas lieu de tenir compte des motifs de la décision, ni des dispositions qui ne sont pas expressément contenues au dispositif même (Cour 30 avril 2003, n° 26348 du rôle ; Cour 24 juin 2010, n° 34970 ; Cour 26 février 1998, P. 30, p. 417).

Le tribunal souligne d'emblée que fait de surseoir à statuer aux fins de continuation des débats constitue une mesure d'instruction au sens de l'article 579 alinéa 1er du nouveau code de procédure civile (cf. Cour de cassation, 27 novembre 2014, n° 83/14, n° 3385 du registre ; Cour d'appel 29 juin 2016, n° 42627 du registre).

En l'espèce, dans le cadre du jugement du 10 mars 2025, le premier juge a bien prononcé une surséance à statuer, de sorte que la condition de la mesure d'instruction se trouve remplie.

Reste à savoir si le jugement entrepris a tranché une partie du principal tout en ordonnant une mesure d'instruction, étant précisé que ce n'est que pour autant que les deux conditions prévues par ledit texte de loi sont cumulativement remplies, que la voie de l'appel est immédiatement ouverte.

Il est rappelé qu'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* ».

Il y a décision sur le principal, lorsque la contestation tranchée porte sur une partie de « *l'objet du litige* », c'est à dire sur le but recherché par l'action du demandeur et la réplique du défendeur (Conclusions du Parquet Général dans l'affaire de cassation KOOP DRENTH c/ ICARUS SHIPPING, n° 3385, p. 14).

L'objet du litige en l'occurrence consistait dans des demandes principales en remboursement de la garantie locative ainsi que d'un trop-payé de charges et de demandes reconventionnelles en paiement de dégâts locatifs et de charges.

On peut ainsi dire qu'une partie du principal est tranchée, ou en d'autres termes qu'une décision sur le fond est prise, lorsque la juridiction a avancé dans l'examen du litige jusqu'à un stade tel qu'elle s'est mise en mesure d'apprécier la justification au fond de la demande qui lui est soumise en tranchant l'un ou l'autre aspect relatif au rapport juridique fondamental qui oppose les litigants (T. Hoscheit, La recevabilité des appels immédiats dirigés contre les « *jugements intermédiaires* », Bulletin Laurent, 2001, IV, p. 14).

En l'espèce, force est de noter que la décision entreprise a bien tranché une partie du principal en ce qu'elle a condamné PERSONNE1.) au remboursement de la garantie locative pour un montant de 6.007,95 euros et du montant 791,91 euros au titre du trop-payé de charges pour l'année 2021.

De même, la décision a dit que PERSONNE1.) a valablement pu déduire un montant total de 597,74 euros de la garantie locative et a ainsi également tranché les questions relatives aux dégâts locatifs et au décompte charges 2023.

Seules les questions relatives aux charges 2022, aux frais et dépens de première instance et à l'indemnité de procédure ont été réservées par le jugement du 10 mars 2025 et ont finalement été tranchées par le jugement du 12 mai 2025.

Au vu des éléments qui précèdent et des principes y exposés, il y a lieu de retenir que le jugement du 10 mars 2025 constitue donc bien un jugement mixte, immédiatement appelable sur les demandes concernant le remboursement de la garantie locative ainsi que les charges 2021 et 2023.

En vertu de l'article 25 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, l'appel contre un jugement contradictoire rendu en matière de bail à loyer doit être interjeté, sous peine de nullité, dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement.

Il résulte du certificat de notification dument versé en cause que le jugement du 10 mars 2025 fut notifié à PERSONNE1.) en date du 13 mars 2025.

Aux termes de l'article 1256 du nouveau code de procédure civile, la computation des délais de procédure se fait à partir de minuit du jour de l'acte et expire le dernier jour à minuit.

Le délai d'appel contre le jugement du 10 mars 2025 a donc commencé à courir en date du 14 mars 2025, lendemain de la date de la notification dudit jugement, pour expirer en date du 22 avril 2025 à minuit.

L'appel relevé par PERSONNE1.), par exploit d'huissier de justice du 25 juin 2025 à l'encontre du jugement du 10 mars 2025 est partant à déclarer **irrecevable** pour cause de tardivité de l'appel, de sorte que les demandes actuelles en réformation de PERSONNE1.)

- à voir dire que la garantie locative de 7.140.- euros « *a été utilisé de manière justifiée pour couvrir les frais de remise en état de l'appartement et les dégradations locatives imputables aux intimés* » et
- à voir dire que les intimés demeurent redevables envers elle du solde des charges locatives des années 2023 ;

sont par conséquent également à déclarer irrecevables.

L'appel interjeté par le même exploit d'huissier de justice à l'égard du jugement du 12 mai 2025 est par contre à déclarer recevable pour avoir été interjeté dans les formes et délai de la loi.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que l'appel est **recevable** en ce qu'il porte sur les questions du solde des charges 2022 et sur les frais et dépens de première instance, ces points n'ayant pas encore été toisés par le jugement du 10 mars.

La question de la **recevabilité** de la demande de PERSONNE1.) en **indemnité de relocation** sera analysée dans un deuxième temps ci-dessous.

2. Quant au solde charges

Le tribunal rappelle que PERSONNE1.) est actuellement forclose à formuler des demandes par rapport aux charges 2021 et 2023.

Seule la demande par rapport au solde charges 2022 était actuellement encore appelable.

Or, force est de constater que les consorts GROUPE1.) ne contestent pas, ni en première instance, ni en instance d'appel, être redevables du montant de 534,31 euros au titre des arriérés de charges pour l'année 2022.

Partant, le tribunal de céans décide, par confirmation du jugement entrepris du 12 mai 2025, que PERSONNE1.) a valablement pu déduire de la garantie locative un montant total de 534,31 euros au titre des arriérés de charges pour l'année 2022.

3. Quant à la demande en indemnité de relocation

Les consorts GROUPE1.) demandent principalement à voir déclarer la demande irrecevable au motif qu'elle aurait été implicitement rejetée par le jugement du 10 mars 2025.

Force est de constater que dans les motifs de son acte d'appel, PERSONNE1.) précise qu'elle a subi du fait des locataires « *une perte locative de 11.900 euros, somme qui dépasse très largement le montant de la garantie initialement versée* » pour finalement ne réclamer dans le dispositif de l'appel que le montant de 7.140.- euros, soit le montant exact de la garantie locative, dont le remboursement a été ordonné en partie par le jugement du 10 mars 2025.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que l'appel à l'encontre du jugement du 10 mars 2025 est irrecevable.

L'actuelle demande en indemnité de relocation a partant la même cause (le contrat de bail) et le même objet (ne pas rembourser l'intégralité de la garantie locative) que la demande initiale de PERSONNE1.) tendant à voir rejeter la demande adverse en remboursement de la caution locative.

« *Tout jugement qui tranche dans son dispositif tout ou partie du principal, a, dès son prononcé, autorité de chose jugée. L'exercice d'une voie de recours en suspend la force exécutoire, mais non l'autorité de chose jugée y attachée qui demeure tant que le jugement n'est pas réformé. Elle fait obstacle à soulever dans le cadre d'une autre demande entre parties une prétention dont le fondement est inconciliable avec ce qui a été jugé* ». (Cour de cassation, 16 juin 2022, n° CAS-2021-00076 du registre)

Or, pour rappel, l'appel à l'encontre du jugement du 10 mars 2025 vient d'être déclaré irrecevable.

Le tribunal décide ainsi de faire droit au moyen d'irrecevabilité des consorts GROUPE1.) en ce que la demande en indemnité de relocation tend, indirectement mais nécessairement, à faire réformer, injustement, le jugement du 10 mars 2025, jugement revêtu de l'autorité de chose jugée et coulé entretemps en force de chose jugée.

Par conséquent et au vu de ce qui précède, le tribunal de céans décide que la demande de PERSONNE1.) en indemnité de relocation est à dire irrecevable.

4. Quant à la demande en capitalisation

PERSONNE1.) n'a pas autrement pris position par rapport à la recevabilité et au bien-fondé de la demande reconventionnelle des consorts GROUPE1.) à voir ordonner la capitalisation des intérêts « *sur les montants dus* ».

Le tribunal relève d'emblée que cette demande en capitalisation des intérêts n'a pas été formulée devant le premier juge.

Cependant il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où PERSONNE1.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans ne saura la déclarer irrecevable du fait qu'il s'agit d'une demande nouvelle en instance d'appel et doit l'analyser.

Les consorts GROUPE1.) n'ont pas non plus d'avantage développé leur demande reconventionnelle, notamment par rapport à ce qu'il faut entendre par « *les montants dus* ».

Le tribunal en déduit que la demande des consorts GROUPE1.) se rapporte implicitement mais nécessairement aux montants de 6.007,95 euros et 791,91 euros, au paiement desquels PERSONNE1.) s'est vu condamnée par jugement du 10 mars 2025. En effet, le jugement du 12 mai 2025 n'a plus prononcé de condamnation d'un quelconque montant au profit des consorts GROUPE1.).

Quant au fait que l'appel a été déclaré irrecevable pour autant qu'il est dirigé contre le jugement du 10 mars 2025, cela n'entraîne pas l'irrecevabilité de la demande sur reconvention lorsque celle-ci tend, comme en l'espèce, à un autre avantage que le simple rejet de la demande principale. Dans ce cas, elle dispose en effet d'une autonomie procédurale et reste recevable en dépit de l'irrecevabilité de la demande principale. (TAL, 3ième, 2 mars 2021, n° TAL-2020-00804 du rôle)

La demande est partant recevable.

En application de l'article 1154 du code civil, trois conditions cumulatives sont nécessaires pour que la capitalisation des intérêts puisse être légalement opérée : les intérêts doivent être échus, ils doivent être dus au moins pour une année entière et

nécessitent une sommation judiciaire ou une convention spéciale. Ainsi, la sommation judiciaire peut être remplacée par tout acte équivalent, tel par exemple, le dépôt de conclusions au greffe, à la condition toutefois que ces conclusions attirent spécialement l'attention du débiteur sur la capitalisation des intérêts (Revue régionale de droit, 77/1996, nos 9 ss.).

Il est de principe que les intérêts échus des capitaux ne peuvent produire des intérêts qu'à dater de la demande qui en est faite et pourvu qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année (cf. Encyclopédie Dalloz, Civil, verbo « *intérêts des capitaux* », n° 123).

PERSONNE1.) ayant été condamnée par jugement du 10 mars 2025 à payer aux consorts GROUPE1.) le montant de 6.007,95 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 24 mars 2023 et au montant de 791,91 euros, avec les intérêts au taux légal à compter du 5 mai 2023 jusqu'à solde, les intérêts au taux légal courent donc à partir du **24 mars 2023, respectivement du 5 mai 2023**.

En l'espèce, la première demande tendant à voir ordonner la capitalisation des intérêts est intervenue dans le cadre des présentes plaidoiries d'appel du **25 novembre 2025**.

La demande des consorts GROUPE1.) à voir ordonner la capitalisation des intérêts échus est partant, en application de l'article 1154 du code civil, à déclarer fondée, les intérêts constitués en capital étant échus depuis plus d'une année entière au moment de la demande en capitalisation.

5. Quant à la demande en indemnité pour procédure abusive et vexatoire

Les époux GROUPE1.) réclament encore des dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Aux termes de l'article 6-1 du code civil, « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus*. »

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 PERSONNE1.) ait agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi. Par ailleurs, les parties intimées restent en défaut de rapporter la preuve qu'elles auraient subi un préjudice du fait du comportement de PERSONNE1.).

Partant, leur demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire n'est pas fondée.

6. Quant aux demandes accessoires

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 de l'instance d'appel, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

A défaut par les consorts GROUPE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge une partie des frais exposés par eux et non compris dans les dépens, leur demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à ADRESSE3.), troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la pure forme,

dit l'appel pour autant qu'il est dirigé contre le jugement n° NUMERO1.) du 10 mars 2025 irrecevable pour être tardif,

partant

déclare irrecevable la demande de PERSONNE1.) à voir dire que la garantie locative de 7.140.- euros « *a été utilisé de manière justifiée pour couvrir les frais de remise en état de l'appartement et les dégradations locatives imputables aux intimés* »,

déclare irrecevable la demande de PERSONNE1.) à voir dire que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demeurent redevables envers elle de la somme de 240,14 euros au titre du solde des charges locatives,

dit l'appel recevable en ce qu'il est dirigé contre le jugement n° 1582/25 du 12 mai 2025 et partant

déclare recevable la demande de PERSONNE1.) pour autant qu'elle concerne le solde de charges de l'année 2022 ainsi que les frais et dépens de première instance,

dit l'appel dirigé contre le jugement n° 1582/25 du 12 mai 2025 non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du jugement n° 1582/25 du 12 mai 2025,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en capitalisation des intérêts échus recevable et fondée,

partant ordonne la capitalisation des intérêts sur la somme de 6.799,86 euros conformément aux dispositions de l'article 1154 du code civil,

dit la demande de PERSONNE1.) en indemnité de relocation irrecevable,

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande en indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.