

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 101/2016

Audience publique du vendredi, vingt-neuf avril deux mille seize

Numéro du rôle : 173.990

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,
Nathalie HAGER, juge,
Séverine LETTNER, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

A.), demeurant à **ADR1.**),

appellante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 7 décembre 2015,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Samuel THIRY, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange,

E T :

B.), demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Nadine TAPELLA,

appelant par appel incident,

comparant par Maître Danielle WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro 173990 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 22 décembre 2015, lors de laquelle elle fut fixée au 18 mars 2016 pour plaidoiries.

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

Maître Samuel THIRY, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Danielle WAGNER, 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 vendredi, 29 avril 2016 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 21 janvier 2015, **B.)** a sollicité la convocation de **A.)** à comparaître devant le juge de paix de et à Luxembourg pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 1.114,42 euros à titre de décompte des charges locatives pour les années 2012 et 2013, avec les intérêts légaux à partir du 31 août 2014, date d'une mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Il a encore demandé à voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de **A.)**, la condamnation de **A.)** au paiement d'une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et au paiement des frais et dépens de l'instance, ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries du 12 octobre 2015, **B.)** a augmenté sa demande en paiement au montant total de 3.404,03 euros, décompte actualisé à l'appui. Il a expliqué qu'à partir du mois de mai 2014, il a augmenté le montant des avances sur charges locatives de 150.- euros à 220.- euros par mois et que **A.)** n'a jamais procédé à l'adaptation du montant de ses paiements. Il a encore fait valoir que **A.)** ne s'acquitterait pas du paiement du loyer à l'échéance convenue contractuellement entre parties. Au vu de ces développements, **B.)** a conclu à la résiliation du contrat de bail et a sollicité le déguerpissement de **A.)**.

A.) a contesté la mise en compte des frais de jardinage et de nettoyage. Quant aux frais d'assurance et aux frais de lecture et de location des compteurs, initialement contestés, elle s'est rapportée à prudence de justice.

Par jugement du 26 octobre 2015, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, après avoir reçu la demande, l'a dit fondée à concurrence d'un montant de 3.186,05 euros et a

partant condamné **A.)** au paiement d'un montant de 3.186,05 euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 823,44 euros à partir du 21 janvier 2015, et sur le montant de 2.362,61 euros à partir du 12 octobre 2015, date des demandes respectives jusqu'à solde.

Il a résilié le contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de **A.)**, l'a condamnée à déguerpir des lieux loués endéans un délai de soixante jours à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé **B.)** à la faire expulser dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a encore condamné **A.)** au paiement d'un montant de 300.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi qu'au paiement des frais et dépens de l'instance, et il a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire.

De ce jugement lui notifié le 27 octobre 2015, **A.)** a relevé appel par exploit d'huissier de justice du 7 décembre 2015.

A.) demande, par réformation du jugement entrepris, à être déchargée de toute condamnation prononcée à son encontre, à voir déclarer que le contrat de bail conclu entre parties continue de courir et à voir dire qu'il n'y a pas lieu à déguerpissement. Elle demande encore la condamnation d'**B.)** au paiement d'un montant de 3.600.- euros (2 x 1.800) au titre de charges indument perçues pour les années 2012 et 2013 et d'un montant de 1.800.- euros au titre des charges indument perçues pour l'année 2014. Elle demande enfin une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation d'**B.)** au paiement des frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de son mandataire.

B.), tout en se rapportant à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'appel, indique que le jugement entrepris du 26 octobre 2015 lui a été notifié en date du 27 octobre 2015.

Il relève appel incident en ce que le juge de première instance n'a pas fait droit à l'intégralité de sa demande en paiement pour ce qui est des frais de jardinage, de nettoyage et de lecture et location des compteurs pour les années 2012 et 2013.

Pour le surplus, il conclut à la confirmation du jugement entrepris, et il demande une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Moyens et prétentions des parties :

A l'appui de son appel, **A.)** fait valoir que ce serait à tort que le juge de première instance l'aurait condamnée au paiement d'un montant de 823,44 euros à titre de décompte des charges locatives pour les années 2012 et 2013, au motif que le bailleur resterait en défaut de justifier les montants figurant dans les décomptes des années 2012 et 2013 conformément à l'article 5 (3) de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation. **B.)** n'aurait pas donné suite à sa demande en justification formulée après réception des décomptes, et les pièces demandées ne lui auraient été communiquées que lors des débats de première instance.

A.) soutient encore que les pièces justificatives versées en cause ne constitueraient pas des justificatifs de débours au sens de l'article 5(3) précité, alors qu'il s'agirait de simples factures ne démontrant pas le paiement effectif par le bailleur des frais mis à charge du locataire.

Ce serait également à tort que le juge de première instance l'aurait condamnée au paiement des charges locatives pour l'année 2014 sur base du décompte versé par le bailleur, au motif que ce décompte ne lui aurait jamais été communiqué, de même que les pièces justificatives.

B.) fait plaider qu'il appartiendrait uniquement au bailleur de rapporter la preuve des frais exposés dans l'intérêt du locataire, et non celle des paiements effectifs, cette preuve étant rapportée à suffisance de droit au vu des factures versées en cause.

A.) fait encore valoir qu'il n'y aurait pas lieu à résiliation du contrat de bail ni à son déguerpissement. Elle explique que le non-paiement des décomptes des charges pour les années 2012 et 2013 serait uniquement dû au défaut d'**B.)** de fournir les justificatifs sollicités et que le déguerpissement n'aurait jamais été demandé par **B.)**, de sorte que le juge de première instance n'aurait pas pu l'ordonner.

B.) fait plaider que la résiliation du contrat de bail ne serait pas uniquement justifiée au regard du non-paiement des décomptes des charges locatives pour les années 2012 et 2013, mais également au vu du non-paiement du montant adapté des avances sur charges locatives à partir du 1^{er} mai 2014, et du paiement tardif des loyers. Il expose encore avoir sollicité le déguerpissement de **A.)** lors des plaidoiries de première instance, de sorte que le juge de première instance a valablement pu l'ordonner. A titre subsidiaire, il fait valoir que le déguerpissement constitue la conséquence normale de la résiliation du contrat de bail, de sorte que le juge de première instance pouvait valablement l'ordonner même en l'absence d'une demande expresse de la part du bailleur.

A.) conteste que le paiement tardif des loyers constitue une cause de résiliation du contrat de bail. Elle explique qu'elle ne percevrait son salaire que le 17^e jour de chaque mois, de sorte qu'elle aurait toujours procédé au paiement du loyer avec un certain retard et qu'à aucun moment le bailleur ne s'en serait plaint. Il y aurait dès lors acceptation dans le chef du bailleur quant au paiement des loyers à une date autre que celle contractuellement retenue entre parties.

B.) conteste toute acceptation en ce sens et expose que **A.)** ne saurait modifier unilatéralement les dispositions contractuelles les liant.

A l'appui de son appel incident, **B.)** fait plaider que ce serait à tort que le juge de première instance n'aurait pas mis à charge de **A.)** les frais de lecture et de location des compteurs. Il explique que l'article 4 du contrat de bail prévoit expressément que ces frais incombent au locataire. Il demande encore à voir condamner **A.)** au paiement de l'intégralité des frais de jardinage et de nettoyage, ces frais étant documentés à suffisance par les pièces versées en cause.

A.) conteste la mise en compte des frais de lecture et de location des compteurs, au motif qu'il s'agirait de frais administratifs restant à charge du bailleur.

Elle conteste encore les frais d'assurance, au motif que conformément aux obligations mises à sa charge par le contrat de bail, elle aurait souscrit une assurance contre les risques locatifs, de sorte qu'elle ne saurait être tenue au paiement d'une seconde prime d'assurance aux mêmes fins. En ce qui concerne les autres montants mis à sa charge par le juge de première instance, elle se rapporte à prudence de justice.

B.) ne conteste pas que le contrat de bail mette à charge du locataire l'obligation de souscrire une assurance (article 8) cependant il précise que l'article 18 dudit contrat dispose expressément que le bailleur avait d'ores et déjà souscrit une assurance dont le paiement était repris dans les charges. Dès lors **A.)** n'était pas tenue de souscrire elle-même une assurance contre les risques locatifs et une telle assurance ne saurait la décharger des paiements demandés.

Motifs de la décision :

Quant à la recevabilité de l'appel :

Il n'est pas contesté que le jugement entrepris du 26 octobre 2015 a été notifié en date du 27 octobre 2015.

En vertu de l'article 571 du nouveau code de procédure civile, lu à la lumière des articles 1256 et 1260 du nouveau code de procédure civile, le délai de 40 jours pour interjeter appel a commencé à courir à partir de minuit du jour de la signification, soit le 27 octobre 2015.

Le premier jour du délai a donc été le 28 octobre 2015, et il a expiré le 6 décembre 2015. Comme le 6 décembre 2015 a été un dimanche, le délai a été prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant, soit le lundi 7 décembre 2015.

L'appel du 7 décembre 2015 a donc été relevé dans le délai de 40 jours.

L'appel, par ailleurs fait dans les formes de la loi, est par conséquent recevable.

Quant au fond :

Suivant contrat de bail du 16 janvier 2012, **B.)** a donné en location à **A.)** un appartement sis à **ADRI.)** moyennant paiement d'un loyer mensuel de 900.- euros (750.- euros à titre de loyer et 150.- euros à titre d'avance sur charges), payable le premier de chaque mois.

Il est encore constant en cause qu'**B.)** a informé **A.)** qu'à partir du 1^{er} mai 2014, le montant des avances sur charges devait être porté de de 150.- euros par mois à un montant de 220.- euros par mois.

- Quant aux décomptes des charges pour les années 2012 et 2013 :

Il est constant que les décomptes des charges locatives ont été adressés à **A.)**, et qu'elle ne s'est pas acquittée des montants mis en compte.

A.) conteste en bloc les frais réclamés par le bailleur, faute pour ce dernier de justifier avoir réellement déboursé les montants mis en compte. Elle soutient que les factures versées en cause ne constitueraient pas des justificatifs de débours conformément à l'article 5(3) de la loi du 21 septembre 2006.

B.) fait plaider que la preuve des frais mise en compte serait rapportée à suffisance au vu des factures versées en cause. A titre subsidiaire, il demande le cas échéant à voir ordonner la communication forcée des extraits bancaires relatifs aux paiements effectués disponibles à l'étude de son mandataire.

Aux termes de l'article 5 (3) de la loi du 21 septembre 2006 « *Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire* ».

En l'espèce, **B.)** verse l'ensemble des factures afférentes aux différents postes mis à charge de **A.)** (ascenseur, assurance, électricité, jardinage, poubelles, nettoyage et chauffage).

La jurisprudence admet que la réalité des frais exposés par le bailleur pour le compte du locataire peut être établie par les factures versées par le bailleur, sans que ce dernier n'ait besoin de produire des justificatifs de paiement desdites factures (TAL 10 novembre 2000, no 63671 du rôle).

Le tribunal retient que les factures litigieuses justifient à suffisance de droit qu'**B.)** a exposé les frais réclamés à **A.)**.

B.) réclame au titre de décompte des charges locatives pour l'année 2012 un montant de 258,21 euros et pour l'année 2013 un montant de 856,21 euros.

Il soutient que ce serait à tort que le juge de première instance aurait réduit les frais de jardinage et de nettoyage. Ce serait encore à tort que le juge de première instance n'aurait pas pris en compte les frais de lecture et de location des compteurs.

A.) conteste la mise en compte de ces frais, ainsi que les frais d'assurance.

Il y a partant lieu d'examiner point par point les différents montants réclamés par le bailleur.

1) Les frais d'assurance

B.) réclame à titre de frais d'assurance locative pour l'année 2012 le paiement d'un montant de 109,79 euros et pour l'année 2013 le paiement d'un montant de 122,64 euros.

Il explique que bien que le contrat de bail mette à charge du locataire l'obligation de souscrire une assurance, le contrat de bail stipule à l'article 18 sous le point « Remarques », que le bailleur a contracté une assurance contre les risques locatifs et que le coût de cette assurance sera inclus dans les charges.

A.) conteste les frais d'assurance réclamés au motif que conformément aux obligations contractuelles mise à sa charge, elle aurait conclu une assurance contre les risques locatifs dont elle assumerait les frais. Elle ne saurait dès lors être condamnée au paiement des frais de l'assurance souscrite par le bailleur aux mêmes fins.

Aux termes de l'article 8 a) du contrat de bail « *Le preneur s'engage à conclure une assurance couvrant les risques locatifs pour les lieux loués auprès d'une compagnie agréée au Grand-Duché de Luxembourg. Cette assurance doit être valable pendant toute la durée du présent contrat de bail. Une copie de la police d'assurance est à remettre par le preneur au bailleur dans les 15 jours de la signature du bail mais en tout cas avant la date prévue pour son entrée en jouissance* ».

A la dernière page du contrat de bail figure une mention suivant laquelle « *Le bailleur a contracté une assurance contre les risques locatifs qui est incluse dans les charges mensuelles* ».

En l'espèce, il n'est pas contesté que tant **B.)** que **A.)** ont chacun souscrit une assurance couvrant les risques locatifs.

Le tribunal rappelle toutefois que les assurances contractées par le bailleur et le preneur répondent à des fins distinctes. Ainsi l'assurance du bailleur est destinée à couvrir les risques qu'encourt la propriété de l'immeuble, tandis que l'assurance du locataire a pour objet de couvrir sa propre responsabilité et d'assurer les objets qu'il place dans les lieux loués et essentiellement les meubles qui s'y trouvent (Bernard LOUVEAU, Le droit du bail, Régime général, n°213, p.132).

Par ailleurs, la clause du contrat imposant au preneur de supporter les frais d'assurance, sans autre précision, ne peut imposer au preneur de supporter l'assurance relative à l'immeuble qui est exclusivement souscrite en faveur du bailleur (J.P.8^e c, Bruxelles, 4 février 1981, J.J.P. 1982, 164, cité dans (Bernard LOUVEAU, Le droit du bail, Régime général, n°213, p. 132).

Il y a dès lors lieu de retenir que **A.)** ne saurait être tenu de supporter les frais relatifs à l'assurance contractée par le bailleur en vue d'assurer l'immeuble donné en location.

C'est dès lors à tort que le juge de première instance a mis à charge de **A.)** le paiement des frais d'assurances mis en compte par le bailleur.

Partant, il y a lieu de réformer le jugement entrepris sur ce point et de retrancher du décompte de l'année 2012 le montant de 109,79 euros à titre de frais d'assurance locative et pour l'année 2013 le paiement d'un montant de 122,64 euros à titre de frais d'assurance locative.

2) Les frais relatifs à la location et la lecture des compteurs

B.) sollicite la condamnation de **A.)** au paiement des frais relatifs à la lecture et la location des compteurs en application de l'article 4 du contrat de bail.

A.) conteste la mise en cause de ces frais, alors qu'il s'agirait de frais administratifs incombant au bailleur.

Aux termes de l'article 4 du contrat de bail « *L'abonnement aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou d'autres, et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, consommations, provisions et location de compteurs sont à charge du preneur. Pour les immeubles en copropriété, les charges sont réparties suivant les millièmes attribués aux parties louées* ».

A l'instar du juge de première instance, le tribunal retient qu'indépendamment des dispositions contractuelles liant les parties, les frais de lecture des calorimètres, sont à mettre à charge du bailleur, au motif que c'est au propriétaire qu'il appartient d'établir le décompte détaillé des frais de chauffage (Marianne HARLES : Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, n° 60, Pasicrisis 31).

Pour l'année 2012, la société **SOC1.)** a mis en compte un montant total de 1.441,10 euros se composant comme suit : 698,39 euros à titre de décompte chauffage, 262,11 euros à titre de location de 77 répartiteurs de chauffage et 480,60 euros à titre de location des capsules de mesures et compteur d'eau froide,

Les lieux loués par **A.)** occupant 68 des 1.144 unités de l'immeuble, c'est à bon droit que le juge de première instance a retenu que pour l'année 2012, il y a lieu de retrancher, à titre de frais de lecture et de location des compteurs un montant proportionnel à l'espace occupé soit 85,65 euros [(1.441 x 68) : 1.144].

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a réduit le décompte de charges pour l'année 2012 à concurrence d'un montant de 85,65 euros.

Le tribunal constate qu'en instance d'appel, **B.)** verse les factures de la société **SOC1.)** émises pour l'année 2013.

Il résulte de ces factures que pour l'année 2013 la société **SOC1.)** a mis en compte un montant total de 1.265,79 euros se composant comme suit : 523,08 euros à titre de décompte chauffage, 262,11 euros à titre de location de 77 répartiteurs de chauffage et 480,60 euros à titre de location des capsules de mesures et compteur d'eau froide.

Les lieux loués par **A.)** occupant 68 des 1.144 unités de l'immeuble, il y avait lieu de retrancher, à titre de frais de lecture et de location des compteurs un montant proportionnel à l'espace occupé de 75,24 euros $[(1.265,79 \times 68) : 1.144]$, et non un montant de 70,35 euros tel que retenu par le juge de première instance.

Il y a dès lors lieu de réformer le jugement entrepris sur ce point, et de retrancher du décompte de l'année 2013 à payer par **A.)** un montant de 75,24.- euros.

3) Les frais de jardinage

B.) demande à voir mettre à charge de **A.)** l'ensemble des frais de jardinage, en ce compris les frais de matériel, soit pour l'année 2012 un montant de 92,63 euros (81,73 euros à titre de forfait et 10,90 euros à titre de matériel) et pour l'année 2013 un montant de 101,05 euros (89,16 euros à titre de forfait et 11,89 euros à titre de matériel).

A.) s'est rapportée à prudence de justice quant à la mise en compte de ces frais dans leur intégralité.

Il résulte des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, qu'**B.)** a accordé à un locataire une réduction de loyer à hauteur de 150.- euros par mois, moyennant à charge pour celui-ci de « *faire de menus travaux dans la Résidence pex. Nettoyage, déneigement, salage, entretien des espaces verts, remplacement ampoules etc* ».

Le tribunal retient à l'instar du juge de première instance, qu'il est établi à suffisance de droit au vu des pièces versées en cause, que les travaux de jardinage ne sont pas exécutés à titre gratuit, de sorte que les frais relatifs à l'exécution de ces travaux sont dus par **A.)**.

Le tribunal retient encore que c'est à bon droit que le juge de première instance, a retenu qu'**B.)** reste en défaut de documenter le poste « matériel » par des pièces justificatives, et qu'il a retenu que les frais de jardinage (matériel) d'un montant de 10,90 euros pour l'année 2012 et d'un montant de 11,89 euros pour l'année 2013 ne sauraient être mis à charge de **A.)**.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déduit du montant à payer par **A.)** du chef du décompte pour l'année 2012 le montant de 10,90 euros et du chef du décompte pour l'année 2013 le montant de 11,89 euros.

4) Les frais de nettoyage

B.) demande encore à voir mettre à charge de **A.)** l'intégralité des frais de nettoyage, comprenant la main d'œuvre, les frais de sécurité sociale et les frais relatifs aux produits d'entretien et matériel, soit pour l'année 2012 un montant de 177,73 euros (113,93 euros à titre de main d'œuvre, 36,56 euros à titre de sécurité sociale et 27,24 euros à titre de produits d'entretien et matériel forfait) et pour l'année 2013 un montant de 165,43 euros (120,04 euros à titre de main d'œuvre, 15,67 euros à titre de sécurité sociale et 29,72 euros à titre de produits d'entretien et matériel forfait) .

A.) s'est rapportée à prudence de justice quant à la mise en compte de l'intégralité de ces frais.

Le tribunal constate qu'**B.)** reste en défaut de rapporter la preuve des frais réclamés à titre de « sécurité sociale » et « produits d'entretien et matériel forfaits ».

C'est dès lors à bon droit que le juge de première instance a déchargé **A.)** du paiement des frais de « sécurité sociale » et « produits d'entretien et matériel forfaits » pour les années 2012 et 2013.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déchargé **A.)** du paiement des montants de 36,56 euros (sécurité sociale) et de 27,24 euros (produits d'entretien et matériel forfaits) pour l'année 2012.

Il y a encore lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déchargé **A.)** du paiement des montants de 15,67 euros (sécurité sociale) et de 29,72 euros (produits d'entretien et matériel forfaits) pour l'année 2013.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que **A.)** peut bénéficier pour l'année 2012 d'une réduction de 270,14 euros (109,79+85,65+10,90+36,56+27,24) non de 160,35 euros comme retenu par le juge de première instance.

B.) réclamant pour l'année 2012 paiement d'un montant de 258,21 euros, il existe un solde de 11,93 euros (270,14 – 258,21) en faveur de **A.)** au titre du décompte des charges pour l'année 2012.

Il y aura dès lors lieu d'ordonner, le cas échéant, la compensation des créances réciproques entre les montants réduits par **A.)** et les demandes en paiement d'**B.)**.

Pour l'année 2013, **A.)** peut bénéficier d'une réduction de 255,16 euros (122,64+75,24+11,89+15,67+29,72), et non de 127,63 euros comme retenu par le juge de première instance.

Il y a lieu de réformer le jugement entrepris et de réduire la condamnation prononcée à l'encontre de **A.)** au montant de 601,05 euros (856,21-255,16) à titre de décompte des charges pour l'année 2013.

L'appel incident est dès lors à déclarer non fondé.

- Quant à la demande en paiement des avances sur charges locatives pour la période du 1^{er} mai 2014 au 1^{er} octobre 2015 :

B.) sollicite encore la condamnation de **A.)** au paiement d'un montant de 1.260.- euros à titre des avances sur charges à partir du 1^{er} mai 2014 jusqu'au 1^{er} octobre 2015.

Il explique que malgré une demande tendant à l'augmentation des avances sur charges à un montant mensuel de 220.- euros à partir du 1^{er} mai 2014 adressée à **A.)**, celle-ci n'aurait pas adapté le montant des paiements effectués.

A.) n'a pas pris position sur ce point.

Aux termes de l'article 5(3) alinéa 3 de la loi du 21 septembre 2006, « *Le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire au cours des exercices antérieurs* ».

En l'espèce, il n'est pas contesté qu'**B.)** a informé **A.)** qu'à partir du 1^{er} mai 2014, le montant redû à titre d'avances sur charges locatives s'élèverait à 220.- euros et non plus à 150.- euros tel qu'initialement retenu, soit une augmentation de 70.- euros par mois.

Il résulte encore des pièces versées en cause que suivant courrier du 7 mai 2014, l'Union Luxembourgeoise des Consommateurs a indiqué à **A.)** que l'augmentation des avances sur charges mensuelles était justifiée au regard du solde restant dû pour l'exercice 2013 et lui a recommandé d'adapter ses paiements.

A l'instar du juge de première instance, il y a dès lors lieu de retenir que l'augmentation des avances sur charges locatives était justifiée, et il y a lieu de déclarer fondée la demande d'**B.)** à concurrence d'un montant de (70 x 18) 1.260 euros.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné **A.)** au paiement d'un montant de 1.260.- euros à titre d'arriérés d'avances sur charges pour la période du 1^{er} mai 2014 au 1^{er} octobre 2015.

- Quant à la demande en paiement du décompte des charges pour l'année 2014 et au paiement du loyer pour le mois d'octobre 2015

B.) demande enfin la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné **A.)** au paiement d'un montant de 129,61 euros à titre de décompte des charges locatives pour l'année 2014, et d'un montant de 970.- euros à titre de loyer et avance sur charges pour le mois d'octobre 2015.

A.) fait plaider que le décompte des charges pour l'année 2014 ne lui aurait pas été communiqué, ni les pièces justificatives afférentes.

En l'espèce, le tribunal constate qu'**B.)** reste toujours en défaut de verser le décompte des charges locatives pour l'année 2014, ainsi que les pièces justificatives y relatives.

Il y a dès lors lieu de rejeter sa demande et de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné **A.)** au paiement des montants de 129,61 euros à titre de décompte des charges pour l'année 2014.

En ce qui concerne la demande en paiement relative au loyer et avance sur charges pour le mois d'octobre 2015, le tribunal constate que **A.)** n'a pas contesté être redevable de ce montant et n'a pas justifié s'en être acquittée.

Partant il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné **A.)** au paiement d'un montant de 970.- euros à titre de loyer et avance sur charges pour le mois d'octobre 2015.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu retenir que **A.)** redoit à **B.)** au titre de décompte des charges pour l'année 2013, avances sur charges impayées pour la période du 1^{er} mai 2014 au 1^{er} octobre 2015 et à titre de loyer et avances sur charges pour le mois d'octobre 2015, le montant de (601,05 + 1.260 + 970) 2.831,05 euros.

Il résulte encore des développements qui précèdent, que pour l'année 2012, il existe un solde de 11,93 euros en faveur de **A.)**.

Partant, par compensation des créances réciproques, il y a lieu de ramener la condamnation à prononcer à l'encontre de **A.)** à un montant de 2.819,12 euros (2.831,05 – 11,93).

Il y a dès lors lieu déclarer l'appel principal partiellement fondé et par réformation du jugement entrepris de réduire la condamnation prononcée à l'encontre de **A.)** à la somme de 2.819,12 euros.

Il y a encore lieu d'assortir la condamnation des intérêts au taux légal sur le montant de 589,12 euros redû à titre des décomptes de charges des années 2012 et 2013 à partir du 21 janvier 2015, jour de la requête introductive d'instance, et sur le montant de 2.230.- euros redû à titre d'avances sur charges pour la période du 1^{er} mai 2014 au 1^{er} octobre 2015 et à titre de loyer et avances sur charges pour le mois d'octobre 2015 à partir du 12 octobre 2015 jour de la demande en justice.

- Quant au bien-fondé de la demande en résiliation et en déguerpissement :

Le tribunal rappelle que l'obligation de payer le prix du bail au terme convenu constitue l'une des deux obligations principales pesant sur le preneur, alors que le prix du bail constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Le simple retard dans le paiement du loyer constitue une faute justifiant la résiliation du bail dès lors que ce retard est d'une certaine importance et que les circonstances de la cause ne révèlent pas une acceptation tacite par le bailleur du report de la date de paiement.

En l'espèce, le contrat de bail stipule que le loyer est payable le 1^{er} de chaque mois.

Il n'est pas contesté que depuis le mois d'août 2014, le loyer est réglé avec un retard d'au moins 19 jours, **A.**) restant en défaut de rapporter la preuve que ce retard serait dû à un paiement tardif de son propre salaire par son employeur.

Quant au moyen avancé par l'appelante consistant à dire que le bailleur aurait accepté le paiement tardif des loyers, le tribunal retient que l'acceptation alléguée est synonyme d'une prétendue renonciation tacite du bailleur à se voir payer le loyer au terme convenu.

Il y a lieu de rappeler que la renonciation est l'acte juridique par lequel une personne manifeste la volonté d'abandonner un droit qui lui appartient. Or, les renonciations ne se présument pas. La Cour de Cassation a rappelé dans un arrêt du 28 février 2013 (n° 3082 du registre) que la renonciation à un droit ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer.

Le tribunal retient qu'il ne résulte, en l'espèce, d'aucun élément en cause, que le bailleur ait manifesté sans équivoque sa volonté de renoncer au paiement des loyers aux échéances.

Il s'ensuit que le moyen laisse d'être fondé.

Le tribunal retient encore que **A.**), n'a pas contesté l'intégralité des décomptes des charges pour les années 2012 et 2013 lui adressés par **B.**), mais uniquement certains postes. Malgré cette contestation limitée, elle ne s'est à ce jour toujours pas acquittée des montants réduits et non contestés. De même, elle n'a jamais procédé à l'adaptation des avances sur charges mensuelles et ce malgré la recommandation de l'Union Luxembourgeoise des Consommateurs.

Au vu de l'ensemble des manquements reprochés à **A.**), le tribunal retient, à l'instar du juge de première instance, qu'il y a eu une perte de confiance dans le chef de **B.**) en son locataire, de sorte qu'il n'est pas souhaitable de prolonger les relations contractuelles.

Quant à la demande en déguerpissement, le tribunal constate qu'il ressort du jugement entrepris du 26 octobre 2015, que lors des plaidoiries de première instance du 12 octobre 2015, **B.)** a sollicité le déguerpissement de **A.)**. Par conséquent, le juge de première instance pouvait statuer sur cette demande.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts de **A.)** et ordonné son déguerpissement, sauf à dire que le délai de déguerpissement de soixante jours prend cours à partir de la signification du présent jugement.

- Quant aux indemnités de procédure et aux dépens de l'instance :

A.) et **B.)** demandent chacun une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande de **A.)** en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter et il y a lieu de la condamner au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel.

En revanche, dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à la seule charge de **B.)** l'entièreté des frais non compris dans les dépens, sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer fondée pour le montant de 500.- euros.

Le ministère d'avoué n'étant pas requis en matière d'appel bail à loyer, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en distraction des frais et dépens de **A.)**.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

partant réformation partielle du jugement entrepris du 26 octobre 2015,

ramène après compensation des créances réciproques, la condamnation de **A.)** au montant de 2.819,12 euros, avec les intérêts aux taux légal sur le montant de 589,12 euros à partir du 21 janvier 2015 et sur le montant de 2.230.-euros à partir du 12 octobre 2015, date des demandes respectives en justice jusqu'à solde,

pour le surplus confirme le jugement entrepris du 26 octobre 2015, sauf à dire que le délai de déguerpissement de soixante jours court à partir de la signification du présent jugement,

dit recevable mais non fondée la demande de **A.)** en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel,

partant en déboute,

dit recevable et fondée la demande d'**B.)** en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, pour l'instance d'appel

partant condamne **A.)** à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 500.- euros pour l'instance d'appel,

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