

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**No 207/2016**

Audience publique du mardi, dix-huit octobre deux mille seize

Numéro du rôle : 171.647

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,  
Nathalie HAGER, juge,  
Jackie MORES, juge délégué,  
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

**E N T R E :**

A.), demeurant à **ADR1.**),

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER de Luxembourg du 12 août 2015,

**intimé sur appel incident,**

comparant par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

1) **B.**), et son épouse,

2) **C.**), demeurant ensemble à L-(...),

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

**appelants par appel incident,**

comparant par Maître Sébastien CALMON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro 171.647 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du vendredi, 4 septembre 2015, lors de laquelle elle fut renvoyée pour fixation devant la troisième chambre à l'audience publique du mardi, 29 septembre 2015. A l'audience publique du 29 septembre 2015, l'affaire fut successivement refixée au 15 décembre 2015, 8 mars 2016 et 5 juillet 2016 pour plaidoiries.

A l'audience publique du 5 juillet 2016, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Amélie D'INNOCENZO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et fut entendue en ses moyens.

Maître Sébastien CALMON, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

En date du 11 juillet 2016, le tribunal prononça la rupture du délibéré et fixa l'affaire au mardi, 20 septembre 2016 pour plaidoiries.

A cette date, Maître Amélie D'INNOCENZO et Maître Sébastien CALMON furent entendus en leurs moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 18 octobre 2016 le

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

Par requête déposée le 15 décembre 2014 au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg, **B.)** et **C.)** (ci-après : les consorts **B.))** ont fait convoquer **A.)** à comparaître devant le juge de paix de et à Luxembourg, aux fins de voir prononcer la résolution judiciaire du contrat de bail existant entre parties à partir du 3 novembre 2014, date d'une sommation valant mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice. Ils ont demandé, en outre, à le voir condamner à leur restituer les loyers indûment perçus à partir de cette date. Ils ont encore demandé à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire à partir du 3 novembre 2014. Ils ont finalement sollicité l'obtention d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience publique des plaidoiries du 8 juin 2015, **A.)** a formulé une demande reconventionnelle en paiement du solde des décomptes sur charges des années 2011, 2012, 2013 et 2014, pour les montants de 518,08.- euros, de 1.252,01.- euros, de 760.-, de 85.- euros et de 233,47.- euros. Il a encore réclamé une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement contradictoire du 30 juin 2015, le juge de première instance, après avoir déclaré recevable et fondée la « demande en résiliation », a dit résilié avec effet immédiat le contrat de bail. Il a dit recevable mais non fondée la demande en restitution des loyers et il en a débouté les consorts **B.**). Le premier juge n'a pas fait droit à la demande reconventionnelle en paiement du solde des charges et aux demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et à la demande tendant à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire. Il a finalement condamné **A.**) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 12 août 2015, **A.**) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, qui lui a été notifié le 7 juillet 2015.

Il demande à voir réformer le prédit jugement en ce que le juge de première instance a déclaré fondée la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail et qu'il a fait droit à la résiliation du bail avec effet immédiat. Il demande à voir dire fondée sa demande reconventionnelle en paiement de solde de charges et, par conséquent, à voir condamner les consorts **B.**) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part à lui payer le montant de 3.169,77 euros à titre de solde des charges, avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice. Il demande, en outre, à voir condamner les consorts **B.**) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros par instance sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Finalement, il demande à les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part au paiement des frais et dépens des deux instances.

Par note de plaidoiries versée à l'audience du 5 juin 2016, les consorts **B.**) concluent au rejet de l'appel principal.

Ils forment appel incident en ce qu'ils demandent à voir constater qu'au jour du dépôt de la requête, c'est à bon droit que le départ des lieux loués se justifiait, **A.**) n'ayant pas respecté ses obligations, ni exécuté de bonne foi la relation de bail.

Ils demandent à voir constater que **A.**) n'a pas cherché, dès le mois de décembre 2014, à récupérer les clés du logement, ni à procéder à des visites en vue d'une rapide relocation, ou à minimiser les conséquences financières dommageables dans leur chef.

Ils demandent à voir constater leur départ du logement en date du 28 février 2015 et le changement de résidence dès le 3 mars 2015.

Les consorts **B.**) demandent à voir dire qu'en refusant d'appliquer la résolution judiciaire telle que prévue aux articles 1741 et 1184 du code civil, le juge de première instance a violé la loi. Ils demandent, partant, à voir résoudre le contrat de bail avec effet rétroactif au 3 novembre 2014, jour de dernière sommation, sinon à compter du 17 décembre 2014, jour de dépôt de la requête introductive d'instance qui vaut mise en demeure, sinon à compter du 28 février 2015, jour de leur départ.

Ils demandent à voir déclarer recevable et fondée la demande en restitution des loyers et avances sur charges indument reçus au cours de la période allant du mois de novembre 2014 au mois de juillet 2015, sinon de ceux reçus au cours de la période allant du mois de décembre 2014 au mois de juillet 2015, sinon de ceux reçus au cours de la période allant du mois de mars 2015 au mois de juillet 2015 et, partant, à voir condamner **A.)** à leur restituer les loyers et avances sur charges indument reçus au cours de la période allant des mois de novembre 2014 au mois de juillet 2015 inclus, soit le montant total de 11.610,- euros, sinon ceux reçus entre le mois de décembre 2014 au mois de juillet 2015, soit le montant total de 10.320,- euros, sinon ceux reçus au cours de la période allant du mois de mars 2015 au mois de juillet 2015, soit le montant total de 6.450,- euros, ou tout autre montant même supérieur à déterminer par le tribunal ou à dire d'experts.

Ils demandent, en outre, à voir constater que le solde des charges réclamées à titre de l'année 2011 n'était pas justifié et n'aurait pas dû être réglé et, partant, à voir condamner **A.)** à leur restituer le montant de 518,05 euros indument réglé au titre du solde des charges 2011.

Les consorts **B.)** demandent encore acte de leur demande en restitution sinon en délivrance de la garantie locative et à voir dire que les clés ont été restituées et que l'état des lieux dressé le 5 août 2015 ne fait mention d'aucun dégât locatif et partant à voir dire que la retenue de la garantie locative ne se justifie plus. Ils sollicitent partant la condamnation de **A.)** à leur restituer, sinon délivrer intégralement la garantie locative, ce sous peine d'une astreinte de 250.- euros par jour de retard, sans plafonnement, en cas de défaut d'exécution de la partie appelante dans un délai de 15 jours suivant la signification du jugement à intervenir.

Ils demandent, en outre, acte de leur demande en dommages et intérêts et à voir constater dans le chef de **A.)** une faute grave pour violation des dispositions légales et du contrat de bail, ainsi que le défaut d'exécution de bonne foi du bail contraire au vœu de l'article 1134 du code civil et par conséquent à voir constater qu'ils ont subi un préjudice financier résultant des itératifs défauts et manquements précités de **A.)** qu'ils chiffrent au montant de 10.000.- euros et dont ils réclament sa condamnation sur base de l'article 1382 du code civil pour violation des dispositions précitées.

Ils demandent encore à voir dire que l'ensemble des prédicts montants, à défaut d'être réglés endéans la quinzaine de la signification du jugement à intervenir, sont augmentés des intérêts légaux tels que de droit à partir du 8 décembre 2013, date de mise en demeure formelle, sinon à compter de la requête introductive d'instance, sinon à partir du jugement à intervenir, et avec majoration du taux d'intérêt de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à partir de la signification, ce jusqu'à solde.

Ils demandent finalement sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour la première instance, et de

3.500.- euros pour l'instance d'appel, ainsi que la condamnation de A.) au paiement des frais et dépens des deux instances.

Par note de plaidoiries additionnelle, A.) demande à voir qualifier de demandes nouvelles les demandes reconventionnelles relatives à la restitution de la garantie locative et aux dommages et intérêts pour faute grave et défaut d'exécution de bonne foi du contrat de bail et à les voir déclarer irrecevables sur base de l'article 592 du nouveau code de procédure civile, sinon non fondées.

Il conclut au rejet de l'appel incident et à se voir décharger de toute condamnation encourue.

Pour le surplus, il demande à voir rejeter la demande tendant à voir déclarer, qu'au jour du dépôt de la requête, le départ des lieux loués se justifiait au regard d'un prétendu non-respect des obligations découlant du contrat de bail et d'un prétendu défaut d'exécution de celui-ci pour être non fondée.

Il sollicite le rejet de la demande tendant à voir constater qu'il n'a pas cherché, dès le mois de décembre 2014, à récupérer les clés du logement, ni à procéder à des visites en vue d'une rapide location, ou à minimiser les conséquences financières dommageables dans le chef des parties adverses.

A.) demande encore le rejet de la demande tendant à voir constater que le départ du logement a été opéré en date du 28 février 2015 et que le changement de résidence des parties adverses a été fait dès la date du 3 mars 2015.

Il demande à voir rejeter la demande tendant à voir retenir qu'en refusant d'appliquer la résolution judiciaire telle que prévue aux articles 1742 et 1184 du code civil, le juge de première instance a violé la loi.

A.) demande partant le rejet de la demande tendant à la résolution du contrat de bail avec effet rétroactif à la date du 3 novembre 2014, jour de la dernière sommation, sinon à compter du 17 décembre 2014, jour du dépôt de la requête introductive d'instance, sinon à compter du 28 février 2015, jour du départ des preneurs.

Il demande, partant, à voir déclarer non fondée la demande des preneurs en restitution des loyers et des avances sur charges au cours de la période allant du mois de novembre 2014 au mois de juillet 2015 d'un montant de 11.610.- euros, sinon de ceux du mois de décembre 2014 au mois de juillet 2015 d'un montant de 10.320.- euros, sinon du mois de mars 2015 au mois de juillet 2015 d'un montant total de 6.450.- euros, ou tout autre montant même supérieur à déterminer par le tribunal ou à dire d'experts.

Il demande à voir rejeter la demande des preneurs tendant à voir constater que le solde de charges réclamées au titre de l'année 2011 n'était pas justifié et n'aurait pas dû être

réglé et partant le rejet de la demande tendant à le voir condamner à la restitution du montant de 518,05.- euros au titre du solde de charges de l'année 2011.

Il demande, en outre, à voir rejeter la demande tendant à la majoration de trois points du taux d'intérêt légal à l'expiration d'un délai de 3 mois à partir de la signification du jugement à intervenir.

A.) demande, en outre, le rejet de la demande des preneurs tendant à le voir condamner à leur payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour la première instance et de 3.500.- euros pour la deuxième instance sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il demande encore le rejet de leur demande tendant à le voir condamner au paiement des frais et dépens de l'instance sur base de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

A.) demande finalement la condamnation des preneurs à lui payer le montant de 191,60 euros à titre de l'indemnité d'occupation de l'appartement pour la période du 1<sup>er</sup> au 5 août 2015 et le montant de 111,93 euros à titre des arriérés de charges de copropriété de l'année 2015.

- Moyens et prétentions des parties :

Quant à la résolution judiciaire A.) insiste qu'elle n'est prononcée qu'en considération de la gravité du manquement du bailleur. Tel ne serait pas le cas pour la non-communication d'un décompte de charges respectivement pour la non-communication d'un procès-verbal d'assemblée générale. En tout état de cause les effets juridiques d'une résolution ne sauraient être rétroactifs, de sorte que la demande adverse en restitution des loyers antérieurs à la résolution devra être rejetée. Pour la demande en restitution du montant du loyer pour le mois de juillet 2015 jusqu'au 5 août 2015, date du départ des locataires, ces derniers seraient redevables d'une indemnité d'occupation d'un montant équivalent au montant du loyer.

A.) affirme encore avoir communiqué les décomptes, établis par le syndic SYN.) pour les années 2012 à 2014 ainsi que les procès-verbaux des assemblées générales approuvant les comptes. Les montants correspondant au solde des charges à payer seraient justifiés et échus de sorte que sa demande reconventionnelle en paiement du solde des charges des années 2011 à 2014 d'un montant de 3.169,77 euros serait fondée. Par une note additionnelle versée en instance d'appel, A.) réclame encore le montant de 111,93 euros à titre de décompte des charges de l'année 2015, soit un montant total de 3.281,70 euros au titre d'arriérés de charges de copropriété.

Quant à la demande relative à la restitution de la garantie locative d'un montant de 2.300.- euros, il conclut au rejet de cette demande au motif que la garantie a entretemps été annulée par la banque et qu'en tout état de cause les locataires n'ont pas rempli leurs obligations résultant du contrat de bail, à savoir le règlement des arriérés

de charges. A titre subsidiaire il demande qu'une compensation soit opérée entre les deux montants.

Les intimés estiment que c'est à bon droit que le premier juge a considéré que les manquements du bailleur sont de nature à justifier la rupture du bail mais que c'est à tort que le premier juge a décidé de prononcer la résiliation et non la résolution judiciaire du contrat, telle que demandée dans la requête introductive d'instance, alors que la résolution aurait justement eu pour effet de mettre un terme au contrat avec effet à la date de la dernière sommation du 3 novembre 2014, sinon à partir de la requête introductive d'instance du 17 décembre 2014, avec octroi de dommages et intérêts, comprenant la restitution rétroactive de loyers et charges indument versés.

Ils insistent pour dire qu'ils n'ont plus occupé les lieux depuis le mois de mars 2015 de sorte que le premier juge aurait dû faire droit à la demande en résolution judiciaire avec effet au plus tard le 28 février 2015 de sorte qu'aucun avantage ne saurait être restitué à l'appelant pendant cette période alors qu'aucun avantage n'a été tiré des lieux loués au cours de cette période.

Ils contestent le solde des charges réclamé en son principe et en son quantum pour être exorbitant et imprévisible. Ils demandent la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a dit que le caractère justifié et échu des positions des décomptes charges prémentionnés n'est pas établi.

Ils insistent pour voir dire que les décomptes versés ne sont pas complets, faute de copies intégrales avec leurs annexes et faute d'explications suffisantes, de sorte qu'ils n'ont pas été en mesure de les vérifier. Par ailleurs certaines charges réclamées sont imputables au bailleur en tant que propriétaire, telles que les assurances, agios et frais bancaires. A.) resterait encore en défaut d'avoir justifié avoir déboursé les charges réclamées. A titre subsidiaire ils demandent de voir réduire la demande en paiement à de plus justes proportions.

Ils critiquent encore la régularité des procès-verbaux d'assemblée générale alors qu'ils font apparaître des incohérences entre les millièmes représentés et les décisions adoptées. Ils demandent la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a été retenu que les positions des décomptes litigieux ne sont en l'espèce pas présumées justifiées et échues.

Les locataires expliquent qu'ils ont notifié leur départ par courrier du 20 février 2015. A défaut d'accord de A.) quant à la cessation de leur relation contractuelle ils ont continué à payer le loyer et les avances sur charges jusqu'au jugement entrepris. A partir du mois de mars 2015, ils auraient loué un autre logement et ont dû assumer les frais relatifs à deux logements. Ils insistent pour dire qu'ils n'ont pas occupé les lieux de mars à juillet 2015 inclus de sorte que toute demande adverse quant à cette période est non fondée. Ils sollicitent la restitution des loyers et avances sur charges indument perçus par l'appelant pendant les mois de novembre 2014 à juillet 2015 inclus, soit un

montant de 11.610.- euros, ainsi que la restitution du montant de 518,05 euros indument payé au titre de charges de l'année 2011.

Malgré un état des lieux garantissant l'absence de dégâts locatifs, **A.)** refuserait de libérer la garantie locative consentie au début du bail. Les intimés s'opposent à toute demande en compensation du montant de la garantie locative avec d'éventuels autres montants pour défaut de cause sinon d'objet.

Ils demandent enfin des dommages et intérêts de 10.000.- euros sur base de l'article 1382 du code civil au vu des manquements et désordres relevés au cours de la relation de bail et du fait qu'ils ont dû assumer les frais liés à deux logements en raison du refus de **A.)** de les libérer des obligations découlant du contrat de bail.

- Motifs de la décision :

Il est constant en cause que par contrat de bail du 21 juin 2011, avec effet au 1<sup>er</sup> septembre 2011, **A.)** a donné en location aux consorts **B.)** un appartement sis à **ADR1.)**

Les locataires ont notifié leur départ au bailleur par courrier du 20 février 2015 pour le 1<sup>er</sup> mars 2015. Ils ont quitté les lieux le 28 février 2015 et ont loué un autre logement à partir du 3 mars 2015. Les lieux ont été reloués à partir du mois de septembre 2015. A défaut d'accord entre parties quant au départ des locataires, ces derniers ont continué à payer le loyer et les avances sur charges jusqu'au jugement entrepris.

Un état de sortie a été dressé le 5 août 2015.

Il est constant en cause que **A.)** n'a pas procédé à la restitution de la garantie locative consentie au début du contrat de bail alors que les locataires n'ont pas procédé au règlement des arriérés de charges locatives, ce qui constitue une de leur obligation en tant que locataire.

Il n'est pas contesté en cause que les locataires ont régulièrement contesté chacun des décomptes leur communiqués.

Les locataires reprochent à **A.)** de n'avoir pas réagi à ces contestations, et notamment de n'avoir pas produit un extrait du règlement de copropriété, de ne pas avoir établi l'approbation des comptes en assemblée générale et de ne pas avoir justifié avoir déboursé les charges locatives réclamées.

D'emblée, le tribunal constate que les intimés ont demandé la « résolution » du contrat dans leur requête introductive d'instance et que le premier juge, après avoir précisé le principe de la résolution prévue à l'article 1741 du code civil, a retenu « ... ces carences sont de nature à justifier la résiliation du bail au sens de l'article 1741 du code civil. La demande en résiliation est partant à déclarer fondée, de sorte que le contrat de bail est à déclarer résilier avec effet immédiat ».

Quant à la demande en résolution pour désordres non résolus liés aux moisissures et dégâts des eaux déclarés, invoqués par les intimés à la base de leur appel incident, **A.**) s'oppose à voir toiser cette demande, qui serait irrecevable, pour avoir été soulevée pour la première fois en instance d'appel, et qui le priverait dès lors du double degré de juridiction.

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 592 du nouveau code de procédure civile, les demandes nouvelles sont prohibées en appel, à moins qu'il ne s'agisse de compensation ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

Les parties peuvent toutefois en cours de litige ajouter de nouveaux moyens destinés à justifier de plus près la réclamation et le contrat judiciaire n'est pas modifié par l'emploi des moyens nouveaux que l'on fait valoir si le but poursuivi reste le même (cf. Rép. prat. de droit belge, v° demande nouvelle no 54 et 68).

Ainsi, les moyens nouveaux, par opposition aux demandes nouvelles, sont toujours admis en appel (TAL 31 octobre 2006, n° 180/2006).

Les désordres invoqués ne constituent qu'un moyen nouveau que les intimés sont libres de produire à l'appui de leur demande pour la première fois en appel, moyen nouveau qui n'entraîne aucun changement dans les éléments constitutifs de la demande originaire ayant pour objet la résolution du contrat de bail.

Il s'ensuit que la demande en résolution des intimés pour désordres non résolus est recevable.

Il y a lieu de rappeler que tout manquement d'une partie à ses obligations n'entraîne pas nécessairement la résolution du contrat de bail. En cette matière, le juge est investi d'une mission essentielle ; il lui appartient de rechercher l'étendue et la portée des engagements souscrits par les parties, et d'apprécier, d'après les circonstances de fait si l'inexécution invoquée est assez grave pour justifier la résolution.

Il résulte en effet des pièces et notamment des courriers échangés entre parties que les locataires se sont plaints des fuites de robinet, des carreaux fissurés, de tâches jaunâtres et que des travaux de réparation étaient prévus entre parties.

L'état d'entrée des lieux dressé le 23 novembre 2011 fait état de remplacement de robinets dans la cuisine et dans la salle de bains, un lavabo cassé et un radiateur à réviser.

Or, il résulte encore de l'état de lieux de sortie dressé et signé entre parties le 5 août 2015 que l'appartement se trouvait dans un état « d'usure normale » et que des « améliorations » par rapport à l'état des lieux d'entrée ont été constatées. A défaut d'autres précisions, le tribunal en déduit que le propriétaire a remédié du moins en partie aux désordres invoqués par les locataires.

Ce moyen n'est dès lors pas fondé.

Quant aux décomptes des charges, les locataires contestent les montants réclamés au titre des décomptes présentés par l'appelant pour défaut de précision et de clarté. Ils contestent également que le bailleur ait déboursé les charges réclamées.

A.) demande actuellement à titre de décomptes des années 2011 à 2014 le montant de 3.169,77 euros, augmenté des charges de l'année 2015 d'un montant de 111,93 euros.

Le contrat de bail prévoit que *« le locataire s'engage à payer, outre le loyer, pour le premier de chaque mois, la somme de 140.- euros à titre d'avance sur charges communes et en consommation en chauffage et eaux des lieux pris en location »*.

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

D'après l'alinéa 5 du même article : *« Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise »*.

Il n'est pas contesté en cause que le règlement de copropriété et les procès-verbaux d'assemblée générale des exercices litigieux ont été communiqués en instance d'appel.

Il est de jurisprudence que si l'action en paiement du loyer et charges peut être tenue en échec si le bailleur manque à ses obligations, l'exception d'inexécution ne se justifie que si elle correspond équitablement aux nécessités morales de la situation. Deux critères doivent être remplis : une considération d'équilibre et une considération de nécessité. Il convient en effet, d'un côté, que le locataire n'use de ce moyen grossier de se faire à soi-même une justice provisoire que s'il n'a pas à sa disposition pour obtenir celle-ci des moyens plus normaux (cf. TAL 18.01.1996, rôle no 54714).

Pour juger de la légitimité du non-paiement des loyers et charges par un preneur, il échet par conséquent de comparer l'importance du préjudice qu'il a subi avec le préjudice qu'il cause au bailleur (cf. TAL 03.10.1996, rôle no 56420).

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Les comptes des années 2011 à 2013 (1<sup>er</sup> février 2010 au 31 janvier 2013) ont été refusés dans un premier temps par assemblée générale du 31 juillet 2013 pour être ensuite approuvés à l'unanimité par assemblée générale du 16 juillet 2014. Lors de cette assemblée, les comptes arrêtés au 31 janvier 2014 ont également été approuvés à l'unanimité.

A noter que chaque relevé de compte reprend i) le solde (débitéur, respectivement créditeur) de l'exercice précédent et ii) poste par poste, les différents frais de la copropriété et fixe le montant à répartir ainsi que la quote-part à payer par les locataires.

Sont annexés audits décomptes les décomptes individuels des frais de chauffage et d'eau chaude et les décomptes individuels des frais d'eau froide.

Il est encore constant en cause qu'aucun recours n'a été introduit à l'encontre de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires ayant approuvé les comptes arrêtés au 31 janvier 2013 (1<sup>er</sup> février 2010 au 31 janvier 2013) et ceux arrêtés au 31 janvier 2014 et ayant donné « quitus » au syndic, étant précisé que le quitus est l'approbation de la gestion du syndic : c'est la reconnaissance d'une gestion exacte et régulière. Ses effets sont dès lors plus étendus que l'approbation des comptes, le quitus impliquant la reconnaissance que le syndic a régulièrement assumé la gestion de l'ensemble de la copropriété (G. KRIEGER, La Copropriété, éd. Promoculture, 3e édition, n°109).

L'approbation des comptes par l'assemblée générale a partant comme conséquence l'obligation dans le chef des locataires de payer sa quote-part dans les charges communes telle qu'elle résulte du décompte approuvé, le fait que les locataires aient adressés différents courriers pour contester les montants y repris, étant sans incidence sur le principe dégagé ci-avant.

Il s'ensuit qu'à défaut de preuve que les montants des décomptes sont faux, respectivement disproportionnés, les critiques quant aux décomptes sont à écarter, eu égard aux décomptes clairs et détaillés versés en cause qui ont été dûment approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires.

En l'espèce, le simple retard, même important, de la part du bailleur dans l'exécution de son obligation de soumettre au locataire un décompte des frais locatifs ne peut dispenser en définitive le locataire du paiement des frais locatifs, le simple retard ne pouvant en effet pas être qualifié de renonciation.

Il s'ensuit que la non-communication d'un décompte des charges respectivement la non-communication d'un procès-verbal d'assemblée générale et du règlement de copropriété ne justifient pas la résolution du contrat de bail.

Il s'y ajoute que le paiement d'une avance sur charges est une obligation découlant des termes de l'article 2 du contrat de bail.

Les locataires ne se trouvent, par ailleurs, pas exonérés de cette obligation du fait du retard pris par le bailleur dans l'établissement, ou de l'absence d'établissement, d'un décompte annuel qui donnerait, le cas échéant, lieu à une action en répétition de l'indu au profit des locataires.

La demande en rupture des relations contractuelles n'étant pas fondée de sorte que la demande des locataires en restitution des loyers et avances sur charges n'est pas fondée.

Le jugement entrepris est à confirmer, certes pour d'autres motifs, en ce qu'il n'a pas fait droit à la demande en restitution de loyers.

Il résulte de ce qui précède que les montants repris dans les décomptes sont exacts pour être approuvés par l'assemblée générale.

Les locataires contestent cependant certains postes leur facturés pour être à la charge du bailleur, notamment « honoraires syndic/gérance », « impôts locaux » « primes d'assurances » et « agios et frais bancaires » mentionnés dans le décompte de l'exercice 2011. A noter que dans les décomptes des exercices 2012 et 2013, les postes « primes d'assurances » et « agios et frais bancaires » ne sont plus facturés aux locataires. Dans l'exercice 2014 et 2015, le poste « honoraires syndic/gérance » n'est pas non plus à charge des locataires.

L'article 5 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que « *le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire* ».

Les frais de gérance sont seulement à mettre à charge du locataire s'il est établi que le gérant a agi dans l'intérêt du locataire. Il a été décidé que la mise en place d'une gérance dans une maison à appartements multiples est généralement organisée par les copropriétaires afin de servir les intérêts de ces derniers (TAL, 19 décembre 1996, rôle n° 57115). Il n'en va autrement que si le gérant s'acquitte des charges que le locataire est normalement tenu d'assumer, soit aux termes de la loi, soit aux termes de son contrat de bail, tel que toutes charges résultant de son obligation d'user de la chose louée en bon père de famille (Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, M. HARLES, n° 58, p. 317 ; TAL, 13 décembre 1983).

Les frais de gérance sont en principe à la charge du bailleur, sauf s'ils sont exposés dans l'intérêt exclusif du locataire, et si le bailleur prouve que ces frais n'auraient pas été causés si le syndic s'était borné au seul gardiennage de l'immeuble, sans exécuter des tâches incombant normalement aux locataires (cf. L. THIELEN, Le contrat de bail, éd. 2015, Promoculture, Larcier, n° 309).

En l'espèce, à défaut de stipulation contractuelle relative aux frais de gérance, **A.)** reste en défaut de prouver que les frais de gérance ont été exposés dans l'intérêt exclusif des locataires.

Quant aux « primes d'assurances », le contrat de bail prévoit dans son article 6 que « *le locataire s'engage à assurer le bien loué, le mobilier installé dans les lieux loués ainsi que son propre mobilier contre le feu et les vitres contre le bris de glace, l'habitation contre les dégâts dus à l'eau et à l'incendie ainsi que le risque locatif, à ses frais*

*auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-Duché de Luxembourg..* », de sorte que le bailleur ne saurait imposer au locataire le paiement de primes d'assurances, sauf s'il en a été tenu compte dans la détermination du montant du loyer. Tel n'est pas le cas en l'espèce.

Quant aux « impôts locaux », il est de principe que les impôts immobiliers afférant à l'immeuble loué ne peuvent être mis à charge du preneur, à défaut de convention entre parties. Aucune convention en ce sens n'existe entre parties.

**A.)** ne fournit pas non plus d'explication quant à la consistance et l'emploi des frais dénommés « agios et frais bancaires ».

Face aux contestations des intimés, il y a partant lieu de déduire les postes précités des décomptes litigieux, le montant total des frais dus par les consorts **B.)** correspondant dès lors, pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2011 au 31 janvier 2012, en tenant compte de la réduction volontaire de **A.)** pour la consommation d'eau et de chauffage pour cette période à 518,08 euros, au montant de  $(325,09 - 83,13 - 20,46 - 76,56 - 1,37 =)$  143,57 euros, pour la période du 1<sup>er</sup> février 2012 au 31 janvier 2013, au montant de  $(1.252,01 - 101,64 - 48,80 =)$  1.101,57 euros, pour la période du 1<sup>er</sup> février 2013 au 31 janvier 2014, au montant de  $(760,88 - 104,18 - 48,80 =)$  607,90 euros, pour la période du 1<sup>er</sup> février 2014 au 31 janvier 2015, au montant de  $(233,47 - 48,80 =)$  184,67 euros.

Il s'ensuit que, par réformation du jugement entrepris, la demande reconventionnelle de **A.)** en paiement du solde des charges pour les années 2011-2014 est fondée à concurrence du montant de  $(143,57 + 1101,57 + 607,9 + 184,67 =)$  2.037,71 euros. Par réformation du jugement entrepris, il y a lieu de condamner les consorts **B.)** solidairement à payer à **A.)** le montant de 2037,71 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

**A.)** demande une indemnité d'occupation pour le mois de juillet 2015 correspondant au montant du loyer et pour la période du 1<sup>er</sup> août au 5 août 2015 de 191,60 euros ainsi que le montant de 111,93 euros à titre des arriérés des charges de copropriété de l'année 2015.

Le contrat a été résilié avec effet immédiat suivant jugement du 30 juin 2015.

La restitution des clés n'a eu lieu que le 5 août 2015, les parties sont liées contractuellement jusqu'à cette date.

Au titre de cette demande, **A.)** verse un décompte pour la période du 1<sup>er</sup> février 2015 au 31 août 2015 établi par la société **SOCl.)**.

A défaut de preuve que les montants de ce décompte sont faux, respectivement disproportionnés, les critiques quant à ce décompte sont à écarter, eu égard au décompte clair et détaillé versé en cause.

Il s'ensuit que la demande de **A.)** est fondée de ce chef pour le montant de 1593,43 euros (1.290 + 191,50 + 111,93). Il y a partant lieu de condamner les locataires au montant de 1.593,43 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2015 au 5 août 2015.

Quant à la demande en restitution de la garantie locative, il résulte d'un courrier de la **BQUE1.)** du 27 avril 2016 que la garantie bancaire a été annulée et clôturée le 25 mai 2016 sur base de l'état des lieux de sortie du 5 août 2015.

**A.)** soulève l'irrecevabilité de cette demande pour les mêmes motifs que ceux repris plus haut.

La demande tendant à voir restituer la garantie locative, non présentée en première instance et qui constitue, dès lors, une demande nouvelle présentée pour la première fois en instance d'appel, est à déclarer irrecevable.

Quant à la demande des locataires en dommages et intérêts sur base de l'article 1382 du code civil pour faute grave et défaut de bonne foi dans l'exécution du contrat de bail ayant engendré un préjudice financier aux locataires, **A.)** soulève également l'irrecevabilité de cette demande pour constituer une demande nouvelle irrecevable en instance d'appel.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article 592 du nouveau code de procédure civile, les demandes nouvelles sont prohibées en instance appel, à moins qu'il ne s'agisse de compensation ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

Il découle de l'analyse du jugement a quo qu'une telle demande n'a pas été formulée devant le juge de première instance. Cette demande a donc été faite pour la première fois en instance d'appel ; or, elle ne rentre pas dans les cas prévus à l'article 592 du nouveau code de procédure civile dérogeant à la règle de la prohibition des demandes nouvelles en appel.

Il s'ensuit que cette demande est à déclarer irrecevable.

Il s'ensuit que l'appel principal et incident est partiellement fondé.

Par réformation du jugement entrepris, **A.)** demande la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon de chacun pour sa part des consorts **B.)** à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour la première instance sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du rôle).

**A.)** ne justifiant pas de l'iniquité requise par les dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande en obtention d'une indemnité de

procédure pour la première instance est, par confirmation du jugement entrepris, à déclarer non fondée.

Pour la première instance, les consorts **B.)** demandent par réformation du premier juge sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour la première instance.

Eu égard à l'issue du litige, la demande des consorts **B.)** en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance requiert un rejet, par confirmation du jugement entrepris.

Pour l'instance d'appel, les deux parties demandent une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, de 2.000.- euros pour **A.)** et de 3.500.- euros pour les consorts **B.)**.

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de déclarer non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure pour 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,

dit les appels principal et incident recevables en la forme ;

les dits partiellement fondés ;

dit recevable mais non fondée la demande en résolution de **B.)** et de **C.)** pour désordres non résolus liés aux moisissures et dégâts des eaux déclarés ;

déclare irrecevables les demandes de **B.)** et de **C.)** en restitution de la garantie locative et en obtention de dommages et intérêts ;

par réformation partielle du jugement entrepris :

dit recevable mais non fondée la demande en rupture des relations contractuelles ;

dit fondée la demande de **A.)** en paiement de solde charges des années 2011 à 2014 jusqu'à concurrence d'un montant de 2037,71 euros, partant ;

condamne **B.)** et **C.)** solidairement à payer à **A.)** le montant de 2037,71 euros au titre de solde des charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

dit recevable et fondée la demande de **A.)** en allocation d'une indemnité d'occupation, partant ;

condamne **B.)** et **C.)** solidairement à payer à **A.)** le montant de 1.593,43 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2015 au 5 août 2015 avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose à concurrence de deux tiers à **B.)** et **C.)** et d'un tiers à **A.)**.