

Jugement Bail à loyer (Ile chambre)
2022TALCH03/00070

Audience publique du mardi, trois mai deux mille vingt-deux

Numéro du rôle : TAL-2020-06853

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

la société civile immobilière SOCIETE 1. SCI, établie et ayant son siège social à L-
[...],

appelante aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Gilles
HOFFMANN de Luxembourg du 19 août 2020,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Karim SOREL, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

A., sans état connu, demeurant à L-[...],

intimé aux fins du prédit exploit d'assignation de l'huissier de justice Gilles
HOFFMANN,

appelant par appel incident,

comparant par Maître Filipe VALENTE, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2020-06853 du rôle fut appelée à l'audience publique 22 septembre 2020.

A cette audience, l'affaire fut fixée pour plaidoiries à l'audience du 15 décembre 2020.

Après plusieurs refixations, l'affaire fut fixée pour plaidoiries à l'audience du 29 mars 2022, lors de laquelle l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Karim SOREL, comparant pour la partie appelante la société civile immobilière SOCIETE 1. SCI, fut entendu en ses moyens.

Maître Catia OLIVEIRA, avocat, en remplacement de Maître Filipe VALENTE, comparant pour la partie intimée A., répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 3 mai 2022, le

JUGEMENT QUI SUIT :

Suivant contrat de bail du 28 août 2013, la société civile immobilière SOCIETE 1. a donné en location à A. un appartement situé dans la résidence NOM PROPRE sise à L-[adresse 1], moyennant paiement d'un loyer mensuel de 850.- euros et une avance sur charges de 150.- euros. Le bail a pris effet le 1^{er} septembre 2013 et a été consenti pour une année avec reconduction tacite d'année en année.

Par requête déposée le 18 décembre 2017 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société civile immobilière SOCIETE 1. a fait convoquer A. à comparaître devant le tribunal de paix pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 2.000.- euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 15 novembre 2017, sinon à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle a encore demandé à voir dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement à intervenir.

La société civile immobilière SOCIETE 1. a également sollicité une indemnité de procédure de 500.- euros et la condamnation de A. aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

En dernier lieu, elle a réclamé l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de paix, A. s'est rapporté à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la pure forme. Quant au fond, il a contesté la demande en paiement pour les arriérés de loyers des mois de novembre et décembre 2017 en soutenant qu'il a entrepris toutes les démarches pour satisfaire la société civile immobilière SOCIETE 1. qui lui avait dit qu'il devait partir.

A. a également contesté la demande en paiement à titre d'avances sur charges pour les mois de novembre et de décembre 2017 alors qu'il n'occupait plus les lieux.

Il a fait valoir que durant le bail, il n'a jamais reçu les décomptes de charges pour justifier les avances qu'il a payées et que, suite à l'introduction de la demande en justice, son mandataire aurait adressé en date du 23 février 2018 un courrier officiel au mandataire de la société civile immobilière SOCIETE 1. pour réclamer les décomptes des charges. Au mois de février 2020, la société civile immobilière SOCIETE 1. aurait versé le décompte de l'année 2016/2017, mais ce décompte ne concernerait pas l'immeuble dans lequel se situe l'appartement litigieux. Compte tenu du fait qu'il aurait fallu deux années à la bailleuse pour verser un seul décompte, de surcroît erroné, A. a demandé, à titre reconventionnel, à se voir restituer l'ensemble des avances sur charges payées durant toute la période du bail, soit la somme de 7.500.- euros.

Il a également demandé à se voir rembourser la garantie locative d'un montant de 850.- euros payée en début de bail, sinon à la voir compenser avec d'éventuels montants dus à la société civile immobilière SOCIETE 1. Il a contesté l'indemnité de procédure sollicitée par la société civile immobilière SOCIETE 1. et il a demandé à son tour une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

La société civile immobilière SOCIETE 1. a répliqué en contestant avoir résilié le bail par courrier du 17 juillet 2017 et avoir prié A. de quitter les lieux. Elle a fait valoir qu'elle n'a pas marqué son accord avec une résiliation au 31 octobre 2017 et qu'elle a simplement voulu lui faire une faveur en acceptant les clés à cette date.

En ce qui concerne les décomptes de charges, la société civile immobilière SOCIETE 1. a fait valoir que A. ne les a jamais réclamés pendant la durée du bail. Elle a encore soutenu que la garantie locative avait été restituée au locataire. Elle a en dernier lieu déclaré renoncer à la demande en paiement à titre d'avances sur charges pour les mois de novembre et décembre 2017.

Par jugement du 17 juillet 2020, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette a reçu les demandes principale et reconventionnelle en la forme et a donné acte à la société civile immobilière SOCIETE 1. qu'elle renonçait à sa demande en paiement à titre d'avances sur charges pour les mois de novembre et décembre 2017.

Il a dit la demande en paiement de la société civile immobilière SOCIETE 1. fondée à hauteur de 1.700.- euros à titre d'arriérés de loyers des mois de novembre et décembre 2017.

Le tribunal de paix a dit la demande reconventionnelle de A. fondée à hauteur de 850.- euros à titre de remboursement de la garantie locative.

Il a dit la demande reconventionnelle de A. fondée à hauteur de 7.500.- euros à titre de remboursement des avances sur charges payées.

Il a ordonné la compensation judiciaire entre les créances réciproques et a condamné la société civile immobilière SOCIETE 1. à payer à A. le montant de 6.650.- euros.

Le tribunal de paix a dit qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a dit non fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE 1. en allocation d'une indemnité de procédure.

Il a dit la demande de A. en allocation d'une indemnité de procédure fondée à hauteur de 350.- euros et a condamné la société civile immobilière SOCIETE 1. à lui payer ce montant.

Le tribunal de paix a finalement condamné la société civile immobilière SOCIETE 1. aux frais et dépens de la première instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal de paix a rappelé que le locataire pouvait résilier le contrat de bail mais qu'il devait respecter le délai de préavis applicable. Il a souligné que si le contrat de bail est à durée déterminée, le locataire doit respecter l'échéance du bail.

Le tribunal de paix a relevé que A. avait résilié le contrat de bail par lettre recommandée du 26 septembre 2017 avec effet au 31 octobre 2017 et que la société civile immobilière SOCIETE 1. avait immédiatement contesté cette résiliation en indiquant que A. devait respecter un délai de préavis de trois mois.

Le tribunal de paix a considéré qu'il n'était pas établi que la société civile immobilière SOCIETE 1. avait autorisé A. de quitter l'appartement sans respecter le délai de préavis.

Le tribunal de paix en a conclu que A. était tenu de résilier le bail à son échéance tout en respectant un délai de préavis de trois mois. Or, dans la mesure où dans sa lettre du 29 septembre 2017, la société civile immobilière SOCIETE 1. avait accepté la résiliation du bail au 1^{er} janvier 2018 et que l'appartement avait été reloué à partir de cette date, le tribunal de paix a retenu que le contrat de bail conclu entre parties avait pris fin le 31 décembre 2017.

Le tribunal de paix a encore ajouté que la remise des clés ne valait pas automatiquement renonciation aux loyers de la part du bailleur.

Au vu de ces considérations, le tribunal de paix a fait droit à la demande en paiement des arriérés de loyers des mois de novembre et décembre 2017 pour le montant total de 1.700.- euros.

Quant à la demande reconventionnelle de A. en remboursement de la garantie locative, le tribunal de paix a noté que le locataire avait quitté les lieux fin octobre 2017 et que les parties avaient dressé un état des lieux de sortie contradictoire en date du 6 octobre 2017. Il a encore souligné que la société civile immobilière SOCIETE 1. ne formulait pas de revendications concernant d'éventuels dégâts causés par le locataire en cours de bail.

Le tribunal de paix a déduit de ces considérations que la garantie locative n'avait plus de raison d'être et qu'il y avait lieu de faire droit à la demande de A..

Concernant la demande reconventionnelle de A. en restitution des avances sur charges payées, le tribunal de paix a rappelé qu'en vertu de l'article 5 (3) 1^{er} et 3^e alinéa de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation, le bailleur pouvait exiger le versement d'acomptes appropriés sur les frais locatifs mais qu'il ne pouvait mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifiait avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Le tribunal a précisé qu'en l'espèce, le mandataire de A. avait adressé un courrier officiel en date du 23 février 2018 au mandataire de la société civile immobilière SOCIETE 1. en lui indiquant que le locataire n'avait reçu aucun décompte des charges et en lui demandant de lui verser l'ensemble des décomptes de charges ainsi que les factures y relatives.

Il a noté que la société civile immobilière SOCIETE 1. avait ainsi disposé de plus de deux années pour verser les décomptes de charges et que le mandataire de la société civile immobilière SOCIETE 1. avait sollicité au moins huit remises de l'affaire aux fins de pouvoir verser ces décomptes. Le tribunal de paix a ajouté qu'à l'audience des plaidoiries, la société civile immobilière SOCIETE 1. n'avait versé qu'un décompte et des pièces couvrant la période du 1^{er} octobre 2016 au 31 octobre 2017, mais que ces documents concernaient une résidence sise à [adresse 2], et non pas la résidence litigieuse sise à [adresse 1]. La société civile immobilière SOCIETE 1. n'ayant fourni aucune explication quant au défaut de communication des décomptes de charges des années 2013 à 2016 et à défaut d'avoir rempli son obligation de dresser des décomptes de charges, le tribunal de paix a considéré que la demande reconventionnelle en remboursement des avances sur charges de A. était fondée pour le montant réclamé de 7.500.- euros.

De ce jugement, la société civile immobilière SOCIETE 1. a interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 19 août 2020.

Elle demande de lui donner acte qu'elle limite son appel à sa condamnation au paiement, d'une part, du montant de 7.500.- euros en remboursement des avances sur charges des mois de septembre 2013 à octobre 2017 et d'autre part, d'une indemnité de procédure de 350.- euros.

Par réformation du jugement entrepris, la société civile immobilière SOCIETE 1. conclut à voir dire que la demande en remboursement des avances sur charges formulée pour la première fois en justice en date du 8 juillet 2020 est prescrite en ce qui concerne la période du 1^{er} septembre 2013 au 8 juillet 2015.

Elle demande à voir réformer le jugement entrepris en ce qu'il l'a condamné à payer à A. le montant de 7.500.- euros en remboursement des avances sur charges.

Elle conclut à se voir décharger de la condamnation intervenue à son encontre au paiement du montant de 6.650.- euros, ainsi que de celle au paiement du montant de 350.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Pour le surplus, la société civile immobilière SOCIETE 1. sollicite la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné A. à lui payer le montant de 1.700.- euros à titre d'arriérés de loyers des mois de novembre et décembre 2017.

Elle réclame finalement une indemnité de procédure de 1.250.- euros pour la première instance et de 1.500.- euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de A. aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Karim SOREL qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

A. interjette appel incident contre le volet du jugement entrepris l'ayant condamné au paiement de la somme de 1.700.- euros à titre d'arriérés de loyers. Pour le surplus, il demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris. Il indique que le volet du jugement ayant toisé la question de la garantie locative n'aurait pas été attaqué de sorte que ce point serait définitivement acquis. Il y aurait lieu de tenir compte du montant de la garantie locative pour la compensation éventuelle que le tribunal d'arrondissement serait amené à prononcer.

A. sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour la procédure d'appel.

Moyens des parties

- Position de la société civile immobilière SOCIETE 1.

La société civile immobilière SOCIETE 1. se réfère au jugement entrepris en ce qui concerne les faits et rétroactes de l'affaire.

Elle fait valoir que la demande reconventionnelle de A. en remboursement des avances sur charges aurait été formulée pour la première fois en justice à l'audience du 8 juillet 2020. Conformément aux dispositions de l'article 2277 du code civil, la demande en remboursement des avances sur charges ne serait recevable qu'à compter du 8 juillet 2015. Le jugement entrepris serait partant à réformer sur ce point, la demande de A., pour autant qu'elle soit fondée, ne pouvant porter que sur la période du 8 juillet 2015 au 31 octobre 2017.

Il s'agirait d'un moyen nouveau, et non d'une demande nouvelle, que la société civile immobilière SOCIETE 1. pourrait donc soulever pour la première fois en instance d'appel. La société civile immobilière SOCIETE 1. soutient par ailleurs que la mise en demeure du mandataire de A. n'aurait pas interrompu la prescription. Elle fait valoir que le locataire aurait dû agir au principal pour demander le remboursement des avances sur charges.

Quant au bien-fondé de la demande en remboursement des avances sur charges, la société civile immobilière SOCIETE 1. donne à considérer qu'en première instance elle n'aurait pas disposé de la preuve des montants qu'elle a déboursés elle-même pour compte du locataire tel que le requiert l'article 5 (3) 3^e alinéa de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Elle disposerait désormais de cette preuve. La demande en remboursement des charges serait partant non fondée.

La société civile immobilière SOCIETE 1. déclare que le décompte aurait été établi par le syndic, à savoir la société NOM SYNDIC.

A l'appel incident interjeté par A., la société civile immobilière SOCIETE 1. répond qu'elle n'aurait jamais accepté le départ prématuré du locataire. En signant le document du 6 novembre 2017, le locataire aurait accepté que les loyers restaient dus jusqu'au 1^{er} janvier 2018.

- Position de A.

A. expose que les parties auraient signé un bail le 28 août 2013 prenant effet le 1^{er} septembre 2013. Il aurait toujours payé son loyer. Par courrier du 19 juillet 2017, la société civile immobilière SOCIETE 1. aurait informé A. avoir confié la vente de l'appartement loué à une agence immobilière et lui aurait demandé l'accès à l'appartement pour effectuer des visites. La société civile immobilière SOCIETE 1. aurait à ce moment demandé à A. de quitter les lieux loués.

Par courrier du 26 septembre 2017, A. aurait informé le bailleur avoir activement recherché une autre habitation et avoir trouvé un logement dont le bail commencerait le 1^{er} novembre 2017. La société civile immobilière SOCIETE 1. lui aurait répondu par courrier du 29 septembre 2017 qu'il devait respecter un délai de préavis de 3 mois et que le bail venait donc à échéance le 1^{er} janvier 2018.

A. soutient que la société civile immobilière SOCIETE 1. n'aurait finalement pas vendu l'appartement litigieux et qu'elle l'aurait reloué avant le 1^{er} janvier 2018. La société civile immobilière SOCIETE 1. ne verserait pas le bail conclu après le départ de A.. Il estime que cela démontrerait le manque de loyauté de la société civile immobilière SOCIETE 1. et qu'en conséquence le jugement entrepris devrait être réformé sur ce point.

Concernant les avances sur charges, A. indique que son mandataire aurait fait la demande en remboursement des avances sur charges en 2018. La question de la prescription de la demande en remboursement n'aurait par ailleurs pas été soulevée en première instance. Ce moyen serait donc irrecevable.

Subsidiairement, A. invoque la mauvaise foi de la société civile immobilière SOCIETE 1. qui essaierait de se décharger de son obligation de remboursement. Par courrier du 23 février 2018, soit deux mois après le dépôt de la requête introductive d'instance, son mandataire aurait informé le mandataire de la société civile immobilière SOCIETE 1. qu'à défaut pour cette dernière de lui faire parvenir les décomptes charges et les documents probants y relatifs, il solliciterait reconventionnellement le remboursement de l'ensemble des avances sur charges.

Le mandataire de la société civile immobilière SOCIETE 1. aurait ensuite demandé, à de nombreuses reprises, la re fixation de l'affaire pendante devant le tribunal de paix au motif qu'il attendait des pièces de la société civile immobilière SOCIETE 1.

A. déclare qu'en date du 13 février 2020, la société civile immobilière SOCIETE 1. aurait versé un décompte de charges pour une seule année alors qu'il avait demandé les décomptes de charges pour toute la durée du bail. De surplus, le décompte de charges aurait concerné un autre immeuble que celui en cause en l'espèce. A l'audience des plaidoiries, A. aurait partant demandé la condamnation de la société civile immobilière SOCIETE 1. à lui rembourser l'intégralité des avances sur charges payées et le juge de paix aurait fait droit à sa demande.

A. indique que dans son acte d'appel, la société civile immobilière SOCIETE 1. préciserait elle-même que le syndic n'aurait que très récemment satisfait à la demande de communication de pièces.

Il donne à considérer que la société civile immobilière SOCIETE 1. aurait fait traîner l'affaire deux ans en première instance et puis deux ans en instance d'appel. Elle essaierait à présent d'en tirer des conséquences juridiques qui lui seraient favorables.

A. fait encore valoir que la société civile immobilière SOCIETE 1. verserait à présent les décomptes de charges mais qu'elle n'indiquerait aucun quantum dans son acte d'appel.

Il souligne encore que son mandataire aurait, en instance d'appel, à deux reprises, par courrier des 31 novembre 2020 et 9 février 2021, demandé la communication des pièces mentionnées dans l'acte d'appel, à savoir le « *décompte des charges du 01.09.2013 au 31.10.2017* » et les « *factures diverses du 01.09.2013 au 31.10.2017* ». Ces pièces lui auraient finalement été communiquées le 9 mars 2021 mais il ne s'agirait pas des pièces indiquées dans l'acte d'appel. En effet, la société civile immobilière SOCIETE 1. ne lui aurait pas communiqué la pièce « *factures diverses du 01.09.2013 au 31.10.2017* » mentionnée dans son acte d'appel.

Quant aux décomptes versés, A. fait valoir qu'il s'agirait de pièces unilatérales et non justifiées. Aucun en-tête ne figurerait sur ces pièces. Il ignorerait donc quel syndic les aurait établies. A. souligne encore que tous les décomptes porteraient la même date, à savoir le 9 septembre 2020. Il soutient qu'il ne ressortirait pas des pièces versées que ces décomptes auraient été approuvés en assemblée générale. Par ailleurs, la société civile immobilière SOCIETE 1. ne verserait pas les pièces justificatives relatives à ces décomptes, et notamment les décomptes chauffage. En dernier lieu, A. soulève que les calculs de répartition seraient tantôt sur mille et tantôt sur 904,811.

A. rappelle que le bailleur ne pourrait mettre à charge de son locataire que les dépenses qu'il justifierait avoir dépensées pour son compte. Il estime que la société civile immobilière SOCIETE 1. n'apporterait pas cette preuve.

Subsidiairement, pour le cas où le tribunal retiendrait que les décomptes sont établis au vu des pièces versées, il y aurait lieu de condamner la société civile immobilière

SOCIETE 1. à payer à A. le montant de 3.197,14 figurant dans le décompte établi par ce dernier.

Motifs de la décision :

L'appel interjeté dans les délai et forme de la loi est recevable.

L'appel principal : le remboursement des avances sur charges

- *La prescription de la demande en remboursement des avances sur charges payées entre le 1^{er} septembre 2013 et le 8 juillet 2015*

Aux termes de l'article 2224 du code civil, la prescription peut être opposée en tout état de cause, même devant la cour d'appel, à moins que la partie qui n'aurait pas opposé le moyen de la prescription ne doive, par les circonstances être présumée y avoir renoncé.

La renonciation à la prescription ne saurait s'induire du seul fait que le moyen de prescription n'a pas été soulevé en première instance (Cour d'appel, 10 juin 1968, P.20, p. 418).

En l'espèce, il n'est pas établi, ni même allégué que la société civile immobilière SOCIETE 1. aurait renoncé à la prescription. Elle peut donc soulever, pour la première fois en instance d'appel, le moyen tiré de la prescription de la demande en remboursement des avances sur charges payées entre le 1^{er} septembre 2013 et le 8 juillet 2015.

L'article 2277 du code civil, invoqué par la société civile immobilière SOCIETE 1. à l'appui de son moyen, prévoit en son deuxième alinéa que « *se prescrivent par cinq ans les actions de paiement des arrérages des rentes perpétuelles et viagères et de ceux des pensions alimentaires ; des loyers et fermages ; des intérêts des sommes prêtées, et généralement de tout ce qui est payable par années ou à des termes périodiques plus courts* ».

La prescription de cinq ans établie par cette disposition ne s'applique qu'autant que la prestation présente le double caractère de périodicité et de fixité.

Or, en l'espèce, il ne s'agit pas d'une action en paiement de loyers ou d'avances sur charges, payables mensuellement mais d'une action en répétition d'avances sur charges indûment payées. Le montant de cette dette d'avances sur charges indûment payées est déterminé et il est remboursable en une fois. Le caractère de périodicité requis par l'article 2277 du code civil fait donc défaut.

Dans un arrêt du 3 mai 2018, la Cour de cassation a, dans une affaire ayant trait à une dette de loyers indus, retenu, au même titre, qu' « *une dette de loyers indus, dont le montant est déterminé et qui est remboursable en une fois, comme c'est le cas en l'espèce, n'est pas soumise à l'application de l'article 2277, alinéa 2, du Code civil qui tend principalement à protéger le débiteur contre une augmentation de la dette* » et que « *l'action en répétition de l'indu, quelle que soit la source du paiement*

indu, se prescrit selon le délai de droit commun applicable, à défaut de disposition spéciale aux quasi-contrats » (Cass., 3 mai 2018, P. 38, p. 692).

L'action en répétition des avances sur charges indûment payées se prescrit partant selon le délai de droit commun qui est, en vertu de l'article 2262 du code civil, de trente ans.

Au vu de ces considérations, la demande de A. en remboursement des avances sur charges n'est pas prescrite et est recevable.

- *Le bien-fondé de la demande en remboursement des avances sur charges*

L'article 5 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit ce qui suit :

« Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.

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.

Les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre les parties en cause.

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 appartient partant au bailleur de justifier avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire les montants qu'il met à charge du locataire.

En instance d'appel, la société civile immobilière SOCIETE 1. verse une pièce intitulée « *décompte des charges du 01.08.2013 au 31.07.2018* ». Il ne ressort cependant pas des pièces figurant au dossier que « *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* » tel que le requiert l'article 5 (3) précité de sorte que les positions de ce décompte à charge du locataire ne sont pas présumées justifiées et échues par application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

A défaut de pièces établissant l'approbation des comptes annuels versés par la société civile immobilière SOCIETE 1., il appartient au bailleur de justifier avoir déboursé les montants qu'il réclame de son locataire en versant les factures relatives aux frais exposés et les pièces établissant le paiement de ces factures. Ces pièces ne sont cependant pas versées par la société civile immobilière SOCIETE 1.

Le bailleur ne justifie donc pas avoir déboursé les frais qu'il prétend avoir avancés pour le compte du locataire de sorte que les acomptes sur ces frais qu'il a réclamés au locataire ne sont pas dus.

C'est partant à bon droit que le premier juge a déclaré la demande reconventionnelle de A. en remboursement des avances sur charges payées induit fondée. Le jugement entrepris est partant à confirmer sur ce point.

L'appel incident : les arriérés de loyers

Le bail signé le 28 août 2013 entre parties a été conclu pour une durée d'une année avec reconduction tacite d'année en année à moins qu'une des parties ne le dénonce au moins 3 mois avant son expiration. Le contrat de bail prévoit que la dénonciation n'est valable que si elle est faite par lettre recommandée ou par ministère d'huissier.

C'est à juste titre que le juge de paix a retenu que si le bail est à durée déterminée, comme en l'espèce, le locataire doit respecter le délai convenu.

Or, en l'espèce, A. a résilié le contrat de bail litigieux par lettre recommandée du 26 septembre 2017 avec effet au 1^{er} novembre 2017. Il n'a donc respecté ni l'échéance du bail ni le délai de préavis.

A. soutient que la société civile immobilière SOCIETE 1. lui aurait demandé de quitter les lieux loués en juillet 2017 et que suite à cette demande, il aurait informé son bailleur avoir trouvé un nouveau logement à partir du 1^{er} novembre 2017.

Cet accord des parties quant à une résiliation anticipée du bail au 1^{er} novembre 2017 ne résulte cependant pas des pièces du dossier. En effet, comme l'a relevé le premier juge à bon droit, la société civile immobilière SOCIETE 1. a immédiatement contesté la résiliation du bail en indiquant que A. devait respecter un délai de préavis de trois mois.

Il ne ressort pas non plus des pièces du dossier que la société civile immobilière SOCIETE 1. aurait demandé à A. de quitter les lieux loués. Par courrier du 19 juillet 2017, la société civile immobilière SOCIETE 1. a effectivement informé son locataire avoir mandaté une agence immobilière de la vente de l'appartement loué. Mais il ne ressort aucunement de ce courrier que la société civile immobilière SOCIETE 1. aurait demandé à son locataire de quitter les lieux.

Cette affirmation de A. reste partant à l'état de pure allégation.

Il s'y ajoute que lors de la remise des clés, les parties ont signé un document qui prévoit que « *la remise des clés anticipé ne vaut pas acceptation de la fin du contrat* »

de bail » et « ne vaut pas renonciation aux loyers qui restent et resteront réduits conformément aux stipulations du contrat de bail ».

Aucune conséquence juridique ne peut donc être tirée de la remise des clés en date du 6 novembre 2017.

Ainsi même si A. a remis les clés le 6 novembre 2017, il devait donc respecter l'échéance du bail, à savoir le 31 août 2018.

Il ressort cependant des pièces versées et plus précisément du courrier du 29 septembre 2017 de la société civile immobilière SOCIETE 1. que cette dernière a été d'accord de résilier le bail avec effet au 1^{er} janvier 2018. En effet, elle y précise que « *votre résiliation prend donc fin le 1^{er} janvier 2018* ».

Le juge de paix a par ailleurs retenu qu'il résultait des pièces versées au dossier que l'appartement avait été reloué à partir du 1^{er} janvier 2018. Même si ces pièces ne sont pas versées en instance d'appel, le tribunal note que la société civile immobilière SOCIETE 1. ne conteste pas avoir reloué l'appartement à partir du 1^{er} janvier 2018.

A. soutient que la société civile immobilière SOCIETE 1. aurait même reloué l'appartement avant le 1^{er} janvier 2018. Cette affirmation n'est cependant pas établie par les pièces du dossier.

Au vu de l'ensemble de ces considérations, il convient de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu que le contrat de bail conclu entre parties a pris fin le 31 décembre 2017.

Il y a partant également lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a fait droit à la demande en condamnation de la société civile immobilière SOCIETE 1. pour le montant total de 1.700.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de novembre et décembre 2017.

Demandes accessoires

La société civile immobilière SOCIETE 1. réclame une indemnité de procédure de 1.250.- euros pour la première instance, et ce par réformation du jugement entrepris, et de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

A. sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour la procédure d'appel.

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 du litige, la demande de la société civile immobilière SOCIETE 1. en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée et ce tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

A. ayant dû assurer la défense de ses intérêts en instance d'appel, le tribunal en conclut qu'il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à sa charge.

Il convient partant de lui allouer le montant de 700.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel et de condamner la société civile immobilière SOCIETE 1. à lui payer ce montant de ce chef.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société civile immobilière SOCIETE 1. aux frais et dépens de 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,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

partant, confirme le jugement entrepris,

dit non fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE 1. en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société civile immobilière SOCIETE 1. à payer à A. le montant de 700.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la procédure d'appel,

condamne la société civile immobilière SOCIETE 1. aux frais et dépens de l'instance d'appel.