

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2022TALCH03/00174

Audience publique du mardi, quinze novembre deux mille vingt-deux

Numéro du rôle : TAL-2022-02179

Composition :

MAGISTRAT1.), vice-président,
MAGISTRAT2.), premier juge,
MAGISTRAT3.), premier juge,
GREFFIER1.), greffier.

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.)
d'Esch-sur-Alzette du 11 mars 2022,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.),

appelant par appel incident,

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2022-02179 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 26 avril 2022, lors de laquelle elle fut fixée au 18 octobre 2022 pour plaidoiries.

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

Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître AVOCAT2.), 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 mardi, 15 novembre 2022 le

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

Par requête déposée le 26 janvier 2021 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 5.400.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges locatives avec les intérêts tels que de droit à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde. Le requérant sollicite encore l'exécution provisoire du jugement et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A titre subsidiaire, il a demandé d'entendre PERSONNE3.) comme témoin.

PERSONNE1.) a sollicité en premier lieu la refixation de l'affaire au motif qu'une plainte pénale a été déposée contre son ex-mari PERSONNE3.) pour fausses déclarations.

Sinon, PERSONNE1.) a soulevé principalement l'irrecevabilité de la requête quant à la forme au motif que le contrat de bail a été conclu par PERSONNE2.) et PERSONNE4.) et que la requête n'a été introduite que par PERSONNE2.).

A titre subsidiaire et quant au fond, PERSONNE1.) n'a pas contesté les montants réclamés à titre de loyers impayés, mais s'est opposée aux charges réclamées.

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) a réclamé en premier lieu le montant de 7.800.- euros, représentant six mois et demi de loyers, à titre d'indemnisation pour résiliation abusive du contrat de bail, ce montant à augmenter des intérêts au taux légal à partir du jugement.

PERSONNE1.) a encore réclamé le paiement de la somme de 2.500.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du jugement, à titre de dommages et intérêts en raison des pressions subies par PERSONNE2.).

Subsidiairement, elle a formulé une offre de preuve tendant à l'audition de PERSONNE5.), de PERSONNE6.) et de PERSONNE3.).

PERSONNE1.) a encore demandé à voir condamner PERSONNE2.) à lui rembourser les avances locatives payées pendant toute la durée de la location, soit pour la période du 1^{er} octobre 2017 au 29 février 2020 le montant total de $29 \times 250 = 4.350.-$ euros avec les intérêts au taux légal à compter du jugement.

A titre subsidiaire, elle a réclamé le même montant à titre de dommages et intérêts pour non-exécution des obligations contractuelles par le bailleur.

Elle réclame finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure

Par jugement du 4 février 2022, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit non fondée la demande tendant à la surséance à statuer.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande tendant au rejet des pièces versées à l'audience.

Il a rejeté les moyens d'irrecevabilité soulevés par la partie défenderesse.

Il a reçu les demandes principales et reconventionnelles en la forme.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 5.400.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 26 janvier 2021, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il a débouté PERSONNE1.) de ses demandes reconventionnelles.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Il a débouté les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 11 mars 2022, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Elle demande principalement à voir annuler le jugement entrepris.

Subsidiairement, elle demande à voir ordonner la surséance à statuer au motif qu'une plainte pénale a été déposée contre son ex-mari PERSONNE3.) pour fausses déclarations, sinon elle demande de déclarer irrecevables les demandes de PERSONNE2.), sinon de les dire non fondées.

Elle dit se rapporter à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la requête introductive d'instance.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir décharger de la condamnation à payer à PERSONNE2.) le montant de 5.400.- euros.

Elle demande à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer les montants de

- 7.800.- euros, représentant six mois et demi de loyers, à titre d'indemnisation pour résiliation abusive du contrat de bail, ce montant à augmenter des intérêts légaux à partir du 21 avril 2021, date de la première demande en justice ;
- 2.500.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du jugement, à titre de dommages et intérêts en raison des pressions subies par PERSONNE2.), avec les intérêts au taux légal à partir du 21 avril 2021, date de la première demande en justice ;
- 4.350.- euros à titre de remboursement des avances locatives payées pendant toute la durée de la location, soit pour la période du 1^{er} octobre 2017 au 29 février 2020, avec les intérêts au taux légal à partir du 21 avril 2021, date de la première demande en justice. Subsidiairement, elle réclame le même montant à titre de dommages et intérêts pour non-exécution des obligations contractuelles par le bailleur.

Elle formule une offre de preuve par témoins et demande à faire entendre PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE3.).

Elle réclame une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 2.000.- euros pour la première instance et de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

Elle demande à voir condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.

Elle sollicite finalement l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toutes voies de recours, sans caution et avant enregistrement.

PERSONNE2.) interjette appel incident et demande à se voir accorder une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour la première instance.

Il demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Il réclame encore une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour l'instance d'appel.

Position des parties

PERSONNE1.)

A l'audiences des plaidoiries d'appel du 18 octobre 2022, PERSONNE1.) dit se rapporter à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la requête introductive d'instance. En effet, le contrat de bail aurait été conclu par PERSONNE2.) et PERSONNE4.) mais la requête n'aurait été introduite que par PERSONNE2.).

PERSONNE1.) demande principalement l'annulation du jugement entrepris pour violation de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme relatif au procès équitable.

Par courrier du 17 mai 2021, Maître AVOCAT1.) aurait informé Maître AVOCAT2.) qu'elle ne pourra se présenter à l'audience du 4 juin 2021 que vers 10.30 du matin. Le 4 juin 2021, vers 9.15 du matin, ce dernier aurait contacté l'étude de Maître AVOCAT1.) en indiquant qu'il avait fait retenir l'affaire et qu'il restait toujours dans l'attente d'elle. Le secrétariat lui aurait rappelé que Maître AVOCAT1.) ne pouvait se présenter à l'audience avant 10.30 du matin, que c'est donc PERSONNE1.) qui se présenterait à l'audience. « *Vu le déroulement des audiences précédentes* » Maître AVOCAT1.) aurait pris le soin de préparer une note de plaidoiries pour PERSONNE1.).

A cette audience du 4 juin 2021, en l'absence donc de Maître AVOCAT1.), auraient été entendus PERSONNE2.), son mandataire Maître AVOCAT2.) et PERSONNE1.). Or, le juge de paix aurait refusé le dépôt par PERSONNE1.) lui-même de la note de plaidoiries préparée par Maître AVOCAT1.). De même, le juge de paix lui aurait refusé d'en donner lecture à l'audience.

Maître AVOCAT2.) se serait cependant vu accorder le droit de revenir sur l'ensemble des demandes, alors que le juge de paix aurait pourtant, lors d'une audience précédente, limité les débats au seul volet des charges.

Par courrier du 14 juin 2021, Maître AVOCAT1.) aurait dénoncé au juge de paix directeur du Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette le « *non-respect flagrant des droits de défense* » d'PERSONNE1.), demandant outre la rupture du délibéré, un changement de magistrat. La rupture du délibéré lui aurait été accordée et l'affaire aurait été refixée pour plaidoiries.

PERSONNE1.) aurait déposé plainte au commissariat de police de Luxembourg contre PERSONNE3.) le 5 octobre 2021 pour fausses déclarations.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 12 janvier 2022, le juge de paix aurait indiqué que les plaidoiries porteront sur l'ensemble des demandes des parties et qu'il ne sera tenu compte que des éléments présentés oralement à l'audience par les avocats. Maître AVOCAT1.) aurait alors réitéré les demandes et arguments développés

dans sa note de plaidoiries du 4 juin 2021. Or, le juge de paix aurait à nouveau refusé de se voir remettre une copie de ladite note.

Au cas où le tribunal de céans ne ferait pas droit à la demande en annulation, PERSONNE1.) demande à voir surseoir à statuer en attendant l'issue de la plainte pénale.

Concernant le fonds, PERSONNE1.) fait plaider que le contrat de bail du 15 septembre 2017, conclu entre elle en tant que locataire d'une part et PERSONNE2.) et PERSONNE4.) d'autre part en tant que bailleurs, aurait été résilié irrégulièrement à deux reprises à savoir :

- le 1^{er} octobre 2019 par un dénommé PERSONNE7.), futur propriétaire entendant occuper personnellement l'immeuble et fixant le terme du bail à la fin du mois de mars 2020 et
- le 15 octobre 2019 par PERSONNE2.) au motif qu'il s'apprêterait à vendre l'immeuble loué, fixant la fin du bail au 15 avril 2020.

La première résiliation aurait été envoyée par une personne qui n'aurait eu aucun droit afin de procéder à la résiliation du bail, et la seconde, également envoyée par courrier simple, évoquerait comme seul motif la vente de l'immeuble. Enfin, les deux courriers indiqueraient différentes dates de départ.

Dès le mois de novembre 2019, PERSONNE2.) n'aurait cessé d'exercer des pressions et de harceler PERSONNE1.) pour qu'elle quitte avec ses deux enfants le logement. Elle aurait cessé de payer les loyers et avances sur charges à partir du mois de novembre 2019 jusqu'à son départ le 29 février 2020.

Ce serait à tort que le premier juge a retenu qu'PERSONNE1.) a quitté volontairement les lieux loués alors que PERSONNE2.) l'aurait incontestablement contrainte à partir. Elle conteste avoir accepté la résiliation en décidant de quitter le logement. Ce serait bien le départ précipité d'PERSONNE1.) qui viendrait confirmer l'existence des harcèlements subis et non pas l'inverse.

En date du 10 février 2020, PERSONNE2.) aurait soumis à PERSONNE1.) un document dans lequel elle se serait engagée à payer pour le 31 décembre 2020 au plus tard, les loyers et avances sur charges impayés au montant total de 5.400.- euros.

PERSONNE1.) conteste tant le principe que le montant des charges locatives réclamées par PERSONNE2.), faute pour le bailleur de lui avoir soumis les décomptes détaillés des charges lui incombant. Elle demande, en outre, en application des articles 1290 et suivants du code civil, à voir compenser les montants éventuellement dus par elle au titre de loyers impayés avec les montants devant lui être payés en dédommagement du préjudice subi par elle en raison de la violation par PERSONNE2.) de ses obligations contractuelles et des pressions exercées sur elle pour qu'elle quitte les lieux loués.

Le contrat de bail stipulerait qu'elle devait payer un montant de 150.- euros en sus du loyer à titre d'avance mensuelle sur charges et non pas à titre de forfait sur charges. Le bailleur devrait donc fournir des décomptes sérieux et détaillés des charges incombant à PERSONNE1.). Même les documents communiqués en cours d'instance ne seraient pas à qualifier de décomptes. Il n'appartiendrait pas au locataire de réclamer un décompte auprès de son bailleur.

PERSONNE2.)

Sauf à réclamer, par réformation du jugement entrepris, l'allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance de 3.000.- euros, PERSONNE2.) sollicite la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

PERSONNE2.) s'oppose à la surséance à statuer au motif qu'aucune action publique ne serait actuellement engagée.

Il n'y aurait pas non plus lieu à annulation du jugement entrepris qui aurait bien été rendu dans le respect des droits de la défense et du contradictoire. Lors de l'audience du 4 juin 2021, PERSONNE1.) aurait affirmé qu'elle se présente elle-même afin d'assurer sa défense. Surpris, le mandataire de PERSONNE2.) aurait alors téléphoné à l'étude de Maître AVOCAT1.) où on lui aurait confirmé que cette dernière ne viendrait effectivement pas. Néanmoins, PERSONNE1.) aurait fait état lors de ladite audience d'une note de plaidoiries rédigée par sa mandataire mais signée par PERSONNE1.). Or, celle-ci n'aurait pas été à même de présenter oralement cette note de plaidoiries.

Le premier juge n'aurait pas fait état d'impartialité et aucune demande de changement de magistrat ne figurerait d'ailleurs dans le courrier adressé par Maître AVOCAT1.) au juge de paix directeur d'Esch-sur-Alzette.

Il s'oppose à l'ensemble des demandes dirigées à son encontre tant en leur principe qu'en leur quantum.

PERSONNE1.) lui redevrait actuellement quatre mois de loyers avec forfait sur charges, soit le montant total de 5.400.- euros. Dans ce contexte, PERSONNE1.) aurait signé une reconnaissance de dettes et aurait donc reconnu le caractère fixe des charges. Malgré un délai de paiement jusqu'au 31 décembre 2020, elle n'aurait jamais procédé au paiement, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Après avoir racheté la part de son frère, PERSONNE2.) serait désormais le seul propriétaire de l'appartement litigieux.

L'immeuble litigieux comporterait trois appartements, le rez-de-chaussée ayant été occupé par sa famille, le premier étage ayant été occupé par la famille d'PERSONNE1.) et le troisième étage par une autre personne. Il soutient qu'il y aurait eu un arrangement entre tous les occupants de l'immeuble de ne payer qu'un montant forfaitaire mensuel de 150.- euros, entre autres pour éviter des frais supplémentaires, tels par exemple des

compteurs individuels. Durant toute la durée de location soit depuis septembre 2017, PERSONNE1.) ne se serait jamais opposée à cette façon de procéder.

PERSONNE1.) aurait volontairement quitté les lieux à la fin du mois de février 2020, soit avant l'expiration du délai de préavis lui accordé jusqu'au 15 avril 2020. Il ne conteste pas que la lettre de résiliation ait été envoyée par lettre simple, mais comme PERSONNE1.) ne conteste pas l'avoir reçue, la forme n'affecterait pas la validité de la résiliation.

Il conteste formellement avoir exercé un quelconque harcèlement ou des pressions sur PERSONNE1.). Il explique qu'ils auraient habité à l'époque dans le même immeuble et que naturellement ils se seraient croisés dans les parties communes et qu'il l'aurait interpellé en raison du non-paiement des loyers. Il affirme avoir contacté l'Office social afin de l'aider, mais que l'assistante sociale ne lui a pas pu donner des informations.

Concernant la demande en remboursement des avances sur charges, PERSONNE2.) soulève la question de savoir si PERSONNE1.), agissant seule, est en droit de réclamer le remboursement des avances payées pour le compte de la communauté des époux PERSONNE3.)-PERSONNE1.). Il soutient qu'il résulte des extraits bancaires versés en cause et qu'il affirme avoir regroupé dans un tableau récapitulatif, que jusqu'à la séparation du couple, PERSONNE3.) a payé le loyer et les charges. A défaut de preuve que PERSONNE3.) a donné mandat à PERSONNE1.) de réclamer le remboursement des avances sur charges, PERSONNE2.) estime que cette dernière n'a pas qualité à agir. Il donne encore à considérer que l'on ignore la date à laquelle le divorce a pris effet et depuis quand elle habitait légalement seule dans l'appartement en cause.

Motifs de la décision

1. Quant à la demande d'PERSONNE1.) en surséance à statuer et à sa demande de rupture du délibéré formulée par télécopie datée du 24 octobre 2022

A l'audience de plaidoiries du 18 octobre 2022 devant le tribunal de céans, la mandataire d'PERSONNE1.) a réitéré sa demande en surséance à statuer, demande déjà présentée devant le premier juge, basée sur le principe « *le criminel tient le civil en état* » au motif qu'PERSONNE1.) a porté plainte en date du 5 octobre 2021 auprès de la police grand-ducale contre son ex-époux et ami proche de la partie adverse, à savoir PERSONNE3.), du chef de prétendues fausses déclarations dans une déclaration sur l'honneur datée du 5 mars 2021 et versée dans le cadre de la présente procédure par PERSONNE2.).

Cette plainte aurait été transmise au Ministère Public le 8 février 2022. Or, jusqu'au 18 octobre 2022, le Ministère Public n'aurait pas encore pris de décision par rapport à cette plainte et aucune suite ne lui aurait été réservée pour le moment.

A l'instar du premier juge, qui a déjà dans le jugement entrepris correctement exposé les principes régissant et étant applicables à la règle que « *le criminel tient le civil en état* »,

il y a lieu de rappeler qu'aux termes de l'article 3 alinéa 2 du code de procédure pénale « *dans ce cas (i.e. action civile poursuivie séparément de l'action publique, par la voie civile) l'exercice en est suspendu tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement sur l'action publique intentée avant ou pendant la poursuite de l'action civile* ». Cette maxime exprime l'idée que les juridictions civiles doivent s'abstenir de prendre une décision sur le fond du litige qui leur est soumis lorsqu'une procédure pénale est de nature à influencer sur la solution à donner à la demande civile (TAL 16 décembre 2003, BIJ 5/2003, p. 89 ; Cour d'appel 5 janvier 2005, n° 27780 du rôle ; Cour d'appel 27 mai 2004, Pas. 33, p. 20 in T. HOSCHEIT, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, 2e édition, n° 956).

Le procès civil relatif à l'action civile se trouve, en ce qui concerne son rang et son jugement, sous la dépendance du procès pénal lorsqu'il est engagé ou jugé après la mise en mouvement ou le jugement de l'action publique. Cette dépendance tient à ce que l'action civile est une action en réparation d'un dommage qui a son origine dans l'infraction.

Pour que le jugement de l'action civile soit suspendu il faut, d'une part, que l'action publique ait été mise en mouvement avant ou pendant l'exercice de l'action civile devant le juge civil et, d'autre part, que les deux actions procèdent des mêmes faits (cf. Cass. fr. Crim. 21.07.1947, Gaz. Pal. 1947. 2. 196; Civ. 23.03.1950, D. 1950, 535 ; G. Stefani, G. Levasseur et B. Bouloc, *Procédure pénale*, Dalloz, 14e éd., coll. Précis, n° 241 ; R. Thiry, *Précis d'instruction criminelle en droit luxembourgeois*, De Bourcy, vol. I. nos 173 et 177).

Conformément aux principes généraux, il appartient à celui qui soulève l'exception dilatoire et entend former obstacle au déroulement normal de la procédure civile de démontrer que les conditions d'application sont remplies.

Concernant plus particulièrement la première condition plus haut mentionnée, il incombe à la partie qui sollicite le sursis à statuer d'établir que l'action publique est en cours et non à la juridiction civile saisie de s'enquérir de l'état de la procédure (cf. Cass. fr. Civ. 30.04.1970, D. 1970, Somm. 189 ; Com. 27.11.1978, Gaz. Pal., 1979, I, Panor. 138 ; G. Stefani, G. Levasseur et B. Bouloc, *op. cit.* n° 242).

Notons encore qu'une instruction pénale n'est pas en cours en présence d'une plainte avec ou sans constitution de partie civile, adressée au seul parquet (Cour d'appel 15 mars 1995, n° 17052 du rôle ; Cour d'appel 31 mars 1999, n° 21484 du rôle in T. HOSCHEIT, *op. cit.*, n° 958), et alors même que celui-ci aurait déjà diligenté une enquête préliminaire (TAL 27 mars 1996, n° 327/96 I in T. HOSCHEIT, *op. cit.*, n° 958).

A contrario, une instruction pénale est en cours en présence (i) d'une plainte avec constitution de partie civile adressée au juge d'instruction à condition que la caution fixée par le juge d'instruction ait été consignée (Cass. 8 juin 2006 in T. HOSCHEIT, *op. cit.*, n° 958), ou (ii) d'un réquisitoire par lequel le Ministère public a saisi le juge

d’instruction (Cour d’appel 31 mars 1999, précité), même si le réquisitoire est fait contre inconnu (Cour d’appel 30 juin 1999, n° 20908 du rôle in T. HOSCHEIT, *op. cit.*, n° 958).

Ainsi, la mise en mouvement d’une action publique ne peut résulter que d’un réquisitoire introductif du Parquet ou d’une plainte avec constitution de partie civile entre les mains du juge d’instruction ou encore d’une citation directe devant la juridiction répressive de jugement.

Ces principes étant rappelés, le tribunal de céans rappelle qu’à l’audience des plaidoiries du 18 octobre 2022, le tribunal de céans a refusé de faire droit à l’audience même à la demande en surséance de statuer alors que ni de plainte avec constitution de partie civile adressée au juge d’instruction, ni de réquisitoire par lequel le Ministère public aurait saisi le juge d’instruction n’étaient versés au tribunal de céans. Ainsi, l’affaire fut plaidée à telle audience et ensuite prise en délibéré.

Par télécopie du 24 octobre 2022 adressée au tribunal en cours de délibéré, Maître AVOCAT1.) demande au tribunal de céans de prononcer la rupture du délibéré et le renvoi de l’affaire au rôle général dans l’attente des conclusions du Ministère Public et ce au motif que le Ministère Public aurait, par courrier du 21 octobre 2022 adressé au plaignant, informé ce dernier que les faits relatés dans la plainte du 5 octobre 2021 font l’objet d’une enquête étant actuellement en cours.

Par télécopie du 25 octobre 2022, le mandataire de la partie intimée a conclu, principalement, que le tribunal ne devrait pas tenir compte de la télécopie datée du 24 octobre 2022 alors qu’elle fut versée en cours de délibéré. Il conclut subsidiairement au rejet de la demande en surséance à statuer au motif que les éléments de la télécopie du 24 octobre 2022 ne confirmeraient en fin de compte que le fait qu’une enquête policière est en cours, fait déjà connu lors des plaidoiries du 18 octobre 2022.

Quant à la demande en rupture du délibéré, le tribunal de céans, en renvoyant aux principes exposés ci-dessus, se doit de relever et de constater, en relation avec les faits visés dans la plainte du 5 octobre 2021, que

- ni de plainte avec constitution de partie civile adressée au juge d’instruction,
- ni de réquisitoire par lequel le Ministère public aurait saisi le juge d’instruction
- ni de citation directe devant la juridiction répressive de jugement

ne sont versés au tribunal de céans.

Il s’ensuit qu’il n’est pas établi en cause que l’action publique soit réellement en mouvement, de sorte que le tribunal de céans décide, par confirmation du jugement entrepris, que la demande en surséance est à rejeter et qu’il n’y a pas lieu de prononcer la rupture du délibéré dans la présente affaire.

2. Quant à l’annulation du jugement entrepris

PERSONNE1.) demande principalement à voir annuler le jugement entrepris au motif que le premier juge aurait violé l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme relatif au procès équitable.

Le tribunal note tout d'abord qu'après avoir pris l'affaire en délibéré une première fois suite à l'audience des plaidoiries de première instance du 4 juin 2021, le juge de paix a ordonné la rupture du délibéré par courrier du 18 juin 2021 et a fixé la continuation des débats à l'audience du 13 octobre 2021 à 9.00 heures. Puis, l'affaire a de nouveau été reportée au 12 janvier 2022 pour plaidoiries.

Force est ensuite de constater qu'il résulte des dires mêmes de Maître AVOCAT1.) que *« A l'audience du 12 janvier 2022, le juge indique d'abord aux parties que les plaidoiries porteront sur l'ensemble des demandes des parties, que les débats ne seront donc pas limités au volet des charges locatives et enfin, qu'elle ne tiendra compte que des éléments présentés oralement à l'audience par les avocats.*

Me AVOCAT1.) réitère d'abord sa demande tendant au report des débats en raison de la plainte déposée en octobre 2021 par Mme PERSONNE1.) contre M. PERSONNE3.) et on ne connaissait pas encore les suites à cette date – elle réitère ensuite et oralement ses demandes et arguments développés dans sa note du 4 juin 2021, le Tribunal refusant une seconde fois de se voir remettre la note écrite du 4 juin 2021. » (Acte d'appel page 6)

Suite à cette audience des plaidoiries du 12 janvier 2022, l'affaire a de nouveau été prise en délibéré et le jugement entrepris fut rendu en date du 4 février 2022.

Il résulte de ce qui précède que Maître AVOCAT1.) a bien été à même d'exposer l'intégralité de ses prétentions et moyens pour le compte de sa mandante et qu'elle avait également pu prendre inspection des pièces de la partie adverse suffisamment de temps à l'avance.

Concernant les pièces déposées par Maître AVOCAT2.) à l'audience des plaidoiries de première instance du 12 janvier 2022, le tribunal rejoint et fait sien le raisonnement du premier juge.

En effet, aux termes de l'article 282 du nouveau code de procédure civile *« le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile »*. Il ne le fera cependant que si du fait de cette communication tardive un préjudice est accru à l'autre partie.

A l'instar du premier juge, le tribunal se doit de constater que les deux courriers officiels versés par Maître AVOCAT2.) constituent des pièces connues par Maître AVOCAT1.), et rien ne s'opposait donc à leur communication à l'audience. Pour ce qui est des deux tableaux relatifs aux charges, ces derniers ne constituent qu'une synthèse des pièces versées à l'avance par PERSONNE2.) et ne sont d'aucune complexité particulière ayant nécessité un examen approfondi. D'autant plus que Maître AVOCAT1.) affirme elle-

même qu'elle a pris position dans sa note de plaidoiries par rapport à chacune des charges invoquées. A rappeler qu'elle dit avoir pu exposer l'intégralité de cette note lors des plaidoiries du 12 janvier 2022 !

Il ressort également du jugement entrepris que le premier juge avait bien pris note de l'offre de preuve formulée par Maître AVOCAT1.) qui est expressément reprise dans le corps dudit jugement.

Le seul fait que le premier juge aurait prétendument refusé de se voir remettre une copie de la note de plaidoiries, dont tous les éléments ont pourtant été exposés intégralement par Maître AVOCAT1.) à l'audience du 12 janvier 2021, est sans aucune incidence par rapport aux droits de la défense en ce que, d'une part, la procédure de bail à loyer devant le juge de paix est une procédure sommaire c'est-à-dire orale et, d'autre part, que Maître AVOCAT1.) affirme elle-même qu'elle a pu développer les moyens et prétentions pour sa mandataire, de sorte que le premier juge a bien pu en prendre connaissance.

Enfin, Maître AVOCAT2.) était bien en droit de remettre son offre de preuve à l'audience des plaidoiries du 12 janvier 2022. Une offre de preuve ne constitue pas de pièce et fait partie intégrante des moyens développés oralement en plaidoiries.

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal de céans décide que le jugement entrepris du 4 février 2022 a partant été rendu dans le respect des droits de la défense et qu'il y a lieu de rejeter la demande en annulation du jugement entrepris formulée par PERSONNE1.).

3. Quant à la recevabilité de la requête introductive d'instance et quant à la qualité de bailleur dans le chef de PERSONNE2.)

Il est constant que suivant donation du 21 mars 2018, PERSONNE4.) a cédé sa part dans l'immeuble litigieux à PERSONNE2.) qui est ainsi devenu l'unique propriétaire.

Il est aujourd'hui admis que d'une façon générale, la qualité à agir n'est qu'un aspect particulier de l'intérêt à agir et est absorbée par celui-ci en ce sens que les deux notions se confondent : le titulaire de l'intérêt à agir a en même temps qualité pour agir. Dès lors, la question de savoir s'il est réellement titulaire de ce droit n'a aucune incidence au stade de la recevabilité, cette question relevant du fond et n'étant pas à examiner au stade de la recevabilité de l'action. (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, 2^{ième} édition, n° 1005, p. 573)

L'intérêt à agir existe lorsque le résultat de la demande introduite est de nature à modifier ou à améliorer la condition juridique du demandeur, respectivement lorsque la demande est de nature à présenter pour lui une utilité ou un avantage.

En l'espèce, PERSONNE2.) se prévaut de la qualité de bailleur pour réclamer la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement des loyers et charges impayés.

Il a dès lors un intérêt personnel à agir, étant précisé que la question de savoir s'il a réellement la qualité de bailleur et de créancier à l'égard d'PERSONNE1.) est une question qui touche au fond de la demande et qui ne doit par conséquent pas être envisagée au stade de sa recevabilité.

C'est donc à juste titre que le premier juge a rejeté le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité à agir dans le chef de PERSONNE2.).

A rappeler ensuite qu'il résulte de l'article 1743 du code civil que « *si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail.* »

Instaurant une cession du bail de plein droit, il se déduit du texte précité que l'acquéreur doit respecter le bail authentique ou dont la date est certaine qui a été conclu par le vendeur et que le preneur ne peut prendre prétexte du changement de bailleur pour modifier ou mettre fin aux relations contractuelles.

L'article 12 (5) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation étend les effets de l'article 1743 du code civil, sauf exception, aux cas du locataire dont le bail n'a pas date certaine mais qui a pris possession des lieux avant l'acquisition.

Il n'existe donc pas d'obligation légale pour le nouvel acquéreur de signer un nouveau contrat de bail.

En l'espèce, PERSONNE2.) a repris seul le contrat de bail et PERSONNE1.) a continué à payer les loyers sur le compte bancaire indiqué dans ce contrat. Etant donné que la demande de PERSONNE2.) ne porte que sur des loyers et avances sur charges échues après l'acte de donation, c'est à bon droit qu'il agit seul contre PERSONNE1.).

4. Quant aux dommages et intérêts pour résiliation abusive du contrat de bail

Le tribunal renvoie tout d'abord à ses développements ci-avant concernant le transfert de plein droit du bail en cas de vente ou de cession de l'immeuble.

Ensuite, il y a lieu de rappeler que même un bail à durée déterminée qui vient à échéance, est prorogé de plein droit, sauf si le bailleur est en droit d'invoquer un des cas de résiliation prévus par l'article 12 (2) de la loi 21 septembre 2006 portant sur le bail à usage d'habitation qui dispose que « (2) *Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que :*

a) le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement,

b) le locataire ne remplisse pas ses obligations,

c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur ; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave. »

Par courrier du 1^{er} octobre 2019, PERSONNE7.) a informé PERSONNE1.) qu'en tant que future propriétaire, elle désire mettre fin au contrat de bail pour besoin personnel et lui a demandé de quitter les lieux au plus tard à la fin du mois de mars 2020.

La future propriétaire (et donc bailleuse) invoque donc la résiliation pour besoin personnel au sens de l'article 12 (2) précité.

Par courrier du 15 octobre 2019, PERSONNE2.) a informé PERSONNE1.) qu'il ne désire pas reconduire le bail venant à expiration le 15 septembre 2020. Au vu de la vente projetée, il a résilié le bail avec effet au 15 avril 2020.

Or, force est de constater que,

même si

- PERSONNE7.) n'était pas encore propriétaire de l'immeuble au moment du courrier de résiliation de sorte qu'il n'était pas non plus en droit de procéder « à l'avance » à la résiliation d'un bail auquel il n'est pas partie et que la prétendue résiliation ne correspond en rien aux prévisions de l'article 12 (3) de loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, et
- que la résiliation opérée par PERSONNE2.) ne rentre dans aucun des cas de figure de l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006,

toujours est-il qu'PERSONNE1.) a volontairement quitté les lieux en date du 29 février 2020 (les prétendus harcèlements et mises sous pression dont elle aurait été victime et étant avancés par PERSONNE1.) restant à l'état de pures allégations tel qu'il est retenu ci-dessous par le tribunal de céans),

donc même avant les dates imposées par les deux courriers de résiliation.

Force est également de constater qu'elle n'a jamais remis en cause la régularité de la résiliation du contrat de bail avant les plaidoiries de première instance du 21 avril 2021, soit plus d'un an après avoir quitté les lieux loués.

La résiliation du bail est l'acte juridique par lequel l'une des parties met unilatéralement fin au contrat. Si l'autre partie ne conteste pas la résiliation et quitte les lieux, le bail est terminé. (Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°356).

Si un locataire a accepté la résiliation faite par le bailleur il n'est pas admis à contester par la suite cette résiliation ; après la cessation du contrat de bail l'ancien locataire sera

à considérer comme occupant sans droit ni titre car les parties ne sont plus liées par des relations contractuelles (Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 216).

C'est partant à bon droit que le premier juge a décidé que compte tenu du fait qu'PERSONNE1.) a volontairement quitté les lieux et ce même avant l'expiration du délai de préavis qui lui avait été accordé, elle ne saurait actuellement remettre en cause la régularité de la résiliation qui a été acceptée d'un commun accord.

Par confirmation du jugement entrepris, elle est partant à débouter de sa demande en paiement à titre de dommages et intérêts pour résiliation abusive du contrat.

5. Quant aux dommages et intérêts pour pressions subies

PERSONNE1.) verse une attestation testimoniale établie par PERSONNE6.) qui expose que : « *Depuis janvier 2020 et fin février j'ai aidé Madame tous les jours peu à peu à déménage de son appartement (...). (...) A la rencontre du propriétaire il était toujours énervé pour qu'PERSONNE1.) elle sort et vide tout. A une discussion avec moi je lui ai dis de la laisser en paix et d'arrêter de la harceler. On a dû tout sortir même du garage et Madame PERSONNE1.) avait appelé la commune pour venir tout chercher. Encore là le Monsieur se comportait mal et la disait que son ex PERSONNE3.) devait récupérer les affaires du garage, sinon il les jette. Encore une fois je lui ai bien fait comprendre gentiment que ce n'est pas le problème à PERSONNE1.). (...) »*

Mis à part le fait que PERSONNE2.) était énervé à l'encontre d'PERSONNE1.) lorsqu'il a rencontré le témoin (ce qui est tout à fait compréhensible au regard des arriérés de loyers et charges), il ne ressort à aucun endroit de ladite attestation testimoniale que PERSONNE2.) aurait exercé de la pression sur PERSONNE1.). C'est partant à juste titre que le premier juge l'a rejetée pour défaut de pertinence.

PERSONNE1.) fournit ensuite encore un courriel du 2 mars 2021 adressé par PERSONNE5.), assistante sociale de la COMMUNE1.), au mandataire d'PERSONNE1.), où PERSONNE5.) écrit que : « *Je peux vous confirmer que l'ancien propriétaire m'avait contacté pour avoir des infos sur la situation de Madame PERSONNE1.) (demandé si elle est à la recherche d'un autre logement, quelle est sa situation financière, si elle travaillait, ...). Etant donné que j'ai le secret professionnel, j'ai sorti aucune information. Par contre, j'ai bien informé l'ancien propriétaire sur la loi du bail à loyer (conditions de résiliation). Je lui ai clairement dit que la vente n'est pas un motif de résiliation mais c'est au nouvel acheteur de résilier le bail à Madame PERSONNE1.). Il voulait absolument faire sortir Madame avant la vente. »*

A l'instar du premier juge, le tribunal se doit de noter que cet écrit ne revêt pas les formes légales requises pour les attestations testimoniales telles que prévues à l'article 402 du nouveau code de procédure civile. PERSONNE5.) ne fait par ailleurs pas état de pressions précises exercées par PERSONNE2.) sur PERSONNE1.).

Le fait que PERSONNE2.) a contacté l'assistante sociale d'PERSONNE1.) ne signifie pas non plus qu'il aurait nécessairement exercé des pressions sur elle. Au vu des arriérés de loyers, il est tout aussi crédible qu'il a tenté d'enquêter sur la solvabilité d'PERSONNE1.) auprès de son assistante sociale.

Concernant l'offre de preuve formulée par PERSONNE1.), le tribunal rappelle que pour qu'une offre de preuve soit recevable, la demande doit en outre être formulée en termes aussi précis que possible. La partie qui offre de faire la preuve par témoins doit donc viser avec précision tous les faits accomplis au moment où elle forme sa demande et sur lesquels elle entend que les témoins déposent. La présentation de la demande d'enquête doit être de nature à permettre d'une part au juge d'examiner si chacun des faits précisés est pertinent ou admissible, d'autre part à la partie adverse de connaître avec précision l'objet de l'enquête et par là, lui permettre de faire la preuve contraire. A ces fins la présentation doit être précise, pertinente et admissible. (voir dans ce sens : Encl. Dalloz Proc. civ., verbo enquête, témoins, attestations no 49 ss et Encl. Dalloz dr. civ., verbo preuve no 85 et 94 et Juriscl. proc. civ. fasc. 638 no 93 et 109).

De même en ce qui concerne la pertinence, le juge apprécie souverainement le caractère de précision des faits dont la preuve est offerte. (Dominique MOUGENOT, La preuve, LARCIER, 3^{ème} édition 2002, numéro 218)

Il n'y a pas non plus lieu de faire droit à l'offre de preuve formulée par PERSONNE1.) tendant à faire écouter les témoins PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE3.) sur les prétendues pressions exercées par PERSONNE2.) sur PERSONNE1.) et ce aux motifs que :

- PERSONNE5.) en tant qu'assistante sociale ne saurait être un témoin oculaire des alléguées pressions et pourrait tout au plus relater les dires d'PERSONNE1.) ;
- PERSONNE6.) serait intervenu « *personnellement* [auprès de PERSONNE2.)] *pour lui demander de laisser Mme PERSONNE1.) en paix et d'arrêter de la harceler* ». Or, il ne ressort aucunement de l'offre de preuve que le témoin aurait assisté personnellement à une quelconque scène durant laquelle PERSONNE2.) aurait harcelé PERSONNE1.), d'autant plus que le témoin a d'ores et déjà rédigé une attestation testimoniale ;
- L'offre de preuve ne mentionne pas en quoi PERSONNE3.) aurait pu être témoin de prétendues pressions exercées à l'encontre d'PERSONNE1.) par son bailleur.

Par confirmation du jugement entrepris, le tribunal retient donc qu'il n'est pas établi que PERSONNE2.) ait harcelé PERSONNE1.) ou qu'il l'ait mise sous pression, de sorte que la demande en paiement à titre de dommages et intérêts de ce chef n'est pas fondée.

6. Quant à la demande en remboursement des charges

En ce qui concerne la qualité à agir d'PERSONNE1.), il y a lieu de noter que le contrat de bail a été signé entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.) et que partant seule

PERSONNE1.) peut agir contre PERSONNE2.) dans le cadre de l'exécution des obligations du contrat de bail signé entre parties.

Le tribunal rejoint le premier juge dans son appréciation que s'il est certes vrai que PERSONNE3.) a réglé certains loyers au nom de la communauté des époux, la question d'un éventuel remboursement entre les ex-époux se pose dans le cadre de la liquidation de la communauté entre époux pour laquelle, ni le juge de paix, ni le tribunal de céans, statuant comme juridiction d'appel du juge de paix, n'est compétent pour toiser telle question.

Le moyen d'irrecevabilité soulevé par PERSONNE2.) n'est donc pas fondé.

Le contrat de bail stipule en son l'article 4 que « *Le Locataire paiera en dehors du loyer une avance mensuelle de 150€ (cent cinquante euros) pour sa quote-part dans les frais communs, tels qu'éclairage des parties communes, taxes de canalisation et de poubelles, ramonage de la cheminée, frais de nettoyage, entretien de l'ascenseur et du chauffage central, ainsi que la consommation d'eau et du combustible et autres frais à charge du Locataire, conformément aux dispositions légales.* »

Malgré les stipulations contractuelles prévoyant une avance sur charges, PERSONNE2.) fait plaider que les parties se seraient en réalité mises d'accord sur un montant forfaitaire de 150.- euros par mois.

Aux termes de l'article 5 point 4) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, les acomptes sur charges peuvent être fixés forfaitairement par les parties si ce forfait correspond à la consommation et aux charges normales du locataire.

Le propre d'une fixation forfaitaire des avances sur charges est d'en définir le montant au moment de la conclusion du contrat, indépendamment des frais réels à exposer par le bailleur pour la consommation d'énergie, l'entretien courant du logement et des parties communes, les menues réparations ou les taxes liées à l'usage du logement.

Suivant l'article 1156 du code civil : « *On doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes* ».

Le texte délivre un double enseignement. Il souligne la primauté du critère subjectif : interpréter une convention, c'est avant tout rechercher la volonté des parties. Cette volonté qu'il s'agit de découvrir est celle qui a réellement été celle des parties au moment où elles ont contracté, plutôt que celle que suggère la formulation littérale. L'esprit doit l'emporter sur la lettre (cf. Jurisclasseur Civil, articles 1156 à 1165, fasc. 10, n° 38).

Au total, la signification de l'article 1156 est assez simple. Dès lors qu'il est établi, par quelque moyen que ce soit, qu'il y a discordance entre la volonté réelle, par hypothèse exprimée, fût-ce tacitement, et la formulation – écrite ou même orale – de cette volonté, la première doit l'emporter (op. cit. n° 40).

Il y a tout d'abord lieu de noter que le contrat de bail ne mentionne pas expressément l'obligation pour le bailleur de dresser des décomptes annuels des charges.

Force est de constater que pendant toute la durée de location, soit du 15 septembre 2017 au 29 février 2020, soit presque deux ans et demie (!), PERSONNE1.) n'a pas une seule fois réclamé de décompte charges au bailleur. Même après avoir quitté les lieux, elle n'a toujours pas demandé de décompte mais ce n'est qu'après l'introduction de la procédure en justice qu'elle l'a réclamé pour la première fois en date du 1^{er} mars 2021 par l'intermédiaire de son mandataire.

Ensuite, dans la reconnaissance de dette signée entre parties le 10 février 2020 (qui sera analysée plus en détail ci-dessous), PERSONNE1.) reconnaît être redevable de « *quatre loyers impayés de Novembre 2019 à Février 2020 inclus soit 1200€ de loyer plus 150€ de charges par mois* » sans émettre la moindre réserve par rapport à un futur décompte charges.

Au vu de ces considérations, le tribunal retient, par confirmation du jugement entrepris, que les parties au contrat de bail avaient décidé d'un commun accord d'une fixation forfaitaire des charges à hauteur de 150.- euros par mois, de sorte qu'PERSONNE1.) ne saurait actuellement invoquer qu'il s'agit d'une avance sur charge donnant droit à un décompte charges.

Par confirmation du jugement entrepris, la demande reconventionnelle en remboursement des charges est partant à déclarer non fondée.

PERSONNE2.) n'ayant pas failli à ses obligations contractuelles en tant que bailleur, la demande subsidiaire d'PERSONNE1.) tendant à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 4.350.- euros à titre de dommages et intérêts pour non-exécution de ses obligations contractuelles, est également, par confirmation du jugement entrepris, à rejeter.

7. Quant à la demande de PERSONNE2.) en paiement des loyers et charges

Le tribunal précise d'emblée qu'PERSONNE1.) ne conteste pas redevoir quatre mois de loyers soit 4.800.- euros mais que les parties sont en désaccord sur le caractère forfaitaire ou non des charges.

En date du 10 février 2020, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont signé un document intitulé « *Objet : reconnaissance de dette* » rédigé comme suit :

« *Je soussigné, Madame PERSONNE1.), ci-après dénommée la débitrice, née le DATE1.) à ADRESSE3.) et demeurant à ADRESSE4.) de l'indépendance L-ADRESSE4.), reconnais devoir à Monsieur, PERSONNE2.), ci-après dénommé le créancier, né le DATE2.) à ADRESSE5.) et demeurant à ADRESSE4.) de l'indépendance L-ADRESSE4.), la somme de 5400 euros, soit cinq mille quatre cents euros.*

Montant qu'il m'a accordé à ce jour pour quatre loyers impayés de Novembre 2019 à Février 2020 inclus soit 1200€ de loyer plus 150€ de charges par mois.

Je m'engage expressément à lui rembourser cette somme, jusqu'au plus tard le 31 décembre 2020.

Pour le cas où mon décès interviendrait avant le remboursement complet, mes héritiers seront tenus solidairement d'achever ce remboursement en vertu du présent engagement.

*Signature du débiteur
PERSONNE1.)*

*Signature du créancier
PERSONNE2.)»*

PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) d'avoir exercé de la pression sur elle pour qu'elle signe cette reconnaissance de dette.

Aux termes de l'article 1111 du code civil « *La violence exercée contre celui qui a contracté l'obligation est une cause de nullité, encore qu'elle ait été exercée par un tiers autre que celui au profit duquel la convention a été faite.* »

Il est admis qu'il y a violence lorsqu'une personne contracte sous la menace d'un mal qui fait naître chez elle un sentiment de crainte (TERRÉ, SIMLER, LEQUETTE, « *Les obligations* », Précis DALLOZ, 6^{ième} édition, n° 233).

Celui qui prétend qu'il a été victime d'une violence doit démontrer par tous moyens que sont réunies les conditions exigées pour que ce vice du consentement existe : celui qui l'invoque doit prouver sa matérialité, son caractère injuste, un sentiment de crainte existant au moment de la conclusion du contrat et le caractère suffisamment grave de la crainte.

A l'instar du premier juge, le tribunal retient que PERSONNE1.) ne verse aucun élément de preuve afin de rapporter l'existence de pressions qui auraient été exercées sur elle, de sorte que ce moyen est à rejeter.

Aux termes de cette reconnaissance de dette, PERSONNE1.) reconnaît redevoir le montant total de 5.400.- euros, dont quatre loyers à hauteur de 1.200.- euros et quatre mensualités à titre de charges à hauteur de 150.- euros.

Par confirmation du jugement entrepris, il y a donc lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par le requérant pour le montant total de 5.400.- euros.

8. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a débouté PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance. PERSONNE1.) est également à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

A défaut par PERSONNE2.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée pour ce qui est de l'instance d'appel et le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a débouté PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance.

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

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

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à 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 qu'il n'y a pas lieu de prononcer la rupture du délibéré,

dit qu'il n'y a pas lieu de surseoir à statuer,

dit qu'il n'y a pas lieu à annulation du jugement entrepris du 4 février 2022,

dit les appels principal et incident non fondés,

partant confirme le jugement entrepris du 4 février 2022,

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

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

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