

Texte pseudonymisé

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

**Assistance judiciaire est accordée à PERSONNE1.)**

**Jugement Bail à loyer (Ille chambre)**  
**2023TALCH03/00119**

**Audience publique du mardi, treize juin deux mille vingt-trois**

**Numéro du rôle : TAL-2023-01021**

Composition :

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

**ENTRE :**

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

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 20 janvier 2023,

comparant par Maître Kalthoum BOUGHALMI, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette,

**ET :**

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

**intimé** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Georges WEBER,

comparant en personne.

---

**FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-01021 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 14 février 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 25 avril 2023 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut refixée au 23 mai 2023 pour plaidoiries.

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

Maître Kalthoum BOUGHALMI, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

PERSONNE2.) fut également entendu en ses explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 13 juin 2023 le

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par requête déposée le 29 avril 2022 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 2.100.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 14 octobre 2022 devant le juge de paix, PERSONNE2.) a en outre réclamé une indemnité de procédure de 162,58.- euros au titre des frais d'huissier exposés afin de découvrir l'adresse actuelle de PERSONNE1.) en vue de l'introduction de la présente requête.

A la même audience, PERSONNE1.) s'est opposé à la demande adverse au titre d'arriérés de loyers et a soutenu avoir payé tous les montants réclamés en liquide.

PERSONNE1.) a encore formulé une offre de preuve par serment litisdécisoire en demandant au tribunal à voir déférer le serment litisdécisoire à PERSONNE2.) libellé comme suit :

*« N'est-il pas vrai qu'au mois de novembre 2019, sans préjudice quant à une date plus exacte, PERSONNE1.) a payé le montant de 300.- euros, correspondant au solde du loyer et charges de novembre 2019, en espèces, sans que vous ne lui fassiez signer de reçu ?*

*N'est-il pas vrai qu'au mois de décembre 2020, sans préjudice quant à une date plus exacte, PERSONNE1.) a payé le montant de 200.- euros, correspondant au solde du loyer et charges de novembre 2020, en espèces, sans que vous ne lui fassiez signer de reçu ?*

*N'est-il pas vrai qu'au mois de novembre 2021, sans préjudice quant à une date plus exacte, PERSONNE1.) a payé le montant de 800.-euros, correspondant au loyer et charges de novembre 2021, en espèces, sans que vous ne lui fassiez signer de reçu ?*

*N'est-il pas vrai qu'au mois de février 2022, sans préjudice quant à une date plus exacte, PERSONNE1.) a payé le montant de 800.- euros, correspondant au loyer et charges de février 2022, en espèces, sans que vous ne lui fassiez signer de reçu ? »*

PERSONNE1.) s'est en outre opposé à la demande d'PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure et a demandé, de son côté, une indemnité de procédure de 500.- euros.

Il a également réclamé à titre reconventionnel la condamnation d'PERSONNE2.) à lui restituer l'intégralité de la garantie locative d'un montant de 1.600.- euros et a sollicité le remboursement de l'intégralité des avances sur charges payées pendant toute la durée du bail, soit la somme de 2.750.- euros (55 mois x 50.- euros), à défaut pour le bailleur de lui avoir remis un décompte des charges.

PERSONNE2.) s'est opposé aux demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE1.).

Par jugement du 9 décembre 2022, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit recevables les demandes d'PERSONNE2.) et de PERSONNE1.).

Il a dit fondée la demande d'PERSONNE2.) pour le montant de 2.100.- euros à titre de loyers et charges impayés et a, partant, condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 2.100.- euros.

Le juge de paix a dit non fondée la demande de PERSONNE1.) au titre du remboursement de la garantie locative et en a débouté.

Il a également dit non fondée la demande de PERSONNE1.) au titre du remboursement des avances sur charges locatives et en a débouté.

Le juge de paix a finalement dit fondée la demande d'PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 162,58.- euros, a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 162,58.- euros, a dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le juge de paix a d'abord retenu que le serment décisive, qui est destiné à corroborer en forme solennelle ce qui a été affirmé par celui auquel il est déféré, est l'affirmation par l'une des parties d'un fait allégué par elle-même à l'appui de sa prétention. Il a ensuite relevé qu'en l'espèce, le serment décisive, tel que formulé, n'était pas recevable, étant donné que par cette formulation, PERSONNE1.) ferait jurer à PERSONNE2.) la version soutenue par lui, à savoir qu'il aurait reçu les montants réclamés en espèces sans en avoir accusé réception.

Le tribunal de paix en a déduit que PERSONNE1.) n'avait pas rapporté la preuve du paiement des loyers réclamés de sorte que la demande d'PERSONNE2.) était à déclarer fondée pour le montant réclamé.

Concernant la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative, le juge de paix a retenu que PERSONNE1.) affirmait avoir remboursé le montant de la garantie locative à l'office social de Grevenmacher, sans cependant en rapporter la preuve. Le juge de paix en a déduit que PERSONNE1.) était à débouter de sa demande.

Concernant la demande de PERSONNE1.) à se voir rembourser toutes les avances sur charges payées pendant la durée du bail, soit la somme de 2.750.- euros, le juge de paix a noté qu'il était constant en cause que le bailleur n'avait jamais remis de décompte de charges à son locataire et que ce dernier n'avait jamais réclamé la remise de ces décomptes. Il a encore relevé que même lors de l'audience des plaidoiries, l'ancien locataire n'avait pas réclamé ces décomptes, mais s'était contenté de réclamer le remboursement de l'intégralité des avances payées.

Le juge de paix a ensuite retenu que PERSONNE1.) avait réellement occupé les lieux pendant 55 mois et qu'il avait par conséquent bénéficié des prestations telles que l'électricité, l'eau, le chauffage etc. Le juge de paix a considéré qu'étant donné que les parties à l'instance avaient cohabité dans les lieux, le bailleur était dans l'impossibilité de dresser un décompte détaillé des charges devant être supportées par chacun des colocataires.

Le juge de paix en a déduit que le montant repris dans le contrat de bail au titre des charges ne pouvait se concevoir que comme montant forfaitaire et que PERSONNE1.) était donc à débouter de sa demande.

De ce jugement lui notifié le 13 décembre 2022, PERSONNE1.) a interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 20 janvier 2023.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) conclut à voir débouter PERSONNE2.) de sa demande en paiement du montant de la somme de 2.100.- euros.

A titre subsidiaire et pour autant que de besoin, il demande de lui donner acte qu'il défère le serment décisoire à PERSONNE2.) sur les points suivants :

*« N'est-il pas vrai qu'au mois de novembre 2019, sans préjudice quant à la date exacte, Monsieur PERSONNE1.) a payé 300,00 € correspondant au solde de loyer et charges du mois de novembre 2019, en espèces, sans que vous ne lui fassiez signer de reçu ;*

*N'est-il pas vrai qu'au mois de décembre 2020, sans préjudice quant à la date exacte, Monsieur PERSONNE1.) a payé 200,00 € correspondant au solde de loyer et charges du mois de novembre 2020, en espèces, sans que vous ne lui fassiez signer de reçu ;*

*N'est-il pas vrai qu'au mois de novembre 2021, sans préjudice quant à la date exacte, Monsieur PERSONNE1.) a payé 800,00 € correspondant au loyer et charges du mois de novembre 2021, en espèces, sans que vous ne lui fassiez signer de reçu ;*

*N'est-il pas vrai qu'au mois de février 2022, sans préjudice quant à la date exacte, Monsieur PERSONNE1.) a payé 800,00 € correspondant au loyer et charges du mois de novembre 2021, en espèces, sans que vous ne lui fassiez signer de reçu ».*

Toujours par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) demande la condamnation d'PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.600.- euros en remboursement de la garantie locative, avec les intérêts légaux à partir du 11 novembre 2022, date de la demande en justice, et la somme de 2.750.- euros en remboursement des avances sur charges locatives, avec les intérêts légaux à partir du 11 novembre 2022, date de la demande en justice.

En tout état de cause, PERSONNE1.) réclame la condamnation d'PERSONNE2.) à l'entière des frais et dépens, sinon d'instituer un partage largement en sa faveur.

Il demande finalement de débouter PERSONNE2.) de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure de 162,58 euros et de tout autre montant de ce chef ainsi que la condamnation d'PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance et de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

A l'audience des plaidoiries du 23 mai 2023, PERSONNE2.) a sollicité la confirmation du jugement entrepris. Il a demandé de lui donner acte qu'il se réserve le droit de réclamer, dans le cadre d'une autre instance, à PERSONNE1.) le solde des charges réduits après établissement du décompte de charges.

### **Moyens des parties**

#### **- Position de PERSONNE1.)**

Au soutien de son appel, PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail signé entre les parties en date du 3 juillet 2017 ayant pris effet le 7 juillet 2017, PERSONNE2.) lui aurait donné en location un appartement au rez-de-chaussée d'une résidence sise à L-ADRESSE3.). Le loyer mensuel prévu se serait élevé à 750.- euros auquel s'ajouteraient des avances sur charges mensuelles d'un montant de 50.- euros. En page 3 du contrat de bail, il serait prévu que « *le locataire recevra au moins une fois par an le décompte des frais à sa charge* ». Suivant courrier du 5 novembre 2021, PERSONNE2.) aurait résilié le contrat de bail avec préavis au 1<sup>er</sup> mars 2022.

Quant à la condamnation au paiement du montant de 2.100.- euros, PERSONNE1.) fait valoir qu'il aurait payé en espèces le solde des loyers réclamés, sans que PERSONNE2.) ne lui fasse signer un quelconque reçu.

Il reproche au premier juge d'avoir refusé le serment décisoire qu'il aurait déféré. En effet, aux termes de l'article 1358 du code civil, le serment décisoire pourrait être déféré sur quelque espèce de contestation que ce soit et l'article 1360 du même code ajouterait qu'il pourrait être déféré en tout état de cause, et encore qu'il n'existerait aucun commencement de preuve de la demande. Le serment litisdécisoire aurait pour résultat de terminer le litige de manière définitive et absolue.

PERSONNE1.) estime que le premier juge aurait partant, à tort, refusé sa demande de déférer le serment décisoire à PERSONNE2.). A titre subsidiaire et pour autant que de besoin, PERSONNE1.) demande acte qu'il défère le serment décisoire à PERSONNE2.) sur les points énumérés dans le dispositif de son acte d'appel.

Quant au remboursement de la garantie locative, PERSONNE1.) soutient avoir procédé au paiement de la somme de 1.600.- euros par l'intermédiaire de l'office social de la commune de Grevenmacher. Le juge de paix aurait, à tort, retenu que la garantie locative avait été déduite des montants qui seraient dus à PERSONNE2.).

PERSONNE1.) déclare avoir demandé qu'un décompte total depuis le début du contrat soit versé quant au paiement restant dû. Le premier juge aurait refusé de faire droit à cette demande. A défaut d'un décompte clair et explicite, PERSONNE1.) ne saurait pas quel serait le montant exact réclamé par PERSONNE2.).

PERSONNE1.) soutient qu'PERSONNE2.) n'aurait jamais indiqué de quels mois, la garantie locative s'élevant à 1.600.- euros, aurait compensé le paiement. PERSONNE1.) déclare contester cette compensation.

Quant au remboursement des avances sur charges locatives, PERSONNE1.) reproche au premier juge d'avoir considéré que les parties avaient cohabité dans les lieux loués. Il résulterait clairement du contrat de bail que les parties n'auraient pas cohabité et que le bailleur lui aurait loué un appartement sis à L-ADRESSE3.).

Selon PERSONNE1.), les parties auraient convenu, suivant contrat de bail signé le 3 juillet 2017, que « *le locataire recevra au moins une fois par an le décompte des frais à sa charge* ». PERSONNE1.) déclare avoir payé 50.- euros d'avances sur charges locatives pendant les 55 mois de son occupation du 7 juillet 2017 au 1<sup>er</sup> mars 2022.

Concernant l'indemnité de procédure, PERSONNE1.) estime qu'PERSONNE2.) aurait fait procéder à la signification de la requête en bail à loyer, ce qui ne serait prévu par aucune disposition légale. Ce serait donc à tort que le juge de première instance l'aurait condamné au paiement du montant des frais d'huissier engagés par PERSONNE2.).

- Position d'PERSONNE2.)

PERSONNE2.) confirme que l'office social de la commune de Grevenmacher aurait payé la garantie locative. Cependant, en raison de ce paiement, PERSONNE1.) n'aurait pas payé les deux premiers mois de loyers.

PERSONNE2.) donne encore à considérer que PERSONNE1.) déclarerait avoir payé le loyer du mois de novembre en espèces. Or, il aurait déjà été assisté d'un avocat à ce moment et aurait donc dû savoir qu'il devait demander un reçu en cas de paiement en espèces.

PERSONNE2.) indique que le montant réclamé serait toujours de 2.100.- euros tel qu'indiqué dans sa requête auquel il y aurait lieu de rajouter le montant de 162,58 euros correspondant aux frais d'huissier exposés. En effet, il aurait dû charger un huissier pour connaître l'adresse actuelle de PERSONNE1.).

Concernant le remboursement des avances sur charges, PERSONNE2.) soutient que PERSONNE1.) n'aurait jamais payé d'électricité. Il aurait uniquement payé les avances sur charges d'un montant de 50.- euros qui serait largement insuffisant pour couvrir les charges réellement exposées.

Concernant le serment litisdécisoire, PERSONNE2.) conteste avoir reçu de l'argent en espèces de la part de PERSONNE1.). Le locataire aurait toujours payé les loyers par virement bancaire.

**Motifs de la décision :**

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

La demande principale au titre des arriérés de loyers

Suivant contrat de bail signé le 3 juillet 2017, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 750.- euros et d'une avance sur charges de 50.- euros.

PERSONNE2.) soutient que PERSONNE1.) n'aurait payé qu'un montant de 500.- euros au mois de novembre 2019, un montant de 600.- euros au mois de novembre 2020 et aucun montant aux mois de novembre 2021 et février 2022. PERSONNE1.) lui redevrait ainsi le montant de (4 x 800= 3.200-500-600=) 2.100.- euros.

PERSONNE1.) déclare avoir payé les arriérés de loyers et charges réclamés en espèces.

Le contrat de bail signé entre parties prévoit que le loyer est « payable le premier de chaque mois par virement ou par versement sur le compte (...) de PERSONNE2.) ».

Contrairement à ce que fait valoir PERSONNE1.), le contrat de bail prévoit donc que le loyer doit être payé par virement et non en espèces.

Conformément à l'article 1315 du code civil, il appartient à PERSONNE1.) de prouver, contre l'écrit qu'il a signé, le paiement en espèces qu'il allègue.

PERSONNE1.) ne verse cependant aucune pièce pour établir ce paiement.

Afin d'établir le paiement du montant réclamé, PERSONNE1.) entend faire déférer le serment décisoire suivant à PERSONNE2.) :

*« N'est-il pas vrai qu'au mois de novembre 2019, sans préjudice quant à la date exact, Monsieur PERSONNE1.) a payé 300,00 € correspondant au solde de loyer et charges du mois de novembre 2019, en espèces, sans que vous ne lui fassiez signer de reçu;*

*N'est-il pas vrai qu'au mois de décembre 2020, sans préjudice quant à la date exacte, Monsieur PERSONNE1.) a payé 200,00 € correspondant au solde de loyer et charges du mois de novembre 2020, en espèces, sans que vous ne lui fassiez signer de reçu;*

*N'est-il pas vrai qu'au mois de novembre 2021, sans préjudice quant à la date exacte, Monsieur PERSONNE1.) a payé 800,00 € correspondant au loyer et charges du mois de novembre 2021, en espèces, sans que vous ne lui fassiez signer de reçu ;*

*N'est-il pas vrai qu'au mois de février 2022, sans préjudice quant à la date exacte, Monsieur PERSONNE1.) a payé 800,00 € correspondant au loyer et charges du mois de novembre 2021, en espèces, sans que vous ne lui fassiez signer de reçu »*

Suivant l'article 1357, 1° du code civil, le serment décisoire est le serment qu'une partie défère à l'autre pour en faire dépendre le jugement de la cause.

Pour être recevable, le serment décisoire doit porter sur les faits qui sont conformes à la version des faits défendue par la partie à laquelle le serment est déféré (cf. Th. Hoscheit, Le droit judiciaire privé, 2e éd., n° 847, page 497). Autrement dit, le serment décisoire est destiné à corroborer en forme solennelle ce qui a été affirmé en justice par celui auquel il est déféré. En conséquence, il doit être libellé de telle sorte que l'adversaire, à la conscience duquel il est fait appel, puisse prêter le serment sur sa version (cf. Cour d'appel, 24 mai 2000, rôle 18466 et 20290). Le juge doit donc refuser de recourir à ce mode de preuve et déclarer irrecevable la demande de la partie déférente, lorsque celle-ci invite son adversaire à jurer le contraire de ses prétentions ; le serment ou le refus de serment perdrait son caractère décisoire si la formule proposée était le contraire de ce qui a été soutenu par celui auquel elle est présentée.

En l'espèce, le serment décisoire que PERSONNE1.) entend déférer à PERSONNE2.) ne correspond pas à la version que PERSONNE2.) a toujours défendue, à savoir qu'il n'aurait pas reçu de paiement en espèces de la part de PERSONNE1.).

Le serment décisoire est donc à déclarer irrecevable.

A défaut pour PERSONNE1.) d'établir le paiement des arriérés de loyers et charges réclamés, la demande d'PERSONNE2.) est fondée pour le montant réclamé de 2.100.- euros et le jugement entrepris est à confirmer sur ce point.

#### *La demande reconventionnelle en remboursement de la garantie locative*

Le contrat de bail signé entre parties prévoit que « *pour garantir le paiement du loyer ou des autres obligations découlant du présent contrat de bail, le locataire consent une garantie locative (...) d'un montant de 1.600 € (...)* ».

Il ressort du certificat de l'office social de la Ville de Luxembourg (et non de l'office social de la commune de Grevenmacher) versé par PERSONNE1.) que l'office social a viré la somme de 1.600.- euros sur le compte bancaire d'PERSONNE2.) à titre de caution due par PERSONNE1.). Il ressort encore de ce certificat que PERSONNE1.) a remboursé l'intégralité de sa dette envers l'office social de la Ville de Luxembourg et qu'il a donc remboursé le montant payé par l'office social de la Ville de Luxembourg à PERSONNE2.) à titre de caution.

PERSONNE2.) déclare qu'il aurait imputé la garantie locative sur les 2 premiers mois de loyers qui n'auraient pas été payés.

PERSONNE1.) conteste cette imputation. Il fait valoir qu'PERSONNE2.) ne lui fournirait pas de décompte précis des montants restant dus et il n'indiquerait pas de quels mois, la garantie locative aurait compensé le paiement.



Le tribunal note qu'à l'audience des plaidoiries, PERSONNE2.) a clairement affirmé que la garantie locative a été imputée sur les deux premiers mois de loyers, à savoir le loyer du mois de juillet 2017 et le loyer du mois d'août 2017.

PERSONNE1.) alléguant avoir payé les loyers en question, il lui appartient de l'établir conformément à l'article 1315 du code civil. Or, aucune pièce n'est fournie en ce sens.

La demande en restitution de la garantie locative est partant à déclarer non fondée et ce par confirmation du jugement entrepris.

### La demande reconventionnelle en remboursement des avances sur charges

L'article 5, paragraphes (3) et (4), de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit ce qui suit :

*« (3) 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.*

*En cas de demande du locataire, le bailleur est tenu de lui communiquer une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente du lot loué dans chacune des catégories de charges.*

*(4) Les acomptes sur charges peuvent également être fixés forfaitairement par les parties si ce forfait correspond à la consommation et aux charges normales du locataire. Il pourra être adapté au cours du bail.*

*Il est permis aux parties de convenir au cours du bail de modifier le régime des acomptes soit vers un régime forfaitaire soit du régime forfaitaire à un régime par acomptes ».*

En l'espèce, le contrat de bail prévoit que « les taxes d'eau, de chauffage/gaz, d'électricité, d'égouts, de poubelle et de ramonage sont à charge du locataire. Il en est

*de même des frais de nettoyage usuels du chauffage central. Elles ne sont pas incluses dans le montant du loyer mensuel. L'impôt foncier et tous autres impôts et taxes relatives à la propriété sont à charge du bailleur ».*

*Le contrat de bail poursuit que « Le locataire paiera en dehors du loyer une avance mensuelle de 1500€ pour sa quote-part dans les frais communs, tels qu'éclairage des parties communes, taxes de canalisation et de poubelle, 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 ».*

*Le contrat de bail impose finalement au bailleur de fournir au locataire « au moins une fois par an le décompte des frais à sa charge ».*

Dans la mesure où le contrat de bail impose au bailleur de fournir un décompte annuel de charges au locataire, le tribunal ne partage pas l'appréciation du premier juge que les parties avaient, en l'espèce, fixés les avances sur charges forfaitairement tel que le permet l'article 5 (4) de loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation précitée.

A l'instar du premier juge, le tribunal de céans retient cependant qu'étant donné qu'il n'est pas contesté que PERSONNE1.) a réellement occupé les lieux pendant 55 mois et qu'il a par conséquent consommé notamment de l'eau, du chauffage et de l'électricité, il n'y a pas lieu de faire simplement droit à la demande de PERSONNE1.) et d'ordonner la restitution des avances sur charges payées.

Aux termes de l'article 57 du nouveau code de procédure civile, le juge peut inviter les parties à fournir les explications de fait qu'il estime nécessaires à la solution du litige.

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal invite partant PERSONNE2.) à lui fournir toutes les explications de fait relatives aux charges exposées par ce dernier afin de permettre au tribunal d'évaluer si les charges consommées par PERSONNE1.) pendant son occupation des lieux loués sont supérieures ou inférieures au montant des avances sur charges payés. Il appartiendra, le cas échéant, à PERSONNE2.) d'établir ces explications de fait par des pièces justificatives.

Il y a lieu de réserver le surplus et les dépens.

### **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,

déclare l'appel recevable,

le dit non fondé en ce qui concerne la demande d' PERSONNE2.) en paiement des arriérés de loyers,

partant confirme le jugement entrepris en ce qu'il a dit cette demande fondée et en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 2.100.- euros,

le dit encore non fondé en ce qui concerne la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en remboursement de la garantie locative,

partant confirme le jugement entrepris en ce qu'il a dit cette demande non fondée,

avant tout autre progrès en cause,

rouvre les débats afin de permettre à PERSONNE2.) de fournir au tribunal toutes les explications de fait relatives aux charges exposées par ce dernier afin de permettre au tribunal d'évaluer si les charges consommées par PERSONNE1.) pendant son occupation des lieux loués sont supérieures ou inférieures au montant des avances sur charges payées,

fixe la continuation des débats à l'audience publique du mardi, 17 octobre 2023 à 15.00 heures, salle TAL 0.11. du tribunal,

réserve le surplus et les dépens.