

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00207

Audience publique du vendredi, vingt décembre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-06499

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, d'Esch-sur-Alzette du 2 août 2024,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître Paulo FELIX, 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 suppléant Luana COGONI,

appelant par appel incident,

comparant par Maître Céline MARCHAND, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-06499 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 27 août 2024, lors de laquelle elle fut renvoyée à la troisième chambre à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024 pour fixation pour plaidoiries. A l'audience du 17 septembre 2024, l'affaire fut fixée au 29 novembre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Yanis HAMAMA, avocat, en remplacement de Maître Céline MARCHAND, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 20 décembre 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée en date du 4 mars 2024, PERSONNE2.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir :

- condamner la partie défenderesse à lui payer le montant de 5.250.- euros au titre de la restitution de la garantie locative, avec les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 6 décembre 2022, sinon à compter de la requête, sinon à compter de la date du jugement, jusqu'à solde ;
- condamner la partie défenderesse à lui payer le montant de 1.650,50 euros au titre du remboursement des avances sur charges payées au cours de l'année 2022 ;
- dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement ;
- condamner la partie défenderesse à lui payer le montant de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- assortir le jugement de l'exécution provisoire ;
- condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE2.) a renoncé à sa demande tendant à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 1.650.- euros au titre du remboursement des avances sur charges payées au cours de l'année 2022 tout en réclamant le prédit montant en guise d'indemnisation de son préjudice moral.

PERSONNE1.) a sollicité à titre reconventionnel le montant de 4.133,77 euros pour dégâts locatifs au parquet, deux poufs cassés et un câble TV manquant ainsi que le montant de 1.048,17 euros au titre du solde des charges pour l'exercice 2022.

Il a encore sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Par jugement du 27 juin 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit irrecevable la demande de PERSONNE2.) en indemnisation de son préjudice moral à concurrence d'un montant de 1.650,50 euros et a, pour le surplus, dit recevables les demandes des parties.

Il a rejeté l'offre de preuve par audition de témoins formulée par PERSONNE1.).

Il a dit fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) à concurrence de la somme de 1.048,17 euros et, après compensation et déduction du montant valablement retenu par PERSONNE1.), a dit fondée la demande de PERSONNE2.) en remboursement de la garantie locative pour le montant de 4.201,83 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 4 mars 2024, jusqu'à solde.

Il a partant condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 4.201,83 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 4 mars 2024, jusqu'à solde et a dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Il a débouté les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 2 août 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement, lui notifié en date du 9 juillet 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir décharger de la condamnation à rembourser la garantie locative à la partie intimée.

Il demande à voir condamner la partie intimée à lui payer la somme de 4.133,77 euros à titre de dégâts locatifs.

Pour autant que de besoin, il formule une offre de preuve par audition des témoins PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Il réclame encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance et encore une fois de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

Il sollicite en outre la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE2.) demande principalement à voir déclarer l'appel irrecevable « *pour défaut d'indication des pièces* ».

Subsidiairement, et au cas où l'appel principal était recevable, il interjette appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir

- débouter PERSONNE1.) de sa demande en arriérés de charges pour l'année 2022 ;
- condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.650,50 euros en guise d'indemnisation de son préjudice moral, avec les intérêts au taux légal à compter de la date de la mise en demeure du 6 décembre 2022, sinon de la requête introductive d'instance du 4 mars 2024, sinon de l'audience du 23 mai 2024, sinon de l'audience des plaidoiries en instance d'appel, sinon de la date du jugement à intervenir, chaque fois jusqu'à solde ;
- dire que, conformément à l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard telle que modifiée, le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir ;
- condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance.

Il demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Il réclame finalement encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 1.500.- euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conclut à la recevabilité de l'appel. L'absence d'indication des pièces au sein de l'acte d'appel serait tout au plus une nullité relative, nullité relative couverte en l'espèce, faute par la partie intimée d'établir un quelconque préjudice dans son chef.

Suivant contrat de bail du 26 juillet 2018, PERSONNE2.) aurait pris en location auprès de PERSONNE1.) un appartement sis au 3^{ième} étage du numéro ADRESSE3.). Par la suite, le contrat de bail aurait été résilié et les clés remis en date du 25 novembre 2022. Un état des lieux de sortie contradictoire aurait été dressé à cette date.

Le 30 novembre 2022, lors de la visite de l'appartement avec le nouvel locataire, PERSONNE3.), représentante de PERSONNE1.), aurait découvert la présence de plusieurs rayures sur le parquet du salon à l'endroit où se trouvait antérieurement un

tapis de l'ancien locataire, soit PERSONNE2.), qui aurait été informé de ce constat par courriel du même jour. Cette constatation serait corroborée par le témoignage de PERSONNE4.) qui aurait déjà remarqué la présence des rayures sur le parquet du salon en date du 31 août 2020 lorsqu'elle nettoyait l'appartement.

Lors de la visite du 30 novembre 2022, la représentante de PERSONNE1.) aurait encore constaté que deux poufs étaient abimés et devaient être changés, qu'une assiette était ébréchée et qu'un câble tv était manquant.

PERSONNE1.) est formel que personne n'aurait eu accès à l'appartement après que PERSONNE2.) avait remis les clés.

La remise en état du parquet et le remplacement des autres biens endommagés auraient finalement coûté 4.133,77 euros, tel que retracé dans la facture n° NUMERO1.) du 21 décembre 2022.

Il est reproché au juge de paix d'avoir erronément écarté les preuves produites par PERSONNE1.) pour ne prendre en compte que les constatations inscrites dans l'état de lieux de sortie du 25 novembre 2022. Or, les dommages causés au parquet n'auraient pas été visibles le jour de l'état des lieux pour avoir été cachés par un tapis.

Même à admettre que les dégâts au parquet étaient visibles ce jour, cela ne constituerait pas un empêchement légal ou judiciaire à prouver par témoignage contre l'état des lieux de sortie contradictoire.

Ensuite, les preuves produites par la partie appelante établiraient de « *manière certaine* » que les dégâts causés par le locataire dépassent largement l'usure normale et seraient de ce fait fautives.

Le jugement entrepris serait à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE2.) au montant de 1.048,17 euros à titre d'arriérés de charges 2022. Il renvoie à cet égard au décompte établi par la société SOCIETE1.) qui reprendrait la consommation réelle du locataire. La dette du locataire vis-à-vis du bailleur serait partant établie et la question de l'approbation des décomptes charges en assemblée générale ne concernerait que la relation entre les différents copropriétaires mais aucunement la relation entre locataire et bailleur.

2. PERSONNE2.)

L'appel du 2 août 2024 serait nul, sinon irrecevable, pour défaut d'indication en son sein des pièces sur lesquelles l'appelant entend baser ses demandes. Il résulterait de l'article 585 du nouveau code de procédure civile lu en combinaison avec l'article 154, paragraphe 2 du même code que l'acte d'appel contiendrait à peine de nullité l'indication des pièces sur lesquelles la demande est fondée.

L'appelant aurait été tenu d'indiquer avec une précision suffisante dans son acte d'appel les pièces venant, le cas échéant, au soutien de son recours, afin de permettre à son adversaire d'organiser utilement sa défense. PERSONNE2.) se trouverait dans l'impossibilité d'instruire correctement l'appel et d'apprécier précisément la nature et la valeur des demandes et arguments adverses.

Quant au fond, PERSONNE1.) ne serait tout d'abord pas admis à demander une quelconque réparation pour une prétendue assiette ébréchée, dans la mesure où cette demande serait nouvelle et prohibée en instance d'appel. Pour le surplus, il ne reviendrait pas PERSONNE2.) de payer à l'appelant un service complet de six assiettes sans la moindre proratisation.

L'état des lieux de sortie contradictoire du 25 novembre 2022 n'aurait jamais fait état de ces prétendus dégâts à qualifier nécessairement d'apparents et aisément détectables à supposer, *quod non*, leur matérialité avérée.

Bien au contraire, il résulterait de la comparaison des états des lieux contradictoires d'entrée et de sortie des 29 juillet 2018 et 25 novembre 2022, que l'appartement loué aurait été donné en location puis remis par le preneur dans un bon état locatif voire rénové. Aucune mention de désordres n'y aurait été portée. En particulier, l'état des lieux de sortie relèverait l'état « *neuf* » pour l'intégralité du parquet.

Rien ne permettrait d'exclure qu'entre la date de l'état des lieux de sortie et le jour des prétendues constatations réalisées par PERSONNE3.), soit dans un délai substantiel de 5 jours, des tiers, notamment des entrepreneurs ou ouvriers commis par le bailleur après le déménagement de PERSONNE2.), aient eux-mêmes endommagé l'appartement et notamment son parquet. Il ne serait pas non plus exclu que le parquet ait été prétendument rayé par PERSONNE3.) ou le nouveau locataire en raison d'un déplacement sans précaution du mobilier en voulant inspecter l'état de l'appartement.

En tout état de cause, PERSONNE2.) estime qu'il ne saurait être tenu responsable de la survenance d'un prétendu dommage après la remise des clés en date du 25 novembre 2022.

PERSONNE1.) resterait ensuite en défaut de prouver que les éventuelles dégradations dont il se plaint auraient excédé celles résultant du simple usage normal et légitime ou de l'usure de l'appartement loué.

Il conviendrait de ne pas tenir compte de la facture SOCIETE2.) du 21 décembre 2022, en raison de sa non-signature, de sa non-actualité, de l'absence de tout élément de comparaison ainsi que du défaut de justificatif de paiement.

En effet, PERSONNE2.) estime que ce document ne serait rien d'autre qu'une facture fictive de complaisance. SOCIETE2.) aurait pour commissaire aux comptes PERSONNE3.) et ce, depuis bien avant le 1^{er} janvier 2017. PERSONNE3.) serait aussi embauchée par SOCIETE2.) comme salariée aux fonctions de comptable depuis juillet

2011, ce qu'elle confirmerait d'ailleurs dans son attestation, attestation qui serait également selon PERSONNE2.) à qualifier d'attestation testimoniale de complaisance.

SOCIETE2.) aurait pour administrateur la société anonyme SOCIETE3.), qui elle aurait pour administrateur délégué et commissaire aux comptes PERSONNE1.) et PERSONNE3.), et ce depuis bien avant le 7 juin 2022.

Il demande à voir écarter des débats les « *photographies floues, non contextualisées, non datées, non situées et dépourvues de toute description* », versées en tant que pièce n° 5 de la farde I et en pièce n° 9 de la farde II. En tout état de cause, ces clichés ne prouveraient aucun dégât locatif quelconque.

Les deux attestations testimoniales, vagues et imprécises, produites par l'appelant en pièces n° 7 et n° 8 de la farde II seraient également à écarter pour être de complaisance. Les deux témoins seraient des employés de l'appelant. L'attestation de PERSONNE4.) ne serait d'ailleurs même pas signée et toutes les deux attestations auraient été rédigées un an et demi après les faits litigieux.

Ce serait à tort que le premier juge a dit fondé la demande de PERSONNE1.) pour un montant de 1.048,17 euros à titre du décompte individuel SOCIETE1.) de frais de chauffage et d'accessoires établi le 4 décembre 2023.

PERSONNE1.) n'aurait remis à PERSONNE2.), ni de justificatif de paiement, ni d'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du décompte qu'il invoque. Par ailleurs, les valeurs relevées lors de l'état des lieux de sortie du 25 novembre 2022 ne correspondraient pas à celles portées au décompte final du 4 décembre 2023.

En outre, la période d'habitation indiquée audit décompte aurait été arrêtée au 30 novembre 2022, date à laquelle aurait été faite la lecture des compteurs, alors que l'état des lieux de sortie contradictoire avec remise des clés aurait été fait le 25 novembre 2022 et que PERSONNE2.) n'avait plus l'usage de l'appartement passé cette date.

Enfin, le décompte mettrait à charge de PERSONNE2.) des frais de lecture radio alors même que la jurisprudence retient qu'il appartient au bailleur seul d'assumer la charge d'établir le décompte détaillé des frais, notamment de chauffage.

PERSONNE2.) demande, par réformation du jugement entrepris, à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 1.650,50 euros au titre du préjudice moral subi du fait « *de la communication délibérément tardive du décompte des charges - qui plus est, un décompte non satisfaisant - pour l'année 2022* ».

La somme de 1650,50 euros correspondrait aux avances sur charges mensuelles de 150.- euros payées au cours de l'année 2022, mais qui n'auraient pas été dûment justifiées et encore moins en temps utile par présentation d'un décompte de charges individuel pour l'année 2022 en bonne et due forme. Ce ne serait qu'en date du

14 mai 2024 qu'il aurait obtenu communication du décompte individuel, soit un an et demi après l'état des lieux de sortie contradictoire du 25 novembre 2022 et la mise en demeure du 6 décembre 2022.

PERSONNE2.) n'aurait pas pu formuler cette demande en indemnisation de son préjudice moral au jour de l'introduction de sa requête du 4 mars 2024, puisqu'à ce moment-là il aurait ignoré qu'un décompte individuel final des charges 2022 allait, après tout ce temps, être établi.

La demande en indemnisation de son préjudice moral subi en raison de la transmission tardive du décompte des charges de l'année 2022 ne différerait « *objectivement pas de, sinon est virtuellement comprise dans la demande initiale de remboursement des avances sur charges de l'année 2022 pour défaut de présentation d'un décompte individuel final alors qu'elle n'en constitue que la suite ou la conséquence* ». Tout au plus, il s'agirait donc « *d'une demande additionnelle ou d'une demande reconventionnelle en défense aux prétentions reconventionnelles du défendeur* ».

Motifs de la décision

1. Quant à la recevabilité de l'appel

PERSONNE1.) n'a pas indiqué les pièces dans son acte d'appel sur lesquelles sa demande est fondée.

L'acte d'appel doit contenir, en vertu des articles combinés 154 et 585 du nouveau code de procédure civile, « *l'indication des pièces sur lesquelles la demande est fondée* ».

Plus précisément l'article 154 dudit code se lit comme suit :

« *Outre les mentions de l'article 153, l'assignation doit contenir :*

- 1) *l'objet et un exposé sommaire des moyens,*
- 2) *l'indication de la juridiction qui doit connaître de la demande et du délai pour comparaître,*
- 3) *les mentions prescrites par les articles 80, 193 et 585*

le tout à peine de nullité.

Elle comprend aussi :

- *en matière immobilière le numéro cadastral ou à défaut les indications utiles à la désignation des immeubles,*
- **l'indication des pièces sur lesquelles la demande est fondée.**

L'assignation vaut conclusions. »

L'article 154 dispose donc que l'assignation doit contenir les mentions de l'article 153 et celles inscrites aux numéros 1 à 3 de l'article 154 à peine de nullité. Ce n'est qu'à la suite de la disposition relative à la sanction régissant les mentions des numéros 1 à 3, que

l'article 154 prévoit que l'assignation comprend aussi « (...) *l'indication des pièces sur lesquelles la demande est fondée* (...) ». **Cette partie de l'article 154 ne fait pas référence à la sanction de nullité.**

Aucune autre disposition légale ne prévoit la sanction de la nullité en cas de défaut d'indication des pièces. Suivant l'article 1253 du nouveau code de procédure civile, « *aucun exploit ou acte de procédure ne pourra être déclaré nul, si la nullité n'en est pas formellement prononcée par la loi* ».

Non seulement l'indication des pièces ne constitue pas une formalité substantielle dont l'omission emporterait nullité bien que la loi ne l'ait pas dit, mais l'intimée reste encore en défaut d'établir le préjudice qui lui serait accru du fait de l'absence de la mention litigieuse dans l'acte d'appel (Cassation 11 janvier 2001, R. c/ T. et A., no du registre 1737 ; Cour 12 juillet 2000 n° 24199 du rôle).

Au vu des principes exposés ci-dessus et des éléments lui soumis, le tribunal retient, d'une part, que le libellé de l'article 154 du nouveau code de procédure civile ne sanctionne pas de nullité la formalité de l'indication des pièces et d'autre part, que PERSONNE2.) reste en défaut d'établir le préjudice qui lui serait accru du fait de l'absence de la mention litigieuse dans l'acte d'appel.

Par conséquent, le moyen de nullité tenant à un vice de forme de l'acte d'appel n'est pas fondé et l'appel est recevable pour avoir été interjeté dans les forme et délai de la loi.

2. Quant aux dégâts locatifs

Il résulte des pièces versées qu'un état des lieux d'entrée a été établi de manière contradictoire par les parties en date du 29 juillet 2018, duquel il résulte que les lieux loués se sont trouvés dans un bon état locatif, soit plus précisément dans un état rénové.

Il est constant en cause que le contrat de bail entre parties a pris fin le 30 novembre 2022 et qu'un état des lieux de sortie contradictoire a été établi en date du 25 novembre 2022.

L'état des lieux de sortie contradictoirement dressé ne fait état ni d'un endommagement du parquet, ni de deux poufs étaient abimés, ni d'un câble tv était manquant, ni d'une assiette ébréchée.

Dans un souci de logique juridique, il convient d'analyser dans un premier temps le moyen d'irrecevabilité tiré de la demande nouvelle en ce qui concerne l'assiette ébréchée.

Il est certes vrai que PERSONNE1.) n'a pas fait valoir en première instance une assiette prétendument ébréchée à titre de dégâts locatifs, force est cependant de constater qu'il réclame toujours en instance d'appel le même montant à titre de dégâts locatifs qu'en première instance, à savoir 4.133,77 euros, indépendamment de la question d'une assiette ébréchée ou non.

Si l'article 592 du nouveau code de procédure civile interdit de former une demande nouvelle en instance d'appel, les parties sont cependant libres de proposer en appel non seulement les moyens de droit omis en première instance **mais encore les moyens de fait** que les juges de première instance ne pouvaient connaître et apprécier (cf. Cour 24 novembre 1893, Pas. 3, p. 424 ; Cour 19 décembre 2002, n° 26246 du rôle).

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

Dans la mesure où l'assiette ébréchée n'influe aucunement sur le quantum du dommage réclamé, strictement identique par rapport à la première instance, le tribunal décide que les développements de l'appelant relatifs à l'assiette ébréchée ne sont pas à qualifier de demande nouvelle prohibée en instance d'appel mais comme un moyen supplémentaire afin de justifier le montant réclamé à titre de dégâts locatifs.

Concernant la force obligatoire de l'état des lieux de sortie, il convient de souligner qu'un état des lieux établi contradictoirement par le bailleur et le preneur se borne à constater une situation de fait. (Cass. fr., 3^{ème}, 23 mai 2002, Bull. 2002 III n° 109, p. 97, pourvoi n° 01-00938)

Constatant une situation de fait, il fait donc foi jusqu'à preuve du caractère inexact du document.

S'agissant d'établir une situation de pur fait, la preuve peut être administrée par toutes voies de droit.

Toutefois, une partie ne peut revenir sur l'état des lieux contradictoirement établi que si la dégradation qui y n'a pas été relevée fait partie de celles **qui ne sont pas détectables lors d'un examen attentif des lieux**. (cf en ce sens, Cass. fr. 3^{ème} civ., 2 mai 2007, pourvoi n° 06-12586)

L'état des lieux d'entrée établi de manière contradictoire en date du 29 juillet 2018 et l'état des lieux de sortie fait de manière contradictoire le 25 novembre 2022 font l'objet d'un seul et même document. A l'instar du premier juge, le tribunal de céans se doit de constater que les mentions apposées sur ce document lors des respectifs états des lieux ne sont aucunement dissociables.

En tout état de cause, il échet de constater, comme l'a déjà fait le premier juge, qu'aucune mention relative aux griffures du parquet, aux poufs cassés et au câble TV manquant n'y a été apposée par les parties. Il en va de même pour ce qui est de l'assiette ébréchée.

Le fait que le parquet se trouvait au moment de l'état des lieux de sortie couvert en partie par un tapis, n'empêchait en rien le bailleur, sinon sa représentante, de soulever le tapis et de regarder en-dessous. Même, à supposer qu'un meuble lourd se trouvait à ce

moment sur ledit tapis, il aurait alors appartenu à la partie bailleresse de refixer l'état des lieux de sortie à une date ultérieure.

Le simple fait d'enlever le tapis lui aurait permis de s'apercevoir du prétendu mauvais état du parquet.

Il en va de même en ce qui concerne les deux poufs prétendument endommagés, l'assiette ébréchée et le câble de TV manquant.

Au vu des considérations en droit et en fait qui précèdent concernant la force probante des état des lieux des lieux, il échet de retenir, par confirmation du jugement entrepris, que tous les désordres actuellement invoqués par le bailleur ont un caractère **apparent**, dès lors qu'un examen attentif lors de la visite des lieux loués en vue de l'établissement de l'état des lieux de sortie aurait permis de les détecter.

Par conséquent, PERSONNE1.) n'est pas fondé à revenir sur les termes de l'état des lieux de sortie contradictoirement établi et ne mentionnant aucunement l'existence de tous les désordres apparents actuellement invoqués.

Il en découle que l'offre de preuve par audition de témoins formulée par PERSONNE1.) est à rejeter pour défaut de pertinence.

Finalement, la demande en dégâts locatifs d'un montant de 4.133,17 euros est, par confirmation, du jugement entrepris, à rejeter.

3. Quant au montant de 1.048,17 euros au titre du solde des charges 2022

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

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.

(...) »

Suivant décompte **individuel** SOCIETE1.) établi en date du 4 décembre 2023, des frais de chauffage et d'accessoires d'un montant de 1.048,17 euros ont été mis en compte pour l'appartement occupé par PERSONNE2.) pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 30 novembre 2022. Le décompte se base sur une période d'habitation qui débute le 1^{er} janvier 2022 pour se terminer au 30 novembre 2022, soit la fin du contrat de bail en cause.

L'argumentaire de PERSONNE2.) en vertu duquel, le bailleur ne serait pas en droit de lui réclamer le montant de 1.048,17 euros à titre du solde des charges 2022 en l'absence

de décompte approuvé en assemblée générale des copropriétaires, tombe à faux en ce qu'en l'espèce la demande est basée sur un décompte individuel reprenant la **consommation réelle** du locataire et non pas sur un décompte global qui reprend la répartition des charges à travers toute la copropriété.

Le tribunal tient à relever que les décomptes locataires ne sont de toute façon pas soumis à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires alors qu'ils ne constituent que les décomptes individuels établis par le bailleur sur base des décomptes propriétaire reprenant les frais qui incombent au locataire eu égard aux dispositions du contrat de bail conclu entre parties. (TAL, 10^{ième} 23 décembre 2009, n° 121990 du rôle)

En présence d'un décompte individuel établi par la société SOCIETE1.) à partir des compteurs relevant de l'appartement occupé par PERSONNE2.), le bailleur justifie partant des montants mis à charge du locataire tel qu'exigé par l'article 5 (3) précité.

Les frais de lecture des calorimètres sont à mettre à charge du bailleur au motif que c'est au propriétaire d'établir le décompte détaillé des frais (cf. Marianne HARLES ; page 318, n° 60 ; JPL 11 février 2014, n° 677/14).

Les frais de lecture radio à hauteur de 17,78 euros incombent partant, par réformation du jugement entrepris, à PERSONNE1.).

A défaut par PERSONNE2.) d'émettre d'autres contestations circonstanciées à l'égard d'un poste précis du décompte individuel, sinon de fournir des preuves de paiement, le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, de faire droit à la demande PERSONNE1.) et de condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 1.048,17 – 17,78 = 1.030,39 euros.

4. Conclusion

Après compensation avec le montant de la garantie locative de 5.250.- euros, la demande de PERSONNE2.) en remboursement est à dire fondée à concurrence du montant de $5.250 - 1.030,39 = 4.219,61$ euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 4 mars 2024, jour de la requête, jusqu'à solde.

Par confirmation du jugement entrepris et en application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a encore lieu de dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

5. Quant au préjudice moral de PERSONNE2.)

Lors de l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE2.) a modifié sa demande en renonçant à la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 1.650.- euros au titre de remboursement des avances sur charges payées au cours de l'année 2022. Il a toutefois demandé la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le

montant de 1.650,50 euros en guise d'indemnisation de son préjudice moral subi en raison de l'établissement et de la transmission tardive du décompte des charges.

L'article 53 du nouveau code de procédure civile dispose que : « *L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

C'est le principe de l'immutabilité du litige.

Les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même ; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties.

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà soit expressément, soit implicitement, exprimée dans l'acte introductif d'instance. Celui-ci délimite en effet l'étendue du litige en déterminant ses éléments constitutifs, à savoir, les parties, l'objet et la cause. Toute demande présentée en cours d'instance et qui diffère de la demande introductive par l'un de ces trois éléments est par conséquent irrecevable.

Les parties ont le droit de modifier leurs conclusions, pour autant que les modifications apportées n'introduisent pas de demandes nouvelles et ne portent pas atteinte au contrat judiciaire ou aux droits de la défense. Elles ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à condition que le principe de la demande reste le même. La règle que les conclusions du demandeur peuvent être changées doit être entendue en ce sens que les additions doivent être une suite naturelle de la demande primitive, autrement le demandeur formerait une action nouvelle, ce qui ne pourrait être effectué que par un exploit introductif d'instance (cf. R.P.D.B., v° demande nouvelle, n° 5, 6 et 7).

En première instance, les diverses demandes incidentes, additionnelles, sont normalement recevables dès lors qu'elles ont avec la demande principale un lien suffisamment étroit (cf. Encyclopédie Dalloz, Procédure Civile, v° demande nouvelle, n° 3 et 4). On ne considère pas comme entièrement nouvelles les demandes qui sont de simples accessoires de la demande originaire formée par voie de conclusions additionnelles (cf. R.P.D.B., v° *op.cit.*, n° 120).

C'est à bon droit que le premier juge a décidé que la demande en dommages et intérêts pour préjudice moral constitue une demande nouvelle non contenue dans la requête introductive d'instance alors qu'elle diffère par son objet (dommages et intérêts) des prétentions originaires (remboursement des avances sur charges).

Il n'existe pas non plus de lien suffisant entre les deux demandes au motif qu'originellement PERSONNE2.) avait demandé à se voir rembourser les avances sur

charges, de sorte que si jamais il estimait avoir subi un préjudice morale du fait non remboursement des avances sur charges, il lui aurait appartenu de formuler cette demande dès l'introduction de la requête, ce d'autant plus, tel qu'il a été relevé à juste titre par le premier juge, que PERSONNE1.) avait d'ores et déjà accusé un retard concernant la transmission du décompte de charges à ce moment.

L'argument de PERSONNE2.) qu'au moment de l'introduction de l'affaire il aurait ignoré qu'un décompte individuel final des charges 2022 allait, finalement, être établi ne saurait valoir, étant donné que le fait que le décompte a malgré tout été établi ne change rien à la situation que le décompte affichait déjà un certain retard lorsque PERSONNE2.) a décidé d'ester en justice et qu'il aurait donc déjà à ce stade-là pu solliciter des dommages et intérêts pour un prétendu préjudice moral.

Faute de lien suffisant, tel qu'il vient d'être développé ci-dessus, la demande en dommages et intérêts pour préjudice moral n'est pas non plus à qualifier de demande additionnelle.

La demande de PERSONNE2.) en indemnisation de son préjudice moral à concurrence d'un montant de 1.650.- euros est dès lors, par confirmation du jugement entrepris, à déclarer irrecevable.

6. 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, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure tant, par confirmation du jugement entrepris, pour ce qui est de la première instance qu'en ce qui concerne la présente 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 tant, par confirmation du jugement entrepris, pour ce qui est de la première instance qu'en ce qui concerne la présente instance d'appel.

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

PERSONNE1.) restant tenue d'une condamnation à l'égard de PERSONNE2.), 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,

rejette le moyen d'irrecevabilité de l'appel tiré du défaut d'indication des pièces,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris du 27 juin 2024,

dit la demande de PERSONNE1.) au titre de solde charges pour l'année 2022 fondée pour le seul montant de 1.030,39 euros,

partant et après compensation,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 4.219,61 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 4 mars 2024, jour de la requête, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

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.