

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
2025TALCH03/00018

Audience publique du mardi, vingt-huit janvier deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-05769

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, 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 Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 27 juin 2024,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, demeurant à Pétange,

E T :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.), intervenant aux droits de feu PERSONNE3.), décédée, suivant acte de reprise d'instance intervenu en date du 7 février 2024,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

appelante par appel incident,

comparant par la société E2M SARL, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2419 Luxembourg, 2, rue du Fort Rheinsheim, inscrite au

registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B210821, représentée aux fins des présentes par Maître Max MAILLIET, avocat la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-05769 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 1^{er} octobre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 7 janvier 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Clémence REMIER, avocat, en remplacement de Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Emilie WALTER, avocat, en remplacement de la société E2M SARL, représentée par Maître Max MAILLIET, 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, 28 janvier 2025 le

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

Par requête déposée en date du 13 septembre 2023, PERSONNE3.) a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de « *bail à loyer* », pour voir :

- constater qu'elle a valablement résilié le contrat de bail du 24 juillet 2014 pour motif grave et légitime avec effet au 14 août 2023 ;
- condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans le délai de 40 jours à partir de la notification du jugement ;
- condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- ordonner l'exécution provisoire du jugement ;
- condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Par acte de reprise d'instance déposé au tribunal en date du 7 février 2024, PERSONNE2.) a déclaré reprendre l'instance introduite par feu PERSONNE3.).

PERSONNE1.) a sollicité à titre reconventionnel la condamnation de la partie adverse à lui payer une indemnité d'éviction de 150.000.- euros, sinon à voir ordonner l'institution d'une expertise pour chiffrer la valeur marchande du fonds de commerce.

Il a réclamé en outre l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

Par jugement du 21 mai 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial et en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a donné acte à PERSONNE2.) de sa reprise d'instance et l'a déclarée valable.

Il a dit recevable et fondée la demande de PERSONNE2.), a constaté que le contrat de bail a valablement été résilié en date du 10 juin 2022 avec effet au 14 août 2023 et qu'aucun nouveau contrat de bail commercial n'a été conclu par les parties, a dit qu'PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre depuis le 15 août 2023, a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE1.) des lieux dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais d'PERSONNE1.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité d'éviction.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 450.- euros à titre d'indemnité de procédure, a débouté PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire et a finalement condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 27 juin 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le crédit jugement, lui notifié en date du 27 mai 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il demande principalement à voir constater l'existence d'un nouveau contrat de bail conclu en date du 6 février 2024 et à voir débouter la partie intimée de ses demandes en résiliation et en déguerpissement.

Subsidiairement, il demande à voir dire que la résiliation intervenue en date du 10 juin 2022 n'est pas valable.

A titre plus subsidiaire, il demande à voir condamner la partie appelante au paiement d'une indemnité d'éviction à hauteur de 150.000.- euros, sinon à évaluer par dires d'expert.

A titre infiniment subsidiaire, il sollicite un délai de déguerpissement de 9 mois.

Il réclame encore une indemnité de procédure pour la première instance de 2.500.- euros et de 3000.- euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de la partie intimée à tous les frais et dépens.

PERSONNE2.) interjette appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir réduire le délai de déguerpissement à 40 jours.

Elle sollicite encore, par réformation du jugement entrepris, une indemnité de procédure pour la première instance de 1.000.- euros.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Elle demande à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 6.889,76 euros à titre d'indexation de l'indemnité d'occupation et d'arriérés de charges.

Elle réclame finalement encore sur base de l'article 6-1 du code civil le montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire et sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile le montant de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

Suivant contrat de bail commercial du 24 juillet 2014, PERSONNE1.) a loué auprès de feue PERSONNE3.) un local commercial sis à L-ADRESSE3.), pour une durée de 9 ans, avec effet au 15 août 2014.

Par courrier daté du 10 juin 2022, la partie appelante aurait été informée de la résiliation dudit contrat de bail avec effet au 14 août 2023 au motif que des travaux devraient être réalisés dans le local. Telle résiliation aurait été contestée par courriers des 1^{er} juillet 2022, 8, 9, 12 juin 2023 et 21 août 2023 et une demande de reconduction du contrat de bail aurait été formulée.

Par courrier du 6 février 2024, le mandataire de PERSONNE2.) aurait, en raison du décès de PERSONNE3.), invité PERSONNE1.) à virer les loyers et charges à partir du mois de mars 2024 sur un autre compte bancaire. Ledit courrier aurait explicitement indiqué « *loyers* » et non pas « *indemnité d'occupation* ».

Par conséquent, la partie intimée aurait reconnu explicitement qu'un nouveau contrat de bail a été conclu entre parties en date du 6 février 2024.

Subsidiairement, PERSONNE1.) conteste le motif de résiliation. En réalité, la bailleresse souhaiterait relouer le local commercial pour un loyer beaucoup plus élevé.

Les devis versés par la partie adverse auraient été établis pour les seuls besoins de la cause car concomitant au dépôt de la requête introductory d'instance. La bailleresse aurait dès lors attendu, depuis la lettre de résiliation, plus d'une année avant de faire des demandes de devis. Au moment du courrier de résiliation, elle n'aurait même pas su si ces prétendus travaux sont vraiment réalisables. Elle n'aurait jamais non plus justifié de la moindre démarche afin d'obtenir les autorisations requises.

A titre plus subsidiairement, PERSONNE1.) renvoie à l'article 1762-12 (1) du code civil et réclame une indemnité d'éviction évaluée à 150.000.- euros, sinon à évaluer par les dires d'expert. En effet, en s'opposant à la reconduction du bail et en invoquant un motif

de résiliation dénué de tout fondement, la partie adverse chercherait à contourner le paiement d'une indemnité d'éviction.

Finalement, il conteste la demande en paiement du chef d'une prétendue indexation des loyers, respectivement indemnité d'occupation. Le contrat de bail prévoit seulement une revalorisation annuelle du loyer et non pas une indexation mensuelle.

Les prétendus arriérés de charges ne seraient pas justifiés non plus.

2. PERSONNE2.)

Par courrier recommandé du 10 juin 2022, la bailleresse aurait procédé à la résiliation du contrat de bail de commercial avec effet au 14 août 2023 pour motif grave et légitime lié à la réalisation d'importants travaux de transformation dans les lieux loués. Cette résiliation aurait été confirmée par plusieurs courriers subséquents tant de la bailleresse que de son mandataire.

La résiliation du bail serait intervenue conformément aux dispositions de l'article 1762-11 du code civil avec un préavis débutant le 10 juin 2022 pour prendre fin le 14 août 2023 à minuit, soit un délai de plus de 6 mois.

La bailleresse envisagerait entre autres d'installer un nouvel escalier et un nouveau monte-charge, de rénover les toilettes, de procéder à la fermeture de niches et d'ouvertures dans le mur mitoyen ainsi qu'au réaménagement intérieur des lieux loués, de refaire l'intégralité de l'installation électrique vétuste et dangereuse, de remplacer l'intégralité de la vitrine du local commercial, de poser de nouvelles portes métalliques et de refaire l'installation de chauffage-sanitaire.

Au vu de l'envergure des travaux à réaliser, le maintien du locataire dans les locaux serait impossible.

Etant donné que la résiliation du contrat de bail aurait été avec effet au 15 août 2023, il aurait été dépourvu de tout sens de faire établir des devis par des corps de métier au jour de la lettre de résiliation, soit plus d'une année avant le commencement des travaux. Il en irait de même des autorisations administratives qui auraient toutes été périmées après une année d'attente.

Le locataire n'aurait jamais contesté la résiliation, mais aurait demandé un délai de déguerpissement plus élargi. La première demande de renouvellement du 1^{er} juillet 2022 n'émanerait pas du locataire pour ne pas être signé et ne serait dès lors pas valable, la deuxième demande y afférente serait intervenue de manière tardive.

PERSONNE2.) conteste qu'un nouveau contrat de bail se serait formé suite au courrier du 6 février 2024. Les termes y employés de « *loyers et charges* » au lieu de « *indemnités d'occupation* » ne seraient rien d'autre qu'une simple erreur matérielle.

Ledit courrier aurait pour le surplus été annulé et remplacé par un deuxième courrier aux termes duquel le paiement des indemnités d'occupation aurait été réclamé.

Elle s'oppose finalement à l'octroi d'une indemnité d'éviction en l'absence de la moindre preuve du montant réclamé.

Motifs de la décision

1. Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

Suivant les termes de l'article 1762-7 du code civil, sous la section des règles relatives aux baux commerciaux, « **le délai de résiliation du contrat de bail ne peut être inférieur à six mois. La résiliation est notifiée par lettre recommandée à la poste avec avis de réception** ».

L'article 1762-11 du même code poursuit que « *Le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur. Le bailleur peut résilier le bail avec le préavis prévu à l'article 1762-7, ou en refuser le renouvellement :*

1. *aux fins d'occupation personnelle par le bailleur ou par ses descendants au premier degré;*
2. *en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité identique;*
3. *en cas de reconstruction ou de **transformation de l'immeuble loué** ».*

Il est constant en cause que par courrier recommandé avec accusé de réception daté du 10 juin 2022, PERSONNE2.) agissant en représentation de PERSONNE3.) a informé PERSONNE1.) de sa volonté de ne pas reconduire, respectivement de résilier le contrat de bail commercial avec préavis prenant fin le 14 août 2023 pour cause « *d'importants travaux de rénovation* ».

Le délai de préavis de 6 mois tel que prévu aux articles 1762-7 et 1762-11 précités du code civil a donc été respecté par la bailleresse.

Au vu du contenu des devis produits en cause par PERSONNE2.) relatifs à la réalisation de travaux de transformation et de rénovation d'envergure portant entre autres sur la structure de l'immeuble (création d'un escalier pour la descente vers la cave, fermeture d'une baie aveugle dans le mur mitoyen côté gauche, fermeture de deux baies de fenêtre, fermeture d'une porte donnant vers le couloir commun, démolition des toilettes, réfection des appareils sanitaires, création d'un puits pour la pose d'un monte-chARGE, fourniture et pose de portes métalliques, remplacement de la vitrine du local commercial, travaux de peinture, remplacement de l'électricité qui se trouve dans un état délabré et non conforme aux normes, ...), il convient de retenir que PERSONNE2.) a rapporté à suffisance de droit la réalité des travaux prévus et que le maintien du locataire dans les lieux loués pendant la réalisation des travaux en question est impossible.

Cette constatation ne saurait être énervée par la production en cause d'un devis établi à la demande du locataire portant sur des travaux de rénovation à réaliser dans le local commercial et mentionnant que les travaux peuvent être réalisés par étape, dès lors qu'il n'appartient pas au locataire de décider de la nature des travaux à réaliser et que le devis en question porte en partie sur d'autres travaux.

Ensuite, non seulement, il n'existe aucune obligation légale d'annexer à la lettre de résiliation les devis relatifs aux travaux projetés mais il est encore tout à fait compréhensible que la bailleresse ait voulu attendre la fin du délai de préavis avant qu'elle ne fasse intervenir les corps de métiers pour dresser des devis. Il en va de même des autorisations administratives, dont la validité est également limitée dans le temps.

Il découle, par confirmation du jugement entrepris, de l'ensemble des développements que la résiliation du bail commercial est valablement intervenue en date du 10 juin 2022, avec effet au 14 août 2023.

PERSONNE1.) estime que par courrier du 6 février 2024 un nouveau contrat de bail se serait formé entre parties.

Par courrier du 6 février 2024, le mandataire de PERSONNE2.) écrit à PERSONNE1.) ce qui suit : « *A la suite du décès de PERSONNE3.), PERSONNE2.), en sa qualité d'héritier réservataire, vous demande, d'effectuer les paiements concernant les loyers et charges, à partir du mois de mars 2024, sur le compte bancaire (...)* ».

Le tribunal de céans rejoint le premier juge en ce qu'il ne saurait être déduit du courrier précité qu'un nouveau contrat de bail commercial a été conclu par les parties. En effet, au vu des contestations adverses (dès le courrier de résiliation, la bailleresse s'est toujours opposée à une reconduction du bail) et au vu du contexte global (travaux de transformation de grande envergure) dans lequel s'inscrit le courrier en question, d'ailleurs annulé et remplacé par un deuxième courrier daté du 16 février 2024 dans lequel a été utilisé cette fois-ci le terme de « *indemnités d'occupation* », l'emploi, certes inapproprié, de « *loyers et charges* » ne saurait suffire à établir l'existence d'un nouveau contrat de bail commercial.

Compte tenu de la résiliation du bail commercial et en l'absence d'un nouveau contrat de bail commercial, PERSONNE1.) est, par confirmation du jugement entrepris, à considérer comme occupant sans droit ni titre à partir du 15 août 2023.

Il y a dès lors, et par confirmation du jugement entrepris, lieu d'ordonner le déguerpissement d'PERSONNE1.) des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de trois mois, sauf à dire que tel délai court à partir de la signification du présent jugement.

2. Quant à l'indemnité d'éviction

Aux termes de l'article 1762-12 du code civil : « *(1) Le bailleur peut toujours, au terme d'une durée de neuf années au moins d'occupation des lieux loués, résilier le bail, ou en refuser le renouvellement, **sans devoir fournir de justification** :* »

- 1. si le bailleur verse, avant la fin du bail au preneur **une indemnité d'éviction**; ou*
 - 2. si un tiers verse l'indemnité d'éviction avant la fin du bail.*
- (...) ».*

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus desquels il résulte que la résiliation du bail commercial en cause est intervenue **avec une justification valable**, de sorte que la demande d'PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité d'éviction, uniquement due en cas d'absence de justification valable, est, par confirmation du jugement entrepris, à dire non fondée.

3. Quant à l'indexation des loyers et arriérés de charges

a. Indexation de l'indemnité d'occupation

PERSONNE2.) réclame le montant de 5.983,02 euros à titre d'indexation de l'indemnité d'occupation pour la période du 15 août 2023 au mois de juillet 2024 inclus.

Le tribunal relève d'emblée que la demande en paiement de l'indexation n'a pas été formulée devant le premier juge.

Cependant, il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaigneurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où PERSONNE1.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

Il résulte certes de l'article IV du contrat de bail intitulé « *réajustement du loyer* » que « *Le loyer de base est lié à l'indice du coût de la vie en partant du chiffre officiel du 1^{er} août 2014 comme il soit publié du service du STATEC série C2. A la date d'anniversaire du bail, il sera procédé d'office au réajustement proportionnel du loyer sur base de l'indice des prix du mois précédent l'échéance annuelle du bail celui-ci ne pouvant jamais descendre en dessous du loyer en cours à date d'adaptation. (...) »*

Or, le tribunal tient à rappeler que par courrier daté du 10 juin 2022, la bailleresse a dit résilier le contrat de bail commercial avec préavis prenant fin le 14 août 2023. Tel qu'il

réulte des développements, la résiliation est valable et PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre depuis le 15 août 2023.

La bailleresse ne saurait donc prétendre à une continuation des conditions du bail pour la période postérieure au 14 août 2023 dès lors que le contrat est résilié depuis cette date et qu'il ne sort plus ses effets, même si par la suite le preneur s'est maintenu dans les lieux (cf. Les Nouvelles, le louage des choses, n° 405, p. 266).

Le bail se trouvant rompu, le preneur ne peut plus être tenu de payer des loyers pour une jouissance qu'il n'a plus, et à raison d'un bail qui a cessé d'exister (LAURENT, T. XXV, 376-377 ; Cass. fr., 27 juillet 1961, JCP, IV, 125 ; Bruxelles, 4 mars 1955, JT, p. 448, n° 32).

Il est au contraire tenu de payer des indemnités d'occupation qui s'apparentent aux montants dus par un occupant sans titre ni droit. L'indemnité d'occupation n'est due que par celui qui se maintient indûment dans les lieux. La somme redue à titre d'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'estimation relève de l'appréciation souveraine du juge du fond.

Le contrat de bail ayant pris fin, le tribunal décide que le montant de l'indemnité d'occupation n'est pas soumis à l'indice du coût de la vie.

Par conséquent, la demande de PERSONNE1.) en paiement du montant de 5.983,02 euros est à rejeter.

b. Arriérés de charges

PERSONNE2.) sollicite encore la condamnation de PERSONNE1.) au montant de 906,74 euros à titre d'arriérés de charges.

Comme déjà ci-dessus pour l'indexation, le tribunal tient à souligner que la demande en arriérés de charges n'a pas été formulée par PERSONNE2.) devant le premier juge. Toutefois, dans la mesure où PERSONNE1.) n'a pas non plus soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit également l'analyser.

Au vu des contestations de PERSONNE1.) et en l'absence de la moindre pièce justificative par rapport aux prétendus arriérés de charges actuellement réclamés, le demande est à dire non fondée.

4. Quant aux dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

PERSONNE2.) réclame encore des dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Aux termes de l'article 6-1 du code civil, « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.* »

Le tribunal rappelle que l'exercice d'un droit accordé par la loi ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation et ne saurait donner lieu à des dommages et intérêts que s'il est établi que l'auteur a agi sans nécessité et dans le dessin de nuire au plaignant.

Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement de celui qui agit en justice constitue une faute.

Ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les juridictions et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits – ou du moins ce que l'on considère comme tels – soient reconnus légitimes (CA, 21 mars 2002, rôle n° 25297).

En l'espèce, il n'est pas établi qu'PERSONNE1.) ait agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi. Par ailleurs, la partie intimée reste en défaut de rapporter la preuve qu'elle aurait subi un préjudice du fait du comportement de PERSONNE1.).

Partant, la demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire n'est pas fondée.

5. 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, que pour ce qui est de la présente instance d'appel.

PERSONNE2.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, ses intérêts suite à l'appel relevé par PERSONNE1.), il convient de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 500.- euros.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure pour la première instance de 450.- euros.

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.

P A R C E S M O T I F S :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

partant confirme le jugement entrepris du 21 mai 2024,

sauf à dire que le délai de dégagement de **3 (trois) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

dit la demande de PERSONNE2.) en paiement de l'indexation de l'indemnité d'occupation recevable mais non fondée,

partant en déboute,

dit la demande de PERSONNE2.) en paiement d'arriérés de charges recevable mais non fondée,

partant en déboute,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

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

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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