

## Audience publique du 17 décembre 2020

---

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

AAAAAAA, demeurant à

demandeur au principal,

défendeur sur reconvention, comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et :

1) BBBBBBBB,

2) CCCCCCCC, les deux demeurant à

défendeurs au principal,

demandeurs par reconvention, comparant par Maître Stéphane ZINE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 19 juin 2020 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 1<sup>er</sup> octobre 2020, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 5 novembre 2020 pour plaidoiries.

Après une remise sollicitée par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 26 novembre 2020, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Par requête déposée le 19 juin 2020 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAAAAAA fait convoquer BBBBBBBB et CCCCCCCC à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à lui payer le montant de 10.475,34.- euros à titre d'arriérés de loyer et de charges avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous

ceux qui les occupent de leur chef après résiliation du bail existant entre parties aux torts des locataires, et ce dans les huit jours de la notification du jugement à intervenir.

AAAAAAA sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation solidaire deBBBBBBBB et deCCCCCCC à lui payer une indemnité de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et il se réserve tous droits, notamment celui d'augmenter sa demande pécuniaire en ce qui concerne les loyers et avances sur charges à échoir en cours d'instance.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande AAAAAAAA expose que suivant contrat de bail ayant pris effet le 1<sup>er</sup> mars 2012 il a donné en location àBBBBBBBB et àCCCCCCC un appartement moyennant paiement d'un loyer fixé à 1.200.- euros après indexations successives, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 250.- euros et payable d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

Il réclame sur base du décompte inséré dans la requête introductive d'instance le montant de 10.475,34.- euros ventilé comme suit :

* année 2013 :	1.428,12.- euros à titre de charges non payées,
* année 2014 :	607,27.- euros à titre de charges non payées,
* année 2015 :	247,33.- euros à titre de charges non payées,
* année 2016 :	631,98.- euros à titre de charges non payées et 1.050,00.- euros à titre de loyers impayés,
* année 2017 :	659,43.- euros à titre de charges non payées et 2.100,00.- euros à titre de loyers impayés,
* année 2018 :	601,21.- euros à titre de charges non payées et
* année 2019 :	3.150,00.- euros à titre de loyers impayés.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire d'AAAAAAA informe le tribunal que les parties défenderesses ont quitté les lieux loués en date du 1<sup>er</sup> août 2020 et qu'il renonce tant à la demande en résiliation judiciaire du bail qu'à la demande tendant au déguerpissement des parties défenderesses. Pour le surplus, il maintient l'intégralité de ses demandes.

Le mandataire deBBBBBBBB et deCCCCCCC soulève la prescription quinquennale pour s'opposer à la demande en paiement des charges jusqu'au mois de juin 2015.

Il ne conteste pas que ses mandants redoivent le loyer pour septembre 2016, février et mai 2017 et pour janvier, juin et août 2019, soit le montant de (1.050 x 6 =) 6.300.- euros.

Le mandataire des parties défenderesses conteste cependant l'indexation du loyer à partir du mois d'avril 2020 pour être contraire à l'ordre public.

En ce qui concerne le paiement du montant de 6.300.- euros il demande au tribunal d'accorder à ses mandants des délais de paiement en raison de leur situation financière difficile et il propose l'apurement de la dette par des paiements mensuels de 350.- euros à partir de la notification du jugement par exemple.

A titre subsidiaire, il conteste les charges qui sont réclamées en faisant valoir que ses mandants n'ont jamais reçu de décomptes charges.

Finalement, il conclut à voir déduire la garantie locative de 2.100.- euros des montants encore redus à titre d'arriérés de loyer.

A cet égard il donne à considérer qu'il ressort de l'état des lieux de sortie que les lieux présentaient une usure normale et que l'appartement a été vendu par AAAAAAAAAA avec une plus-value assez importante, de sorte qu'il n'aurait de toute façon subi aucun grief.

Le mandataire d'AAAAAAAAA réplique que le motif relatif à la prescription quinquennale invoqué par les défendeurs et ne serait pas chiffré et dès lors irrecevable.

A titre subsidiaire, il expose que la prescription quinquennale ne vaut pas pour les décomptes charges, mais uniquement pour les loyers et les avances sur charges qui sont payable périodiquement.

Par ailleurs, il indique que les assemblées générales ne sont pas tenues à la même date année après année, de sorte que la preuve à partir de quelle date la prescription quinquennale allait le cas échéant jouer n'est pas prévisible.

Le mandataire d'AAAAAAAAA demande au tribunal de réserver le volet des décomptes charges au vu des contestations émises par les parties défenderesses.

Il convient de lui en donner acte.

En ce qui concerne l'indexation du loyer, respectivement l'augmentation du loyer, il fait valoir que les locataires ont accepté cette augmentation pour la raison qu'ils ont réglé le loyer adapté.

Il ajoute que les parties défenderesses ne formulent de toute façon pas de demande reconventionnelle en restitution du loyer payé en trop.

Il refuse par ailleurs la proposition des parties défenderesses à régler les arriérés par des paiements échelonnés de 350.- euros par mois en faisant valoir que celles-ci ont déjà auparavant proposé un tel échelonnement sans jamais l'avoir respecté.

Le mandataire d'AAAAAAAAA refuse encore à voir déduire la garantie locative des arriérés de loyer en faisant valoir que les lieux ne se trouvaient pas en bon état lors de la vente et qu'il a par conséquent dû minorer le prix de vente ce qui lui aurait causé un préjudice financier certain.

#### Motifs de la décision :

La requête introduite par AAAAAAAAAA, d'ailleurs non contestée quant à sa recevabilité par les parties défenderesses, est recevable pour avoir été introduite dans la forme prévue par la loi.

Il ressort des pièces versées en cause que suivant contrat de bail signé le 9 février 2012, Monsieur et Madame AAAAAAAAAA ont donné en location à Monsieur BBBBBBBBB et à

CCCCCCCC un appartement au 1<sup>er</sup> étage de la résidence moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.050.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 175.- euros, payable d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois et que le contrat de bail, conclu pour une durée indéterminée, a pris effet le 1<sup>er</sup> mars 2012.

- quant à la prescription quinquennale :

Le fait de ne pas avoir chiffré le montant qui ne serait pas dû suite à la prescription quinquennale ne rend pas ledit moyen irrecevable.

Aux termes de l'article 2277 du Code civil se prescrivent par cinq ans les actions de paiement (...) des loyers et fermages, (...) et généralement de tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts.

La prescription libératoire commence à courir au profit du débiteur à compter du jour où le créancier a pu intenter sa demande, c'est-à-dire, en principe, à partir de celui de l'exigibilité de l'obligation. Tant que l'action n'est pas ouverte, le droit du créancier ne peut pas se prescrire.

La prescription de cinq ans de l'article 2277 du Code civil commence à courir à partir du jour de l'échéance de chaque période de loyers ; il y a autant de délais que de termes (cf. Précis Dalloz, Droit civil, Les obligations, n° 1109).

La Cour de cassation française, en se basant sur le dernier alinéa de l'article 2277 du Code civil, qui rend applicable la prescription « à tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts », a appliqué cette durée de prescription aux charges locatives d'un immeuble (Cass. c. mixtes, 12 avril 2002, cité in Jurisclasseur bail à loyer, fasc. 240, n°43).

Les avances sur charges se prescrivent également par 5 ans, car l'article 2277 du Code civil prévoit la même prescription « pour tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts ».

La même prescription est appliquée par la jurisprudence aux décomptes des charges si ceux-ci sont prévus annuellement par le contrat ou la loi, ainsi qu'aux arriérés de frais locatifs tels que gaz, eau, électricité, canalisation, poubelles et aux taxes et frais réclamés par les administrations qui sont adressés annuellement ou trimestriellement aux assujettis (Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. Larcier 2020, no 211).

En l'espèce, le contrat de bail conclu entre parties prévoit que « *le locataire recevra le décompte des frais à sa charge une fois par an* ».

Un problème particulier se pose conformément aux développements d'AAAAA lorsque le local donné en location fait partie d'un immeuble en copropriété où les charges locatives redues par un copropriétaire envers le syndicat des copropriétaires ne sont établies qu'une fois que le décompte de l'exercice en question est adopté par l'assemblée générale des copropriétaires.

En effet, il est fréquent qu'une telle approbation ne se fasse qu'avec un certain retard, parfois de plusieurs années et eu égard au fait que ces frais ne peuvent pas être déterminés

par le seul bailleur, mais dépendent de l'approbation des décomptes de la copropriété, le délai de prescription ne commence à courir qu'à partir du vote d'approbation du syndicat des copropriétaires concernant le décompte de l'exercice auquel se rapportent ces frais (op. cit. p. 173 et 174, TAL, 3<sup>e</sup> section, 25 mai 1989, jugement no 197/89, rôle no 36242).

Il convient dès lors de réserver le moyen de la prescription jusqu'au versement des différents décomptes et de leurs approbations respectives par l'assemblée générale des copropriétaires.

- quant à l'augmentation du loyer :

Le contrat de bail signé entre parties prévoit qu'à la fin de chaque période de trois ans, le montant du loyer sera révisé d'un commun accord.

S'il n'est pas permis de prévoir des adaptations automatiques même en cas d'accord des parties, la jurisprudence a retenu que ne constitue pas une clause de valeur ou une clause indiciaire, l'accord des parties qui prévoit que pour le même objet et pour des périodes déterminées, des loyers différents, fixés d'avance quant à leurs montants et quant à leurs échéances (cf. Lex THIELEN op. cit. no 299).

En application de l'article 1134 du Code civil en vertu duquel « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites », la clause figurant au contrat de bail est valable.

Il ressort d'ailleurs des décomptes insérés dans la requête introductive d'instance que le montant 1.200.- euros fut réglé à partir du mois d'avril 2020 par les locataires, de sorte qu'il y a lieu de retenir que l'augmentation du loyer fut acceptée par ces derniers.

Il convient de noter par ailleurs que les parties défenderesses ne formulent pas de demande reconventionnelle en restitution du loyer payé de trop.

- quant à la demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative, respectivement de sa compensation avec les montants redus :

La mandataire d'AAAAA s'oppose à cette demande en invoquant des dégâts locatifs.

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie locative sur les derniers loyers puisque de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue d'un parfait règlement (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 65, Pasicrisie 31, p. 319-320).

BBBBBBBB et CCCCCC ayant libéré les lieux loués le 1<sup>er</sup> août 2020, ils peuvent, en principe, prétendre au remboursement de la garantie locative qu'ils ont fournie en début de bail, sauf à voir compenser le montant de celle-ci avec une éventuelle condamnation du chef de dégâts locatifs à intervenir à leur encontre.

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat (cf. M. HARLES, *op.cit.*, p. 343).

Selon l'article 1732 du Code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du Code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (cf. TAL 05.02.1987, n° 35323 du rôle).

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (cf. M. HARLES, *op. cit.*, p. 343). Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Il y a lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du Code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable.

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté, même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure ; tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure.

Aux termes de l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

En l'espèce, il résulte du contrat de bail signé entre parties que le locataire reconnaît avoir vu l'objet du bail et l'avoir pris en état neuf, étant donné qu'il s'agit d'une première location dans un nouvel immeuble. Le locataire s'est encore engagé à restituer l'objet du bail à la fin du contrat de bail dans le même état et il y est prévu que si le locataire devait quitter l'appartement avant trois ans à compter de la signature du bail, la mise en peinture de l'appartement sera à sa charge.

L'état des lieux de sortie versé en cause fait état de quelques dégradations comme par exemple l'angle de la plaque de cuisson vitrocéramique brisé, le plan de travail abîmé, un carrelage au sol de la cuisine éclaté, le parquet taché sur 3-4 planches, une tache de brûlure

de 2 cm de diamètre sur une planche, le store extérieur à lamelles du châssis ouvrant la loggia est endommagé, le sol de la loggia présentant des taches de graisse sur toute la surface, les garde-corps vitrés sales et présentant des taches de graisse et l'ensemble des portes présentant de nombreux éclats de placage.

AAAAA ne verse ni de devis et ni factures relatives au coût des frais de remise en état, mais il fait valoir qu'en vendant l'appartement il a obtenu un prix moins élevé eu égard à ces dégradations.

Or, le tribunal considère que les dégâts locatifs dont se prévaut AAAAA n'excèdent pas une usure normale après une location de huit années.

Par ailleurs, il n'est pas établi qu'AAAAA aurait obtenu un prix de vente plus élevé en l'absence de ces quelques dégâts.

Il convient dès lors de faire droit à la demande reconventionnelle deBBBBBBB et deCCCCCCC tendant à voir déduire la garantie locative du montant redû à titre d'arriérés de loyer.

- quant à la demande en paiement des arriérés de loyer :

AAAAA réclame encore le montant de 1.050.- euros à titre d'arriérés de loyer pour septembre 2016, le montant de 2.100.- euros à titre d'arriérés de loyer pour février et mai 2017 et le montant de 3.150.- euros à titre d'arriérés de loyer pour janvier, juin et août 2019, montants qui ne sont d'ailleurs pas contestés par les parties défenderesses.

La demande d'AAAAA est dès lors à déclarer fondée d'ores et déjà jusqu'à concurrence du montant de 4.200.- euros après déduction de la garantie locative s'élevant au montant de 2.100.- euros.

Lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, comme en l'espèce, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer et des frais locatifs car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires. Il est de principe que chaque locataire n'est tenu de payer qu'une partie de la dette, généralement une part égale à celle des autres locataires (*Jurisclasseur bail à loyer, fasc. 240, n° 5*). En effet, aux termes de l'article 1202 du Code civil, la solidarité ne se présume point: il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

Eu égard au fait queBBBBBBB etCCCCCCC se sont engagés aux termes du contrat de bail solidairement et indivisiblement à exécuter tous les engagements et toutes les conditions du présent contrat et s'obligent à payer les loyers et taxes du présent contrat, il y a lieu de les condamner solidairement au paiement du montant de 4.200.- euros.

- quant à la demande deBBBBBBB et deCCCCCCC en obtention de délais de paiement :

Le tribunal rappelle que l'article 1244 du Code civil se lit comme suit: « *Le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de*

*ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état ».*

Il se dégage de la lecture de cette disposition que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou échelonnant le paiement de la dette.

Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties (Cour 25 octobre 2006, n° 31036 du rôle).

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du Code civil n'est à accorder que s'il apparaît vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité (cf. TAL 13.02.2004 n° 11/2004 III).

Tel n'est cependant pas le cas en l'espèce,BBBBBBBBB et CCCCCCCC faisant seulement plaider être actuellement dans une situation financière précaire, sans donner de précision quant à l'évolution future de cette situation.

Par ailleurs, il ressort du dossier soumis au tribunal que le bailleur avait déjà accordé aux locataires la possibilité d'apurer leur dette par des paiements mensuels de 350.- euros et que les locataires n'ont pas respecté cet arrangement.

- quant à l'exécution provisoire :

Aux termes de l'article 115 du Nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Les sommes réclamées par le bailleur à titre d'arriérés de loyer n'étant pas contestées par les locataires, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Il convient de réserver tant la demande d'AAAAAAA en paiement d'une indemnité de procédure que les frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

**reçoit** la demande en la forme ;

**donne acte** à AAAAAAAAAA qu'il renonce tant à sa demande en résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties qu'à sa demande tendant au déguerpissement deBBBBBBBBB et de CCCCCCCC ;

**donne acte** à BBBBBBBBB et de CCCCCCCC de leur demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative de 2.100.- euros ;

dit **fondée** la demande d'AAAAAAAAA jusqu'à concurrence du montant de 6.300.- euros à titre d'arriérés de loyer ;

dit **fondée** la demande de BBBBBBBBB et de CCCCCCCC en restitution de la garantie locative ;

après compensation :

**condamne** BBBBBBBBB et CCCCCCCC solidairement à payer à AAAAAAAAAA la somme de 4.200.- euros (**quatre mille deux cents euros**), avec les intérêts légaux à partir du 19 juin 2020, jusqu'à solde ;

**ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

**refixe** le volet relatif au décompte charges ;

**réserve** la demande d'AAAAAAAAA en allocation d'une indemnité de procédure, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES