

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1989/2023  
E-BAIL-329/23

## Audience publique du 20 octobre 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

**PERSONNE1.),** demeurant à F-ADRESSE1.),

**partie demanderesse,** comparant par Maître Régua AMIALI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

1) **PERSONNE2.),** demeurant à F-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE3.),

**parties défenderesses,** comparant en personne.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 26 juin 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 12 juillet 2023, date à laquelle l'affaire fut utilement retenue, les parties entendues en leurs moyens et explications.

La continuation des débats fut fixée au 11 octobre 2023, audience lors de laquelle les parties exposèrent leurs moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

### le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 26 juin 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre

condamner à lui payer le montant de 1.505.- euros à titre de loyer et d'avance sur charges du mois de juin 2023 et le montant de 5.662.- euros à titre d'arriérés de charges pour la période de 2017 à 2022, à chaque fois avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties aux torts des locataires dans un délai de quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir. Il demande encore à voir condamner les parties défenderesses à lui payer le montant de 4.515.- euros à titre d'indemnité de relocation et le montant de 4.515.- euros à titre d'indemnité d'indisponibilité, à chaque fois avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde. Il se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts pour éventuels dégâts locatifs et d'augmenter le montant de la demande en cours d'instance, notamment en ce qui concerne les loyers et/ou indemnités d'occupation à échoir.

Le requérant demande à voir dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement à intervenir. Il sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 9 décembre 2016, il a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros, payables d'avance le premier de chaque mois. Il fait valoir que les parties ont signé un avenant en date du 11 novembre 2021 relatif à la location d'une place de parking et d'une cave pour un loyer supplémentaire de 100.- euros et que les avances sur charges ont été augmentées au montant de 305.- euros à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2022, de sorte que le montant mensuel à payer s'élève dorénavant à 1.505.- euros

Le requérant reproche aux locataires de ne pas payer le loyer aux termes convenus et il indique qu'ils ont payé le loyer du mois de février 2023 le 8 février 2023, le loyer du mois de mars 2023 le 10 mars 2023, le loyer du mois d'avril 2023 le 21 avril 2023 et le loyer du mois de mai le 11 mai 2023. Il soutient qu'au jour du dépôt de la requête, le loyer du mois de juin 2023 reste impayé. Il leur reproche en outre de ne pas avoir réglé le solde des décomptes des charges des années 2017 à 2022 pour un montant total de 5.662.- euros et qu'en dépit de ses propositions d'échelonner la dette, ils refusent de s'acquitter sous de vains prétextes.

Il est d'avis que le non-paiement des loyers aux échéances convenues ainsi que le non-paiement d'un loyer et du décompte des charges constituent des raisons graves justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat aux torts des locataires.

Il demande par ailleurs à voir condamner les locataires au paiement d'une indemnité de relocation de trois mois, soit le montant total de 4.515.- euros, et au paiement d'une indemnité d'indisponibilité de trois mois, soit également le montant de 4.515.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 11 octobre 2023, le requérant verse un décompte actualisé suivant lequel il diminue la demande en paiement au montant total de 4.442.- euros en expliquant que le loyer et l'avance sur charges du mois de juin 2023 ont entretemps été payés et que depuis le mois de juillet 2023, les locataires ont payé des montants supplémentaires à hauteur de 1.220.- euros.

Il affirme avoir tenté de trouver une solution à l'amiable et avoir proposé aux locataires de régler leur dette par des paiements mensuels supplémentaires de 250.- euros à compter du 1<sup>er</sup> mars 2023.

Il soutient que malgré cette offre, les locataires ont payé les loyers des mois de février à juillet 2023 en retard et que ce n'est qu'à compter du dépôt de la présente requête en justice que les loyers et avances sur charges sont payés d'avance ensemble avec un paiement supplémentaire de 195.- euros par mois ainsi que par un paiement supplémentaire de 440.- euros en date du 10 octobre 2023.

Au vu des paiements irréguliers et de l'importance des arriérés, le requérant maintient sa demande en résiliation du bail et en déguerpissement des locataires. Il diminue néanmoins la demande en paiement à titre d'indemnité de relocation et à titre d'indemnité d'indisponibilité à deux fois 3.600.- euros. Pour le surplus, il maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) expliquent que dès le départ, ils ont rencontré de nombreux soucis dans les lieux loués, dont notamment des moisissures, l'impossibilité de s'inscrire à l'adresse des lieux loués le premier mois, des problèmes de chauffage, des problèmes d'électricité dans la cuisine et de l'humidité au niveau de fenêtres Velux, et qu'ils ont à chaque fois réglé ces problèmes à leurs frais. Ils affirment avoir réclamé les décomptes des charges dès 2018, mais ne pas avoir reçu de décompte de la part du bailleur jusqu'en 2023.

Ils soulèvent la prescription quinquennale du décompte de l'année 2017. Pour le surplus, ils ne contestent pas les montants repris dans les décomptes et ils demandent à ce que les paiements supplémentaires faits à partir du mois de juillet 2023 soient imputés sur les décomptes des charges de 2018 à 2022. Ils donnent à considérer que le montant réclamé par le bailleur pour toutes ces années est tellement élevé qu'ils n'arrivent pas à le payer de suite. Ils proposent d'apurer la dette par des paiements mensuels supplémentaires de 250.- euros.

Ils expliquent que si PERSONNE2.) a quitté les lieux loués suite à la séparation de leur couple, PERSONNE3.) désire pouvoir rester dans les lieux loués. Ils contestent ainsi la demande en résiliation du bail et en déguerpissement.

PERSONNE1.) réplique que la prescription quinquennale ne s'applique pas aux décomptes des charges et il explique avoir imputé les paiements sur la créance la plus ancienne. Il s'oppose au paiement échelonné de la dette.

### **Motifs de la décision**

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 9 décembre 2016, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros, payables d'avance le premier de chaque mois.

Il est encore constant en cause que suite à la signature d'un avenant en date du 11 novembre 2021, le bail comprend également la location d'une place de parking et d'une cave pour un loyer mensuel supplémentaire de 100.- euros et que les avances sur charges ont été augmentées au montant de 305.- euros à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2022, de sorte que le montant mensuel à payer s'élève dorénavant à 1.505.- euros.

### La demande en paiement

Au dernier stade des plaidoiries, le requérant réduit sa demande en paiement au montant total de 4.442.- euros à titre de solde des décomptes des charges des années 2017 à 2022. Il explique avoir imputé les quatre paiements supplémentaires de 195.- euros ainsi que le paiement unique de 440.- euros, sur les années 2017, 2018 et partiellement sur l'année 2019.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soulèvent en premier lieu la prescription quinquennale et demandent à ce que la demande en paiement relative au décompte des charges de l'année 2017 soit déclarée prescrite.

PERSONNE1.) fait plaider que la prescription quinquennale ne s'applique pas aux décomptes des charges.

En vertu de l'article 2277 du code civil, les loyers se prescrivent par cinq ans. Cette prescription quinquennale s'applique aussi aux avances sur charges locatives et aux décomptes des charges locatives d'un immeuble, lorsque ces décomptes sont prévus annuellement par le contrat, alors que ledit article prévoit la même prescription pour « *tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts* ».

Fondée essentiellement sur une considération d'humanité et d'intérêt général, la prescription est destinée à protéger le débiteur contre l'accumulation de sa dette.

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 (Précis Dalloz, Droit civil, Les obligations, n° 1109).

Concernant les décomptes de charges locatives, et même si aucun texte légal ne détermine à quel moment le décompte des charges doit être présenté au preneur, il ne saurait cependant être permis au bailleur de proroger artificiellement le délai de prescription en présentant les décomptes annuels avec des retards considérables (cf. CA 23 novembre 2005, n° 29.355).

En l'occurrence, les parties ont opté pour le système des avances mensuelles sur charges, de sorte qu'il appartient au bailleur de justifier les frais qu'il met à charge du locataire. Un tel décompte est normalement fait à la fin d'un exercice.

Le tribunal retient ainsi que le point de la prescription quinquennale pour les charges locatives se rapportant à une année X est en l'occurrence le 1<sup>er</sup> janvier de l'année X+1 (cf JPL 27 février 2023, n°690/23).

Sur base de ce qui précède, et vu que la requête n'a été déposée que le 26 juin 2023, le tribunal retient que la créance se rapportant au décompte des charges de l'année 2017 pour un montant de 221.- euros est prescrite aux termes de l'article 2277 du code civil.

PERSONNE1.) réclame pour les décomptes des charges des années 2018 à 2022 le montant total de 5.441.- euros, réparti comme suit :

- pour l'année 2018 :  
charges effectives : 2.372.- euros  
avances payées : 12 x 150= 1.800.- euros  
solde dû : 572.- euros

- pour l'année 2019 :  
charges effectives : 2.582.- euros  
avances payées : 12 x 150= 1.800.- euros  
solde dû : 782.- euros

- pour l'année 2020 :  
charges effectives : 2.902.- euros  
avances payées : 12 x 150= 1.800.- euros  
solde dû : 1.102.- euros

- pour l'année 2021 :  
charges effectives : 3.385.- euros  
avances payées : 12 x 150= 1.800.- euros  
solde dû : 1.585.- euros

- pour l'année 2022 :  
charges effectives : 2.750.- euros  
avances payées : 9 x 150= 1.350.- euros  
solde dû : 1.400.- euros

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'émettent pas de critiques quant aux montants repris dans le décompte du bailleur.

Le requérant affirme que depuis l'introduction de la requête, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont payé (4 x 195€ et 440€), de sorte que sa demande en paiement est à déclarer fondée pour le montant de (5.441 – 1.220 =) 4.221.- euros, avec les intérêts légaux à compter du 11 octobre 2023, date du décompte actualisé.

Eu égard aux dispositions de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties (cf. Henri De Page : Traité de droit civil belge, T.II Les obligations II, p. 291 ss.).

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.

En l'occurrence, le requérant ne sollicite pas la condamnation solidaire des parties défenderesses, de sorte qu'il y a lieu à division de la dette et de condamner tant PERSONNE2.) que PERSONNE3.) à la moitié du montant retenu ci-avant.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à pouvoir apurer leur dette par des paiements échelonnés mensuels de 250.- euros.

PERSONNE1.) s'y oppose.

L'article 1244 du code civil dispose que « *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 à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état* ».

La demande tendant à se voir accorder des délais de paiement, n'est à accorder que s'il apparaît comme 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 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.

La Cour d'appel a retenu dans un arrêt du 25 octobre 2006 qu' « *il se dégage de la lecture de cet article 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. A relever que le refus de délais de paiement se justifie par le souci d'assurer la ponctualité des engagements en faveur de certains créanciers* » (CA, 25 octobre 2006, n° 31.036 du rôle).

En l'occurrence, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne versent aucune pièce relative à leur situation financière.

Le bénéfice de l'article 1244 alinéa 2 du code civil suppose que le débiteur soit de bonne foi et dans un état de nécessité. Le preneur ne fournissant ni pièce, ni renseignement sur sa situation patrimoniale d'ensemble, le tribunal n'est pas en mesure d'apprécier sa situation de trésorerie exacte (cf. TAL, 7 janvier 2003, n° 74.773 du rôle).

Compte tenu de ces considérations, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande d'un paiement échelonné.

#### La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement des locataires

PERSONNE1.) sollicite la résiliation du bail aux torts des locataires au vu du paiement irrégulier des loyers pendant les mois de février 2023 à juillet 2023 et au vu des arriérés de charges.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent pas avoir payé les loyers des mois de février 2023 à juillet 2023 avec quelques jours de retard et ils ne contestent pas non plus redevoir les soldes des décomptes des charges des années 2018 à 2022. Ils donnent cependant à considérer que les décomptes des charges ne leur ont été soumis que tardivement, de surcroît tous ensemble, de sorte qu'il leur a été impossible de tout régler en même temps. Ils précisent encore que depuis le mois d'août 2023, le loyer et l'avance sur charges sont payés d'avance, ensemble avec un supplément pour apurer leur dette.

Si, en principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail, il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (cf. Les Nouvelles, Droit civil, t. VI, éd. 2000, n° 388 bis).

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme du loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le juge n'est pas tenu de prononcer la résolution, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires (cf. Les Nouvelles, n° 393). Le juge peut aussi tenir compte dans son appréciation des faits survenus en cours d'instance, par exemple d'un règlement d'arriérés de loyers.

La résiliation d'un contrat de bail ne peut être prononcée qu'en raison de l'imputabilité à l'une des parties d'une inexécution grave (cf. Les Nouvelles, n° 388 ter a). En outre, il a été jugé que la gravité du manquement doit être appréciée en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du créancier (Cass. Bel. 5 mars 1982, P. I, 800). Le juge a ainsi le pouvoir de refuser la résolution ou la résiliation aux torts du preneur, s'il estime que les intérêts du bailleur ne sont point en péril. La Cour de cassation belge a ainsi jugé, dans un arrêt du 15 avril 1993 (J.L.M.B., 1015) que le caractère grave de l'inexécution doit être apprécié en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du bailleur.

Finalement, il importe de souligner que les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Dans un tel cas, le juge doit, en effet, se montrer indulgent (cf. Les Nouvelles, n° 390).

En l'espèce, il résulte des éléments du dossier que ce n'est que pendant une période de six mois (février à mars 2023) que les locataires ont payé les loyers et les avances sur charges avec quelques jours de retard et que depuis le mois d'août 2023, les loyers et les avances sont payés à l'avance tel que convenu dans le contrat.

En ce qui concerne les arriérés de charges, le tribunal note que le bailleur a lui-même pris plusieurs années pour soumettre les décomptes aux locataires et que depuis l'introduction de la requête, les locataires font des efforts considérables pour apurer leur dette.

Par ailleurs, PERSONNE1.) n'établit, ni n'allègue un quelconque préjudice.

Le tribunal considère, dès lors, que la résiliation du bail constitue en l'espèce une mesure disproportionnée et ne se justifie pas.

La demande en résiliation du bail et en déguerpissement consécutif des locataires sont partant à dire non fondées.

#### La demande en paiement à titre d'indemnité d'indisponibilité et à titre d'indemnité de relocation

PERSONNE1.) réclame deux fois la somme de (3 x 1.200 =) 3.600.- euros à titre d'indemnité de relocation et d'indemnité d'indisponibilité.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent ces demandes tant en leur principe qu'en leur quantum.

L'article 1760 du code civil dispose: « *En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.* »

Etant donné que le bail conclu entre parties n'est pas résilié, la demande en paiement à titre d'indemnité de relocation est à déclarer non fondée.

Il en va de même de la demande en paiement à titre d'indemnité d'indisponibilité alors qu'en l'absence de résiliation du bail, le bailleur n'éprouvera pas de perte de jouissance des lieux.

#### L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Ne justifiant pas de l'iniquité requise, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

#### 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.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Le requérant ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) conjointement aux 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 pure forme,

**donne acte** à PERSONNE1.) de la diminution de sa demande en paiement,

**dit** la demande prescrite en ce qu'elle porte sur le décompte des charges de l'année 2017,

**dit** la demande en paiement fondée à hauteur de 4.221.- euros,



**dit** qu'il y a lieu à division de la dette,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **2.110,50.- euros (deux mille cent dix euros et cinquante cents)**, avec les intérêts légaux à compter du 11 octobre 2023, date du décompte actualisé, jusqu'à solde,

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **2.110,50.- euros (deux mille cent dix euros et cinquante cents)**, avec les intérêts légaux à compter du 11 octobre 2023, date du décompte actualisé, 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 notification du jugement,

**dit** non fondées les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement des locataires,

**dit** non fondées les demandes en paiement de PERSONNE1.) à titre d'indemnité de relocation et à titre d'indemnité d'indisponibilité,

**dit** non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement aux frais et dépens de l'instance.

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.*