

## Audience publique du 19 février 2015

---

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre

A), demeurant à L-(...),

**partie demanderesse,**

comparant par Maître Anna CHEBOTARYOVA, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

1) B), demeurant à L-(...),

2) C), demeurant à L-(...),

**parties défenderesses,**

comparant par Maître Aurélia COHRS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

---

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 25 avril 2014 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 12 juin 2014. A la prédite audience l'affaire fut remise au 2 octobre 2014.

A l'audience du 2 octobre 2014, l'affaire fut remise au 11 décembre 2014.

A l'audience du 11 décembre 2014, l'affaire fut remise au 5 février 2015. Lors de cette audience, l'affaire fut utilement retenue.

A cette date, Maître Anna CHEBOTARYOVA, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, qui se présenta pour A) et Maître Aurélia COHRS, avocat à la Cour, qui se présenta pour B) et C), furent entendues en leurs moyens et conclusions.

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

### le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 25 avril 2014, **A)** a sollicité la convocation de **B)** et de son épouse **C)** devant le tribunal de paix de Luxembourg pour les entendre condamner à lui payer la somme de 8.057,83.- euros, à titre de décomptes de charges locatives impayés, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde. Elle demande encore une indemnité de procédure de 500.- euros, l'exécution provisoire du jugement à intervenir, ainsi que la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance.

**B)** et **C)** invoquent la prescription quinquennale de l'article 2277 du Code civil. Quant au fond, ils contestent certains postes et formulent une demande reconventionnelle tout en demandant des délais de paiement.

#### Quant à la prescription

En vertu de l'article 2277 du Code civil, les loyers se prescrivent par 5 ans. Cette prescription quinquennale s'applique aussi aux avances sur charges locatives et même aux décomptes des charges locatives d'un immeuble, lorsque ces décomptes, comme en l'occurrence, 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»* (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°210 et s. ; Cass. française ch. mixtes, 12 avr. 2002, n° 00-18.529 : JurisData n° 2002-014062 ; JCP G 2002, II, 10100, obs. M. Billiau ; AJDI 2002, p. 517, obs. Ph. Briand. ; Cass. française, 3e ch. civ., 18 sept. 2007, n° 06-14.814 : JurisData n° 2007-040486 ; Loyers et copr. 2007, comm. 215 ; Trib. d'arr. Lux. 19 décembre 1996, n°57.058 du rôle ; Trib. d'arr. Lux. 23 novembre 2007, n°109.531 du rôle).

Les prescriptions édictées par cet article ne reposent par ailleurs pas sur une présomption de paiement.

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.

Contrairement à l'opinion de la demanderesse, il n'y a pas lieu de s'interroger si certains postes dans un décompte présentent ou non des dépenses extraordinaires, la prescription s'appliquant indifféremment à tous les points énumérés au décompte.

Il y a lieu d'examiner si la demande en paiement n'était pas déjà prescrite partiellement lors du dépôt de la requête introductive d'instance.

**A)** réclame à **B)** et son épouse **C)** le paiement des décomptes charges des années 2006 à 2012.

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 (cf. Trib. d'arr. Lux. 23 novembre 2007, n°109.531 du rôle).

*Aux termes du contrat de bail, le décompte [des charges locatives] se fera annuellement.*

En ce qui concerne le décompte de l'année 2008, force est de constater que le décompte individuel des frais d'eau froide par l'entreprise **SOC1)** n'a été établi que le 2 juin 2009.

Il est donc évident que le décompte des charges locatives de l'année 2008 n'a pu être établi (et le cas échéant approuvé par une assemblée générale des copropriétaires) avant cette date. (A noter que si à l'audience, sur question spéciale, **A)** affirme que l'appartement donné en bail ne ferait pas partie d'une copropriété, alors qu'elle serait propriétaire de tout l'immeuble, force est de constater que les pièces du dossier mentionnent l'existence d'un syndic !).

Ainsi, comme la bailleuse n'a donc pas pu agir en justice au plus tôt qu'à compter du 2 juin 2009, la demande portant sur le décompte des charges locatives de l'année 2008 n'est pas prescrite, la requête ayant été déposée le 25 avril 2014.

Comme la prescription n'est interrompue, hormis le cas de la reconnaissance de la dette, uniquement par une citation en justice, un commandement ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire, la créance du chef de décomptes de charges locatives est prescrite pour les années 2006 et 2007.

#### Quant aux contestations soulevées

**B)** et son épouse **C)** contestent les décomptes charges sur certains points (frais de lecture des calorimètres, frais de déblaiement de la neige et de salage, frais d'électricité de l'entreprise **SOC2)**).

Il y a lieu d'analyser les contestations soulevées.

L'article 5 paragraphe (3) alinéas 1<sup>er</sup> et 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, qui énumère limitativement les frais remboursables au bailleur, dispose :

*«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.»*

Il découle de ces dispositions légales que seulement les frais qui profitent au locataire, en raison de l'usage qu'il fait de la chose louée, peuvent être récupérés par le bailleur.

Ceux qui ont un caractère conservatoire sont à charge du bailleur.

Comme les dispositions relatives aux charges (comme d'autres de cette loi), édictées dans un but de protection du locataire, supposé être la partie la plus faible, sont impératives, les parties ne peuvent prévoir dans leur contrat que d'autres frais seraient à charge du locataire.

C'est à bon droit que les locataires sont d'avis que les frais de lecture des calorimètres sont à charge du bailleur, alors qu'il appartient à ce dernier d'établir le décompte détaillé des frais de chauffage.

Les défendeurs estiment que les frais pour le nettoyage et le salage des trottoirs ne devraient pas être à charge des locataires alors que suivant le contrat de bail, il aurait appartenu aux locataires de nettoyer les trottoirs, les entrées et places communes, et si le propriétaire décide de faire appel à une société, il devrait supporter ces frais supplémentaires.

Il est vrai que pour les années antérieures à 2009, aucune société n'avait été chargée du déblaiement de la neige et du salage. On peut raisonnablement supposer que ceci avait été fait alors que des problèmes sont survenus à ce sujet et que les différents occupants de l'immeuble n'ont pu s'entendre sur la répartition de cette charge. Les défendeurs ne se sont d'ailleurs jamais plaints du fait qu'une société a été chargée de ses travaux.

Comme ces frais ont été exposés dans l'intérêt de tous les locataires, ceux-ci doivent en supporter le coût.

Les preneurs sont encore d'avis que les frais d'électricité de l'entreprise **SOC2** de l'année 2010 ne seraient pas à leur charge, alors qu'il ne s'agirait pas de menues réparations.

Suivant la pièce versée, les frais mis en compte aux locataires ont trait au remplacement d'ampoules et de batteries dans les détecteurs de fumée dans les parties communes.

S'agissant de menus remplacements, ceux-ci sont cependant à charge des preneurs.

Au vu des développements qui précèdent (les décomptes ne font pas l'objet d'autres contestations), la demande en paiement est à déclarer fondée pour le montant de [8.057,83 – 2.493,20 (solde des années 2007 et 2008) – 4,84 – 21,38 – 21,49 – 22,23 – 23,59 (frais de lecture des calorimètres des années 2008 à 2012)] = 5.471,10.- euros.

Les intérêts sur cette somme courent, comme sollicité, à partir de la mise en demeure du 29 août 2014.

#### Quant à la demande reconventionnelle

Cette demande, non autrement contestée à cet égard, est à déclarer recevable.

**B) et C)** estiment avoir subi un préjudice de mille euros en raison de la communication tardive des décomptes. De ce fait, ils n'auraient pas pu se rendre compte de l'augmentation de la consommation d'eau. Suite aux décomptes, ils auraient fait des investigations et découvert une fuite d'eau dans la canalisation du boiler qui aurait pu être découverte et réparée plus tôt ce qui aurait entraîné une diminution de la consommation d'eau. Ils formulent une offre de preuve par enquête tendant à démontrer notamment «*un manquement dans la soupape de sécurité du boiler*» et «*que suite au défaut de cette soupape de sécurité leur boiler coulait de manière permanente depuis un certain temps*».

Cette demande est à rejeter, aucune relation causale directe n'existe entre ces points et ni le point de départ de ce manquement, ni son ampleur ne sont établis. L'offre de preuve est à rejeter pour être imprécise sur ces points essentiels.

#### Quant à la demande en obtention de délais de paiement

Si conformément à l'article 1244, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, *le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible*, en vertu de l'alinéa 2 de ce même article, *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*.

L'allocation de délais de paiement constitue une faveur exceptionnelle et facultative que la loi permet d'accorder pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou en échelonnant le paiement de la dette. Cette mesure doit être utilisée 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. Le juge doit avoir égard à la situation des parties et ne peut octroyer des délais de grâce qu'au débiteur malheureux et de bonne foi. Le débiteur malheureux est celui qui éprouve des difficultés réelles et sérieuses à s'acquitter de ses engagements immédiatement sans que ces difficultés doivent relever de la force majeure, ou qui subirait un préjudice sérieux à le faire pour des raisons plus ou moins indépendantes de sa volonté.

Un délai de grâce n'est à accorder que s'il paraît vraisemblable qu'à l'expiration de ce délai, le débiteur soit en mesure de s'acquitter intégralement de sa dette.

Il aurait appartenu dès lors tout d'abord aux parties défenderesses de soumettre une projection approximative de l'évolution de leur situation financière et d'indiquer en fonction de celle la durée requise du terme de grâce sollicité.

A défaut de ce faire et en absence de plus amples informations quant à leur situation, il n'y a pas lieu d'accorder des délais de paiement.

#### Quant aux demandes accessoires

**A)** réclame encore une indemnité de procédure de 500.- euros.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à leur charge, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir leurs droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 400.- euros.

La requérante conclut finalement à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

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 pourra être ordonnée avec ou sans caution»*.

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

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte que celle-ci est à rejeter.

#### **Par ces motifs :**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclare la demande de **A)** relative au paiement de décomptes de charges locatives pour les années 2006 et 2007 irrecevable,

déclare cette demande recevable pour le surplus,

dit la demande en paiement fondée jusqu'à concurrence du montant de 5.471,10.- euros,

partant,

condamne **B)** et **C)** à payer à **A)** la somme de 5.471,10.- (cinq mille quatre cent soixante et onze virgule dix) euros avec les intérêts légaux à compter du 25 avril 2014, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de **A)** en obtention d'une indemnité de procédure jusqu'à concurrence du montant de 400.- euros,

partant, condamne **B)** et **C)** à payer à **A)** à titre d'indemnité de procédure la somme de 400.- (quatre cents) euros,

dit non fondées la demande reconventionnelle de **B)** et **C)** et en déboute,

dit qu'il n'y a pas lieu de prononcer l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne **B)** et **C)** à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Marc WAGNER, Juge de Paix de Luxembourg, assisté du greffier assumé Bob KOHN, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Marc WAGNER

Bob KOHN