

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1566/23  
L-BAIL-578/22

### **Audience publique du 1<sup>er</sup> juin 2023**

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

dans la cause

e n t r e

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**
- 3) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

#### **parties demanderesses au principal** **parties défenderesses sur reconvention**

comparant par Maître Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI FRECH, avocate à la Cour, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

**PERSONNE4.)**, demeurant à **L-ADRESSE4.)**

#### **partie défenderesse au principal** **partie demanderesse par reconvention**

comparant par Maître Clément SCUVEE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

## **F a i t s**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 20 octobre 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 28 novembre 2022.

Lors de la prédite audience, Maître Clément SCUVEE se présenta pour PERSONNE4.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 19 janvier 2023, puis refixée au 2 mars 2023, puis refixée au 11 mai 2023.

A la prédite audience, Maître Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI FRECH, en remplacement de Maître David YURTMAN, et Maître Clément SCUVEE 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, à laquelle le prononcé avait été fixé,

## **l e j u g e m e n t q u i s u i t :**

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont régulièrement fait citer PERSONNE4.) devant ce Tribunal, siégeant en matière de bail à loyer pour:

- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail signé entre parties le 18 mars 2009 et par conséquent ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse dans un délai de 8 jours à compter de la notification du présent jugement,
- la voir condamner au paiement de la somme de 7.150,44 euros à titre de loyers, de charges et d'avances sur charges impayés. A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont renoncé à leur demande en relation avec le décompte pour charges de l'année 2015 lequel serait actuellement prescrit. Les parties demanderesse ont néanmoins augmenté leur demande en ce qui concerne le décompte pour charges concernant l'année 2021, de sorte que leur demande actuelle à titre d'arriérés de charges se chiffre actuellement au montant de 4.112,21 euros, à laquelle il y a lieu d'ajouter

la somme de 70 euros à titre d'avances sur charges impayées et la somme de 3.500 euros à titre d'arriérés de loyers, soit au total la somme de 7.682,21 euros. Il y a lieu de leur en donner acte.

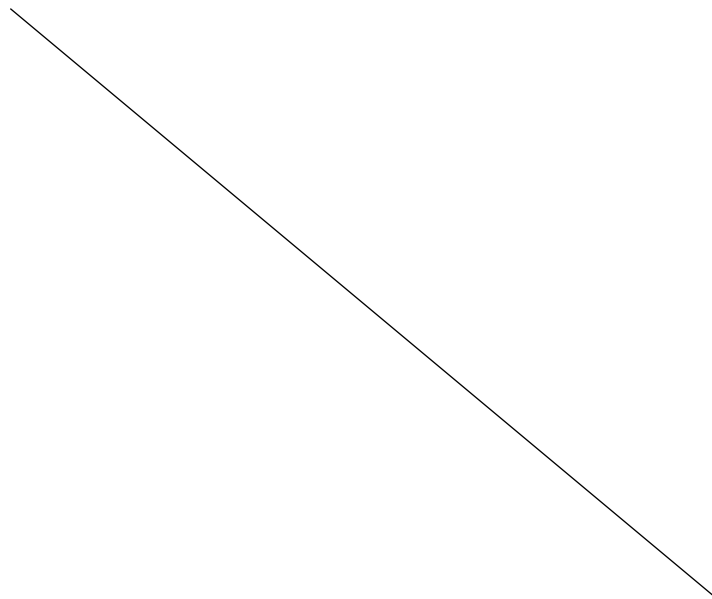
- la voir condamner à la somme de 2.500 euros à titre d'indemnités de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- la voir condamner à la somme de 2.500 euros à titre de frais d'avocats exposés,
- voir prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

### **Les moyens et prétentions des parties**

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir que par un contrat de bail signé le 18 mars 2009, feu leurs parents, les époux PERSONNE5.), ont donné en location à PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE4.) moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 920 euros et de 180 euros à titre d'avances sur charges.

Aux termes d'un acte de notoriété dressé le 20 juin 2014 par le notaire Maître Patrick SERRES, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont effectivement venus aux droits de feu leur mère, veuve de feu leur père.

A la base de leur demande, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont versé le décompte suivant:



« (fichier) »

En premier lieu, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) réclament la somme de 4.112,21 euros à titre d'arriérés de charges concernant les décomptes des exercices 2016 à 2021.

Ces décomptes sont versés par les parties demanderesses en tant que pièce 2 et s'élèvent à un total de 6.212,21 euros, compte tenu des montants versés en tant qu'avances (2.160 euros par année). PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont encore imputés des paiements spontanés effectués par PERSONNE4.) les 4 avril 2023, 28 avril 2023 et 10 mai 2023, de sorte que la somme totale de 4.112,21 euros resterait actuellement due.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) versent encore une mise en demeure envoyée le 29 décembre 2021 (pièce 3) à laquelle PERSONNE4.) aurait répondu en contestant les montants réclamés (pièce 4).

Une deuxième mise en demeure a été envoyée le 16 septembre 2022 (pièce 5) en ce qui concerne les décomptes des années 2016 à 2020. Le décompte concernant l'année 2021 ne leur aurait été communiqué par le syndic que postérieurement à cette mise en demeure, de sorte que PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent acte de l'augmentation de leur demande en ce sens, en renvoyant à un passage de la page 3 de l'acte introductif d'instance : *« cette demande en condamnation se fait sous réserve de rajouter le décompte pour l'exercice 2021, qui a été adressé à la locataire pour paiement. »*

Ensuite, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir que par un courrier du 12 février 2021 (pièce 7), ils ont notifié une adaptation des avances sur charges à payer mensuellement pour les porter à 250 euros, correspondant à une augmentation de 70 euros par mois. Cette augmentation devait s'appliquer à partir du 1<sup>er</sup> mars 2021.

Les parties demanderesses se basent, pour justifier l'augmentation desdites avances sur les décomptes pour charges des exercices précédents dont les montants auraient largement dépassé les avances payées par PERSONNE4.).

Suite à un paiement intervenu le 10 mai 2023 à hauteur de 1.130 euros, dont 630 euros ont été imputés sur les arriérés relatifs aux avances sur charges tandis que le surplus a été imputé sur décomptes impayés, il resterait actuellement un impayé à titre d'avances sur charges de 70 euros.

Enfin, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) réclament la somme de 3.500 euros à titre d'arriérés de loyers.

En effet, les parties demanderesses exposent que par un courrier du 29 décembre 2021 (pièce 8), ils auraient notifié à PERSONNE4.) que le loyer dû était augmenté

de 920 euros à 1.170 euros par mois à compter du 1<sup>er</sup> avril 2022. PERSONNE4.) n'aurait cependant pas obtempéré à ladite augmentation, de sorte qu'une mise en demeure (restée infructueuse) lui a été adressée le 16 septembre 2022 (pièce 5).

#### PERSONNE4.)

En premier lieu, PERSONNE4.) conclut à l'incompétence du Tribunal pour connaître de l'augmentation des loyers pratiquée unilatéralement par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en renvoyant à l'article 8 de la loi modifiée du 21 septembre 2021 sur le bail à usage d'habitation dont les dispositions n'étaient pas remplies en l'espèce.

En effet, la procédure prévue par cet article n'aurait pas été respectée alors que les parties demanderesses resteraient en défaut de prouver qu'ils ont d'abord notifié leur intention d'augmenter le loyer telle que projetée avant de saisir le collège des bourgmestre et échevins de la commune du lieu de situation du logement avec la charge de saisir la commission des loyers.

Ainsi, le Tribunal actuellement saisi serait actuellement incompétent pour connaître de la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) afférente à l'augmentation des loyers.

En ordre subsidiaire, PERSONNE4.) demande à ce que l'augmentation du loyer telle que soutenue par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne lui serait pas opposable, de sorte que ceux-ci seraient à débouter de leur demande en condamnation afférente.

Dans le même ordre d'idées, les parties demanderesses seraient à débouter de leur demande en résiliation du contrat de bail pour faute grave consistant dans le non-paiement des loyers augmentés indûment.

Ensuite, PERSONNE4.) conclut à l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en ce qui concerne le décompte des charges relatif à l'année 2021 alors qu'il s'agirait d'une demande nouvelle présentée pour la première fois à l'audience. En tout état de cause, la demande afférente à l'année 2021 serait à rejeter alors que ledit décompte a été versé après la requête introductive.

Quant au fond de la demande adverse en condamnation pour les impayés relatifs aux décomptes pour charges, PERSONNE4.) fait valoir qu'elle avait à plusieurs reprises de recevoir tant les décomptes proprement dits, les détails et les approbations par l'assemblée générale de la copropriété, tout comme les millièmes des parties privatives détenues par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans ladite copropriété.

Ce n'est que suite au dépôt de la requête litigieuse et au cours de la communication des pièces entre parties pour préparer l'audience au fond que toutes les pièces auraient été reçues.

En tout état de cause, PERSONNE4.) soulève la prescription des demandes adverses à titre d'arriérés de charges à compter du mois de septembre 2017, toutes les demandes correspondant à des périodes antérieures seraient actuellement prescrites. La défenderesse invoque en effet la prescription quinquennale par rapport aux charges, laquelle devrait se compter de mois en mois. La date du 20 octobre 2022 correspondant au dépôt de la requête au greffe ferait foi quant au calcul du délai de prescription.

PERSONNE4.) fait état à un courriel du 4 avril 2023 envoyé par son mandataire au mandataire de la partie adverse dont il ressort qu'elle accepte la demande en condamnation à titre de charges impayées à hauteur de 4.592,64 euros correspondant:

- aux mois d'octobre 2017 à décembre 2017 (prorata) : 96,14 euros,
- à l'exercice 2018 : 705,40 euros,
- à l'exercice 2019 : 1.202,22 euros,
- à l'exercice 2020 : 1.283,60 euros et
- à l'exercice 2021 : 1.305,28 euros.

PERSONNE4.) fait encore état de trois paiements opérés le 4 avril 2023 (1.000 euros), le 28 avril 2023 (400 euros) et le 10 mai 2023 (700 euros), lesquels auraient été valablement imputés par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans leur décompte reproduit ci-dessus.

PERSONNE4.) réfute avoir commis, dans l'exécution du contrat de bail applicable entre parties, une faute grave pouvant justifier la résiliation de ce contrat et son déguerpissement des lieux loués et plus particulièrement quant à un prétendu non-paiement du loyer intégral et quant à un prétendu impayé de charges. S'il est vrai qu'un certain arriéré existe à ce titre, ce dernier serait dû par le fait que les parties demanderesses ne lui auraient pas communiqué les décomptes et les détails ainsi que les millièmes détenus dans la copropriété en question afin de pouvoir vérifier les sommes qui lui étaient réclamées.

La défenderesse, afin de pouvoir s'acquitter du solde impayé, sur base des dispositions de l'article 1244 du code civil, sollicite de voir ordonner la surséance à l'exécution des poursuites sinon de droit ordonner des délais de paiement, le tout en faisant état de sa situation financière difficile.

Concernant la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concernant les 70 euros à titre d'avances sur charges impayées, PERSONNE4.) ne s'y oppose pas.

Les demandes de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en relation avec l'indemnité de procédure et les frais d'avocats sont contestées par PERSONNE4.).

A titre reconventionnel, PERSONNE4.) a formulé une demande en condamnation de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à titre d'indemnisation des frais d'avocat par elle exposés à hauteur de 1.135,76 euros. A titre subsidiaire, la même demande est formulée sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soutiennent que le calcul de la prescription quinquennale relative aux arriérés de charges se compterait d'année en année et non de mois de mois tel que cela est soulevé par PERSONNE4.).

En effet, l'approbation des décomptes de charges par l'assemblée générale de la copropriété le ferait annuellement, de sorte que la prescription applicable ne saurait être qu'annuelle. Ainsi, leur demande en condamnation relative au décompte de l'année 2016 ne serait pas prescrite.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent ensuite le bien-fondé des demandes reconventionnelles adverses quant à la surséance de la condamnation à intervenir respectivement en allocation d'un délai de paiement ainsi que les demandes relatives aux frais d'avocat et d'indemnité de procédure.

### **Appréciation**

Il est constant en cause que par un contrat de bail du 18 mars 2009, PERSONNE4.) a pris en location auprès de feu les époux PERSONNE5.), un appartement sis à L-ADRESSE4.).

Le bail a pris cours le 21 mars 2009 et a été conclu pour la durée d'un an renouvelable.

Le loyer mensuel convenu à la conclusion du bail a été fixé à 920 euros et les avances sur charges mensuelles ont été fixées à 180 euros.

Suite au décès des bailleurs originaux, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont venus à leurs droits. Cette qualité est étayée par un acte de notoriété versé aux débats (pièce 9 de Me YURTMAN), par une déclaration de succession (pièce 24 de Me YURTMAN) et n'est pas contestée par PERSONNE4.).

Dans un souci de logique juridique, il y a d'abord lieu d'analyser les fautes dans l'exécution du contrat de bail telles que reprochées par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à PERSONNE4.) afin d'apprécier leur incidence sur leur demande en résiliation dudit contrat de bail.

**- Quant à l'augmentation du loyer**

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soutiennent que par un courrier recommandé de leur mandataire du 29 décembre 2021 (pièce 8 de Me YURTMAN), ils auraient valablement augmenté le loyer de l'appartement en question.

Le passage afférent du courrier en question a la teneur suivante:

*« Le loyer n'a subi aucune adaptation depuis l'entrée en vigueur du contrat de bail.*

*Mes mandants entendent procéder à l'augmentation dudit loyer pour le fixer au montant mensuel de 1.670 euros. »*

Les parties demanderesses soutiennent encore que cette augmentation serait effective à compter du 1<sup>er</sup> avril 2022 et basent leur demande en condamnation de PERSONNE4.) du chef d'arriérés de loyers à hauteur de 3.500 euros sur ces éléments.

PERSONNE4.) conteste cette augmentation unilatérale du loyer et souligne qu'elle n'y a jamais donné son accord.

Suivant l'article 3 (1) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5% du capital investi dans le logement.

Si selon la formulation de cet article, seule une limite vers le haut est imposée, il est cependant de jurisprudence constante que le propriétaire peut également solliciter une augmentation du loyer sur base du préfixé taux de 5% du capital investi.

D'après l'article 3 (5), paragraphe 1er de cette loi, le loyer de tout logement à usage d'habitation fixé en vertu des dispositions qui précèdent, soit de l'accord des parties, soit par la commission des loyers, soit judiciairement, ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.

L'article 8 de la loi du 21 septembre 2006 dispose que la partie qui se croira fondée en vertu des dispositions de la loi à demander une augmentation ou une diminution du loyer devra notifier par écrit son intention à l'autre partie sous peine d'irrecevabilité de la requête devant la Commission des Loyers.

En l'espèce, il y a tout d'abord lieu de constater qu'il ne ressort ni des plaidoiries à l'audience, ni des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal, que



PERSONNE4.) ait accepté l'adaptation de loyer soutenue par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Il n'y a donc pas accord entre parties pour l'augmentation de loyer, de sorte à ce qu'il aurait appartenu à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de saisir la Commission des Loyers du lieu de situation de l'immeuble, soit de Luxembourg-Ville, en passant par le collège des bourgmestre et des échevins.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont cependant pas respecté cette procédure.

Il s'ensuit que l'augmentation de loyer de 920 euros à 1.170 euros, telle qu'elle est soutenue par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), n'est pas applicable au logement en question.

Alors qu'il ressort du décompte versé en cause et des plaidoiries à l'audience que PERSONNE4.) a toujours payé le loyer initialement convenu de 920 euros, il y a lieu de constater qu'il n'y a pas de retard de loyers dans son chef.

La demande en condamnation de PERSONNE4.) du chef d'arriérés de loyers n'est donc **pas fondée**.

#### **- Quant aux décomptes de charges**

- ***Quant à la prescription du décompte de 2016***

PERSONNE4.) conclut à la prescription du décompte pour charges de l'année 2016.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soutiennent que cette prescription n'est pas acquise en cause.

En vertu de l'article 2277 du Code civil, les actions de paiement des loyers se prescrivent par 5 ans et de tout ce qui est payable par année ou à des années périodiques plus courtes.

Cette prescription est un véritable mode de libération du débiteur, non basée sur une simple présomption de paiement. Il en découle que lorsque le délai est expiré, le créancier perd toute possibilité d'agir contre son débiteur et, contrairement au régime des prescriptions basées sur une présomption de paiement, il ne peut pas démontrer le non-paiement de la dette.

En vertu de l'article 2277 du Code civil, les loyers se prescrivent par cinq ans. Cette prescription quinquennale s'applique aussi aux adaptations indiciaires du loyer, aux avances sur charges locatives et même aux décomptes des charges locatives d'un immeuble, lorsque ces décomptes sont prévus annuellement par le

contrat ou la loi, étant donné 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 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.

Concernant les décomptes de charges locatives, le point de départ du délai de prescription quinquennale est, en principe, constitué par la présentation du décompte: « On admet généralement que les charges impayées peuvent être réclamées et donner lieu, le cas échéant, à une action en justice pendant le délai de cinq ans, à partir de la présentation du compte distinct par le bailleur dans les prévisions de l'article 2277 du Code civil, s'agissant de dettes payables en principe, à défaut d'accord formel entre parties, par année ou termes plus courts, selon les usages consacrés » (M. La Haye et J. Vankerckhove, *Le louage de choses, les baux en général*, éd. Larcier, 2000, n° 825 sexies; dans le même sens B. Louveaux, *Le droit du bail, régime général*, éd. De Boeck, 1993, n° 225).

En ce qui concerne les décomptes de charges d'un immeuble en copropriété, il est en revanche admis que le point de départ du délai de prescription quinquennal se situe au moment du vote d'approbation par les copropriétaires du décompte de l'exercice auquel se rapportent ces charges (cf. TAL, XIVE, 12 novembre 2019, numéro TAL-2018-03152 du rôle).

En l'espèce, l'appartement en question se situe dans un immeuble en copropriété.

Il résulte de la pièce 12 de Me YURTMAN que le décompte de l'année 2016 a été approuvé par l'assemblée générale du 6 septembre 2017.

Il s'ensuit que la prescription quant à ce décompte est acquise au 6 septembre 2022.

Par conséquent, l'action intentée par la requête déposée le 20 octobre 2022 relativement au décompte de l'année 2016 est **prescrite**.

- ***Quant à la recevabilité de la demande relative au décompte de l'année 2021***

PERSONNE4.) conclut à l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) relativement au décompte pour charges de l'année 2021.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soutiennent que leur demande de PERSONNE4.) condamnation relativement au décompte pour charges de l'année 2021 est à qualifier de demande additionnelle, recevable en l'occurrence.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

Il ressort de la lecture de la requête du 20 octobre 2022, qu'en effet le décompte pour charges relativement à l'année 2021 ne figure pas dans le décompte des sommes réclamées.

Néanmoins, les parties demanderesses avaient veillés à réserver une augmentation de leur demande spécifiquement en ce qui concerne le décompte pour l'exercice 2021. Il ressort de la pièce 17 de Me YURTMAN que ce décompte n'a été approuvé par l'assemblée générale du 5 octobre 2022, et de la pièce 20 de Me YURTMAN que PERSONNE4.) n'a été appelée à s'acquitter de la somme afférente de 1.305,28 euros que par un courrier du 11 octobre 2022.

Il est donc normal que les parties demanderesses n'aient pas inclus leur demande relativement à ce décompte de l'année 2021 dans leur requête du 20 octobre 2022 alors qu'ils entendaient laisser à PERSONNE4.) le temps de s'acquitter spontanément de la somme redue.

La demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) relativement au décompte de l'année 2021 a encore un lien suffisant avec les demandes initiales alors que leur demande en condamnation concerne le même logement.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) relativement à la condamnation de PERSONNE4.) de s'acquitter du décompte de l'année 2021 est à qualifier de demande additionnelle **recevable**.

- ***Quant au fond des demandes relatives aux décomptes***

PERSONNE4.) explique ne pas contester les sommes redues à titre de décompte pour charges pour les années 2017 à 2021.

Par conséquent, il y a lieu de déclarer fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) quant aux décomptes pour charges comme suit :

Exercice	Part locataire	Avances payées	Solde
----------	----------------	----------------	-------

2017	2.544,56 euros	2.160 euros	384,56 euros
2018	2.865,40 euros	2.160 euros	705,40 euros
2019	3.362,22 euros	2.160 euros	1.202,22 euros
2020	3.443,60 euros	2.160 euros	1.283,60 euros
2021	4.371,77 euros	2.160 euros	2.211,77 euros
<b>SOLDE</b>			<b>5.787,55 euros</b>

Aux termes du décompte versé en cause lequel a recueilli l'accord des parties quant à son calcul et quant à l'imputation des paiements opérés, il y a lieu de tenir compte de trois paiements spontanés d'un total de 2.030 euros (paiement du 4 avril 2023 de 1.000 euros, paiement du 28 avril 2023 de 400 euros et paiement du 10 mai 2023 de 700 euros).

La demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) est partant fondée et justifiée pour le montant de **3.757,55** (5.787,55 – 2.030) euros à titre de décomptes pour charges.

- *Quant à l'augmentation des avances sur charges*

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir que par un courrier du 12 février 2021 (pièce 7 de Me YURTMAN), ils ont augmenté les avances sur charges à payer de 70 euros à un total de 250 euros sur base des décomptes des années précédentes.

PERSONNE4.) ne conteste pas cette augmentation des avances sur charges.

Au regard des dispositions de l'article 5(3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.

Il résulte des pièces versées en cause qu'en effet, les avances payées par PERSONNE4.) ne suffisaient pas à couvrir les charges réelles (voir le tableau ci-dessus) alors que des arriérés de plusieurs centaines d'euros subsistaient.

L'accord de PERSONNE4.) quant à l'augmentation des avances sur charges a encore été manifesté par le paiement spontané du 10 mai 2023 couvrant les arriérés redûs à ce titre à hauteur de 630 euros.

PERSONNE4.) ne conteste cependant pas qu'il subsiste un impayé de 70 euros à titre d'avances sur charges.

La demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) est partant fondée et justifiée pour le montant de **70 euros** à titre d'avances sur charges.

**- Quant aux délais de paiement prévus par l'article 1244 du Code civil**

PERSONNE4.) sollicite des délais de paiement en application de l'article 1244 du Code civil afin de pouvoir apurer sa dette.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) s'opposent à cette demande.

En vertu de l'article 1244, alinéa 2 du code civil, le juge peut 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.

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 donc 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, numéro 31036 du rôle).

Cette possibilité d'octroyer des délais de paiement suppose cependant que le débiteur soit de bonne foi.

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du code civil 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 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 (TAL 13 février 2004, numéro de jugement 11/2004, TAL 2 mars 2010, numéro de jugement 33/2010, TAL 4 mars 2011, numéro 134954 du rôle).

Force est en l'espèce de constater que PERSONNE4.) ne soumet au Tribunal aucune pièce quant à sa situation financière précaire hormis une inscription auprès de l'ADEM ainsi que des relevés d'allocation de chômage dépassant les 2.000 euros mensuels et ne propose pas de plan d'apurement.

Dans ces circonstances, il n'a **pas** lieu d'accorder à PERSONNE4.) des délais de paiement

**- Quant à la résiliation du bail**

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soutiennent que PERSONNE4.) a commis un certain nombre de fautes contractuelles dans l'exécution du contrat de bail liant les parties et plus particulièrement relativement au non-paiement des loyers et des décomptes pour charges.

PERSONNE4.) conteste les fautes qui lui sont reprochées.

Plus particulièrement explique les retards dans le paiement des décomptes par le fait que les informations demandées, plus spécialement quant aux millièmes détenus par les consorts PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne lui ont été communiqués que dans le cadre de l'échange des pièces de la présente instance.

Suivant l'article 5 (3) de la loi 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 déboursé lui-même pour le compte du locataire.

Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvée en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise.

En cas de demande du locataire, le bailleur est tenu de lui communiquer une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente du lot loué dans chacune des catégories de charges.

Il appartient en principe au propriétaire d'établir le principe et le quantum des frais incombant au locataire moyennant la production du décompte et des pièces justificatives afférentes, lorsque la créance affirmée de ce chef est contestée par le locataire.

Il résulte des pièces versées en cause que par courriers recommandés des 3 mars 2021, 6 avril 2021, 26 mai 2021 et 7 janvier 2022 (pièces 1 à 4 de Me SCUVEE) et par des échanges entre les mandataires des parties en octobre 2022, novembre 2022 et décembre 2022 (pièces 5, 7 et 9 de Me SCUVEE), PERSONNE4.) a, de façon répétée, sollicité la production des pièces justificatives des décomptes, les procès-verbaux des assemblées générales et la répartition des millièmes de l'appartement en question.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) restent en défaut de prouver que ces éléments, dûment sollicités par PERSONNE4.), lui ont été produits en temps utile et plus particulièrement avant l'introduction de la requête du 20 octobre 2022.

Dans ces circonstances, le seul fait que PERSONNE4.) n'ait pas immédiatement procédé au paiement des décomptes ne saurait être qualifié de faute grave dans l'exécution du contrat de bail justifiant une résiliation de celui-ci.

Ensuite, suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Il résulte des développements ci-dessus que PERSONNE4.) a correctement payé l'intégralité du loyer convenu entre parties (l'augmentation unilatérale de celui-ci ayant été déclarée non-fondée), de sorte que la défenderesse n'a pas contrevenu aux dispositions de l'article 1728 alinéa 2 du Code civil.

Ainsi, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) restent en défaut d'établir une faute grave dans le chef de PERSONNE4.) concernant l'exécution du contrat de bail, de sorte que leur demande en résiliation judiciaire du bail et la demande en déguerpissement est à déclarer **non-fondée**.

#### **- Quant aux demandes accessoires**

- *La demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.)*

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige et alors qu'il serait inéquitable de laisser à charge des requérants l'intégralité des frais par eux dépensés et non compris dans les dépens, il y a lieu de faire de droit à la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à concurrence de **500 euros**.

- *La demande en remboursement des frais d'avocat de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.)*

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sollicitent la condamnation de PERSONNE4.) à leur payer la somme de 2.500 euros à titre de frais d'avocat.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct

du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est nullement obligatoire.

Le choix délibéré de la partie requérante de recourir aux services d'un avocat pour recouvrer sa créance ne constitue donc pas un préjudice imputable à une faute de la partie défenderesse.

Il en découle que les frais et honoraires d'avocat doivent rester à charge de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et leur demande y afférente est à dire **non fondée**.

- *La demande reconventionnelle en remboursement des frais d'avocat de PERSONNE4.) sinon en allocation d'une indemnité de procédure*

A titre reconventionnel, PERSONNE4.) sollicite la condamnation de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer la somme de 1.135,67 euros à titre de frais d'avocat, sinon la même somme à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Pour les mêmes motifs que ceux exposés ci-dessus, les frais et honoraires d'avocat doivent rester à charge de PERSONNE4.) et sa demande y afférente est à dire **non fondée**.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de déclarer la demande subsidiaire de PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure **non fondée**.

- *L'exécution provisoire*

Les parties requérantes demandent finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de 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 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.



La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs :**

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

**reçoit** la demande en la forme;

**donne acte** à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur renonciation à leur demande en relation avec le décompte pour charges de l'année 2015 et de l'augmentation de leur demande en ce qui concerne le décompte pour charges de l'année 2021;

**donne acte** à PERSONNE4.) de sa demande reconventionnelle en condamnation de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au montant de 1.135,76 euros à titre de frais d'avocat sinon à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

**dit** les demandes **recevables**;

**dit** que l'augmentation unilatérale du loyer opérée par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) **n'est pas opposable** à PERSONNE4.);

partant **déboute** PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande en condamnation de PERSONNE4.) à titre d'arriérés de loyers à hauteur de 3.500 euros;

**déclare prescrite** l'action intentée par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en ce qui concerne le décompte pour charges de l'année 2016;

**dit fondée et justifiée** la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en ce qui concerne les décomptes pour charges des années 2017 à 2021 à hauteur de **3.757,55 euros**;

**dit fondée et justifiée** la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en ce qui concerne les avances sur charges à hauteur de **70 euros**;

**partant condamne** PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de **3.827,55 (3.757,55+70) euros** avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 20 octobre 2022 jusqu'à solde;

**dit** qu'il n'y a **pas** lieu d'accorder des délais de paiement à PERSONNE4.) sur base de l'article 1244 du Code civil;

**dit** qu'il n'y a **pas** lieu à résiliation judiciaire du contrat de bail du 18 mars 2009 pour faute grave dans le chef de PERSONNE4.);

**partant déboute** PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande en résiliation judiciaire et au déguerpissement de PERSONNE4.);

**dit fondée et justifiée** la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à concurrence de 500 euros;

partant **condamne** PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 500 euros à titre d'indemnité de procédure;

**dit non-fondée** la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sur base des frais d'avocat exposés, partant en déboute;

**dit non-fondée** la demande de PERSONNE4.) sur base des frais d'avocat exposés, partant en déboute;

**dit non-fondée** la demande de PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, partant en déboute;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement;

**condamne** PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

**Paul LAMBERT**

**Natascha CASULLI**