

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3054/23
du 28.11.2023

Dossier n° L-BAIL-260/23

Audience publique extraordinaire
du vingt-huit novembre
deux mille vingt-trois

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

PERSONNE1.) et son épouse

PERSONNE2.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE1.) ;

parties demanderesses,

PERSONNE1.) comparant en personne, représentant son épouse défailante en vertu d'une procuration sous seing privé ;

e t

PERSONNE3.),

demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse,

comparant par Maître Katrin DJABER HUSSEIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 21 avril 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 16 mai 2023 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle elle fut utilement retenue.

Après trois remises sollicitées par la partie défenderesse, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 7 novembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Les requérants, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), comparurent en la personne d'PERSONNE1.), représentant son épouse défaillante en vertu d'une procuration sous seing privé, tandis que la défenderesse, PERSONNE3.), comparut par Maître Katrin DJABER HUSSEIN, avocat à la Cour.

PERSONNE1.) et Maître Katrin DJABER HUSSEIN furent entendus en leurs explications 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 21 avril 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à leur payer la somme de 4.932,92.- euros au titre des soldes des décomptes de charges locatives pour les années 2018, 2019, 2020, 2021 et 2022, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Les requérants demandent encore la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et la condamnation de la locataire au déguerpissement. Ils sollicitent finalement une indemnité de procédure de 46,50.- euros, la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 8 septembre 2016, les parties requérantes ont donné en bail à la partie défenderesse un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 1.300.- euros et une avance mensuelle sur charges locatives initiale de 200.- euros, portée à 230.- euros par mois à compter du 1^{er} décembre 2020.

Lors de l'audience du 7 novembre 2023, les parties requérantes ont expliqué avoir vendu l'appartement en date du 1^{er} juin 2023. Par conséquent, elles renoncent à leur demande en résiliation du contrat de bail et en condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement.

Il y a lieu de leur en donner acte.

PERSONNE3.) s'est rapportée à prudence de justice quant à une éventuelle prescription de la demande. Elle reproche aux parties requérantes de lui avoir communiqué tous les décomptes de charges qu'en 2023 et affirme avoir toujours payé le loyer et les avances sur charges convenus entre parties. Elle serait cependant dans l'incapacité de payer les soldes des décomptes de charges, étant donné qu'elle serait sans emploi et malade, sans autre précision.

Appréciation

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament la somme de 4.932,92.- euros au titre des soldes des décomptes de charges locatives. Cette somme se ventile comme suit :

- la somme de 1.086,77.- euros au titre du décompte pour l'année 2018 ;
- la somme de 872,79.- euros au titre du décompte pour l'année 2019 ;
- la somme de 854,70.- euros au titre du décompte pour l'année 2020 ;
- la somme de 922,67.- euros au titre du décompte pour l'année 2021 ; et
- la somme de 1.195,92.- euros au titre du décompte pour l'année 2022.

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 même 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* » (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, 3^e 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.

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).

Les bailleurs auraient pu agir en justice à compter du jour où les décomptes ont été établis par le syndic.

Seule la demande pour le décompte pour l'année 2018 pourrait le cas échéant être prescrit. Or, il résulte, en l'espèce, du décompte pour l'année 2018 versé en cause qu'il a été établi en date du 22 mai 2023.

Le moyen tiré de la prescription de la demande laisse partant à être fondé.

La partie défenderesse n'ayant pas contesté les différents soldes des décomptes, la demande en condamnation est, au regard des décomptes versés, fondée pour la somme réclamée de 4.932,92.- euros, avec les intérêts légaux à compter du 21 avril 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les parties demanderesses demandent encore une indemnité de procédure de 46,50.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, il y a lieu de faire droit à la demande pour le montant réclamé.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 provisoire 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,

d i t recevables les demandes d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ;

d o n n e acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) qu'ils renoncent à leurs demandes en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement ;

d i t fondée la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au titre des soldes des décomptes de charges pour le montant de 4.932,92.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 4.932,92.- (quatre mille neuf cent trente-deux virgule quatre-vingt-douze) euros, avec les intérêts légaux à partir du 21 avril 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

d i t fondée la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 46,50.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 46,50.- (quarante-six virgule cinquante) euros ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e PERSONNE3.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,
juge de paix

Tom BAUER,
greffier