

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 218/25
L-BAIL-431/23

Audience publique du 20 janvier 2025

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.)**, épouse **PERSONNE2.)**, demeurant actuellement à **L-ADRESSE1.)**

2) **PERSONNE2.)**, demeurant actuellement à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

comparant par Maître Céline CORBIAUX, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE3.)**, et

2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

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

Faits

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 3 juillet 2024 (Répertoire No. 2281/24) ayant réservé la demande en remboursement d'un éventuel surplus d'avances sur charges trop payées et refixé l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du lundi, 16 décembre 2024 à 9.00 heures, salle JP.0.15.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Céline CORBIAUX et Maître Gwendoline BELLA, en remplacement de Maître David YURTMAN, 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:

➤ Faits et rétroactes

Par requête déposée au greffe le 30 juin 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- condamner les parties défenderesses au paiement des surcoûts relatifs à l'installation des convecteurs électriques en lieu et place du système de chauffage au fioul coupé par les propriétaires en 2019, à hauteur de 2.797,58,-EUR + PM (à réception du décompte de juin 2022 à juin 2023, sous réserves d'augmentations ultérieures à réception des dernières factures SOCIETE1.)),
- fixer le loyer au montant de 800,- EUR par mois à compter du 7 mars 2021, sinon à compter du 18 novembre 2021,

- rembourser le trop payé au titre des loyers de mars 2021 à juin 2023, soit 28 mois x 400 = 11.200,- EUR, sinon de décembre 2021 à juin 2023, soit 19 mois x 400,00 = 7.600,00,- EUR, sous réserve des loyers à échoir après l'introduction de la présente requête introductive,
- enjoindre, sous astreinte de 50,-EUR par jour de retard à compter du jugement à intervenir, aux propriétaires des lieux de dresser un décompte des charges annuelles depuis l'entrée dans les lieux par les locataires, ensemble avec les pièces justificatives, et de rembourser, le cas échéant, le surplus des avances sur charges trop payées,
- condamner les parties défenderesses au paiement du montant de 10.000,- EUR au titre du trouble de jouissance ainsi qu'au paiement du montant de 5.000,00,- EUR au titre du trouble moral.

Les parties requérantes sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elles demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance, dont notamment au remboursement de la somme de 4.350,- EUR engagée au titre des frais d'expertise.

Suite aux plaidoiries à l'audience du 15 juin 2024, le tribunal prit l'affaire en délibéré.

Revu le jugement n°2281/24 rendu par la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 3 juillet 2024 dont le dispositif est conçu comme suit :

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 les demandes recevables ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande relative au remboursement des loyers ;

déclare la demande en remboursement de loyers fondée pour la somme de 15.200,- EUR (quinze mille deux cents) avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 11.200,- EUR (onze mille deux cents) à partir du 30 juin 2023 et sur la somme de 4.000,- EUR (quatre mille) à partir du 17 juin 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 11.200,- EUR (onze mille deux cents) avec les intérêts légaux à partir du 30 juin 2023 ainsi que la somme de 4.000,- EUR (quatre mille) avec les intérêts légaux à partir du 17 juin 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en indemnisation de leur préjudice moral ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.), solidairement, à remettre à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) les décomptes annuels pour la période allant du 1^{er} décembre 2013 au 3 juin 2024 sous peine d'une astreinte de 20,- euros par jour de retard et par décompte commençant à courir après écoulement d'un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement ;

limite le montant de l'astreinte à 1.000,-EUR (mille) ;

sursoit à la demande en remboursement d'un éventuel surplus d'avances sur charges trop payées;

fixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience du **lundi, 16 décembre 2024 à 9.00 heures, salle JP.0.15** ;

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

réserve l'indemnité de procédure ainsi que les frais et dépens de l'instance. »

A l'audience du 16 décembre 2024, les parties requérantes ont indiqué que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) avaient entretemps réglé le principal ainsi que l'astreinte figurant au dispositif du jugement précité.

Toutefois, les parties défenderesses n'auraient jamais fourni les décomptes en bonne et due forme sollicités par le tribunal, de sorte qu'il y aurait lieu de les condamner à restituer l'ensemble des avances sur charges perçues durant la durée du bail ayant lié les parties, soit la somme de 12.700,- EUR.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont encore maintenu leur demande en condamnation des parties défenderesses aux frais d'expertise ainsi qu'à une indemnité de procédure de 2.000.- EUR.

Les parties défenderesses se sont rapportées à prudence de justice en ce qui concerne les frais d'expertise.

Elles se sont néanmoins opposées à la restitution des avances sur charges locatives au motif que l'action en restitution serait prescrite pour la majorité des sommes versées en vertu des dispositions de l'article 2277 du Code civil, sans toutefois contester le bien-fondé de la demande.

Finalement, les parties défenderesses ont encore fait plaider qu'il n'y aurait pas lieu d'attribuer une indemnité de procédure aux requérants, alors que l'iniquité ne serait pas donnée en l'espèce.

Aux termes de l'article 2277 du Code civil, les loyers se prescrivent par cinq ans.

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

Ce principe est cependant mis en échec dans le présent cas d'espèce qui constitue une action en répétition de l'indu, conformément à l'article 1377 du Code civil, qui dispose que « Lorsqu'une personne qui, par erreur, se croyait débitrice a acquitté une dette, elle a le droit de répétition contre le créancier ».

La doctrine évoque dans ce contexte l'existence d'un indu subjectif qui résulte, non de l'existence de la dette mais du sujet, de la personne qui a payé et qui, soit, n'était pas tenue de la dette soit n'était pas tenue à l'égard de cette personne (JurisClasseur Civil : Article 1376, Fasc-40, Quasi-contrats).

De nombreuses décisions ont été rendues en matière d'indu objectif prévu à l'article 1376 du Code civil (l'action en répétition contre celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui est pas dû).

Ainsi, la Cour de cassation française a rendu, en date du 12 avril 2002, un arrêt de principe en décidant : « *Mais attendu que l'action en paiement de charges locatives, accessoires aux loyers, se prescrit par cinq ans, l'action en répétition des sommes indûment versées au titre de ces charges, qui relève du régime spécifique des quasi-contrats, n'est pas soumise à la prescription abrégée de l'article 2277 du Code civil* » (Cass. ch. mixte, 12 avril 2002, Bull. civ., n° 2 ; D. 2002, page 2433).

Un raisonnement similaire peut être retenu en présence d'un indu subjectif.

Cette solution a d'ailleurs été reprise par la jurisprudence luxembourgeoise tant en matière d'indu objectif (T.A.L., 21 mars 2002, n° 69 273 du rôle ; T.A.L., 3 mars 2017 n° 178 206 du rôle) qu'en matière d'indu subjectif (T.A.L., 18 mai 2010, n° 127 424 du rôle) en retenant que le droit à réparation, né d'une action en répétition de l'indu, est soumise à la prescription trentenaire de droit commun.

Le moyen relatif à la prescription est partant à rejeter.

N'étant pas discutée quant à son montant et son principe par les parties défenderesses, la demande en remboursement est partant fondée à hauteur de $127 \times 100 = 12.700.-$ EUR.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 12.700.- EUR avec les intérêts légaux à partir du 30 juin 2023 sur la somme de 11.700.- EUR et avec les intérêts légaux à partir du 17 juin 2024 sur la somme de 1.000.- EUR, chaque fois jusqu'à solde.

Les parties requérantes sollicitent encore le remboursement du mémoire d'honoraires de l'expert Bertrand SCHMIT pour un montant total de 4.352.- EUR qu'ils ont déboursé dans le cadre de la procédure de référé-expertise.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ayant eu d'autre choix que de devoir recourir à l'aide d'un expert en vue d'assurer leur défense et dans la mesure où les constatations de l'expert SCHMIT ont été utiles pour la solution du litige, la demande en remboursement des frais d'expertise – documentée par le mémoire d'honoraire versé en cause - est à déclarer justifiée pour le montant réclamé.

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est inéquitable de laisser à la seule charge des requérants les sommes exposées par eux et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que leur demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée pour la somme de 500.- EUR.

Quant 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'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte qu'elle est à rejeter.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ayant succombé à l'instance, ils sont encore à condamner aux frais et dépens.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

revu le jugement n°2281/24 rendu par la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 3 juillet 2024 ;

déclare la demande en remboursement des avances sur charges locatives fondée pour la somme de 12.700.- EUR ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 12.700.- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 30 juin 2023 sur la somme de 11.700.- EUR et avec les intérêts légaux à partir du 17 juin 2024 que la somme de 1.000,- EUR, chaque fois jusqu'à solde ;

dit fondée à concurrence de 500.- EUR la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500.- EUR ;

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

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance, dont les frais de l'expert Bertrand SCHMIT s'élevant à 4.352.- EUR.

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

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière