

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 81/2016

Audience publique du vendredi, vingt-cinq mars deux mille seize

Numéro du rôle : 173.702

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,
Nathalie HAGER, juge,
Séverine LETTNER, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

A.), demeurant à L-(...)

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 16 novembre 2015, comparant par Maître Claude DERBAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

- 1) **B1.**), demeurant à L-(...),
- 2) **B2.**), demeurant à L-(...),

3) **B3.**), demeurant à L-(...), **intimés** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER, comparant par Maître Nathalie WEBER-FRISCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 173702 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 8 décembre 2015, lors de laquelle elle fut fixée au 23 février 2016 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Claude DERBAL, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Jonathan MICHEL, avocat, en remplacement de Maître Nathalie WEBER-FRISCH, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 25 mars 2016 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée le 20 mai 2015 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, **B1.)**, **B2.)** et **B3.)** (ci-après : les consorts **B.**) ont donné convocation à **A.)** à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à leur payer le montant de 16.820.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances mensuelles sur charges impayées, sous réserve des loyers et charges à échoir jusqu'à la libération des lieux loués, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties à ses torts, et ce endéans la quinzaine de la notification du jugement.

Ils ont encore demandé l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de **A.)** à leur payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et une indemnité d'occupation de 1.000.euros par mois, charges incluses, jusqu'à la libération des lieux.

A l'audience des plaidoiries du 17 septembre 2015, les consorts **B.)** ont augmenté leur demande pécuniaire au montant de 17.770.- euros.

A la même audience, **A.)** a formé une demande reconventionnelle en ce qu'il a demandé à se voir verser les décomptes des charges locatives pour les années 2010 à 2014 inclus. A défaut d'obtenir communication des décomptes des charges locatives, il a demandé la condamnation des consorts **B.)** à lui restituer l'ensemble des avances mensuelles sur charges payées et a finalement demandé à voir prononcer la compensation judiciaire entre les dettes réciproques.

Par jugement contradictoire du 1^{er} octobre 2015, le juge de première instance, après avoir reçu la demande des consorts **B.)** tendant au paiement des arriérés de loyer et avances sur charges impayées, à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement de **A.)**), leur a donné acte de l'augmentation de leur demande pécuniaire. Il a dit fondée leur demande en paiement pour le montant de 17.770.- euros et il a partant condamné **A.)** à leur payer ce montant, avec les intérêts légaux sur le montant de 16.820.- euros à partir du 20 mai 2015 et sur le montant de 950.-euros à partir du 17 septembre 2015, dates des demandes respectives, jusqu'à solde. Le juge de première instance a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de **A.)** et il l'a condamné à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai d'un mois après la notification du jugement. Il a, au besoin, autorisé les consorts **B.)** à le faire expulser dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés. Il a déclaré irrecevable la demande des consorts **B.)** tendant à la condamnation de **A.)** à leur payer une indemnité d'occupation de 1.000.- euros jusqu'au déguerpissement effectif et il n'a pas fait droit à la demande en exécution provisoire du jugement. Il a encore dit fondée leur demande en obtention d'une indemnité de procédure et il a condamné **A.)** à leur payer de ce chef le montant de 300.- euros.

Le juge de première instance a donné acte à **A.)** de sa demande tendant à lui voir communiquer les décomptes des charges locatives pour les années 2010, 2011, 2012, 2013 et 2014 et de sa demande reconventionnelle tenant à se voir restituer les avances sur charges réglées et à la compensation judiciaire entre les dettes respectives.

Après avoir refixé le volet relatif aux charges des années 2010 à 2014 inclus à une audience ultérieure, le juge de première instance a enjoint aux consorts **B.)** de verser les décomptes des charges locatives pour les années 2010, 2011, 2012, 2013 et 2014 et il a finalement réservé la demande de **A.)** tendant à la restitution de l'entièreté des avances mensuelles sur charges réglées par lui.

Par exploit d'huissier de justice du 16 novembre 2015, **A.)** a régulièrement interjeté appel contre ce jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir dire irrecevables, sinon non fondées les demandes des consorts **B.)** et à se voir décharger de toutes les condamnations encourues. A titre subsidiaire, il demande à se voir accorder des délais de paiement et de ne pas voir prononcer la résiliation du contrat de bail et la mesure de déguerpissement. A titre encore plus subsidiaire, il demande à se voir accorder un sursis de déguerpissement « consistant ».

A.) demande encore la condamnation solidaire, sinon in solidum des consorts **B.)** à lui rembourser les avances payées sur les charges locatives. Il demande, en outre, une indemnité de procédure

de 1.150.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation des consorts **B.)** au paiement des frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son mandataire.

Les consorts **B.)** concluent par l'effet dévolutif de l'appel à voir condamner **A.)** à leur payer le montant de 1.864,64 euros à titre d'arriérés des charges locatives. Pour le surplus, ils demandent la confirmation du jugement entrepris ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

- Moyens et prétentions des parties :

A.) conclut à l'irrecevabilité de la demande en justice faute pour les consorts **B.)** d'avoir rapporté la preuve de leur qualité d'héritiers de feu **B4.)** au moment où ils ont fait état de leur revendication.

A l'audience des plaidoiries du 23 février 2016, **A.)** soutient que le juge de première instance aurait violé l'article 5 de la Convention européenne des droits de l'Homme en ne respectant pas le principe du contradictoire.

Il expose que le juge de première instance aurait refusé de faire droit à sa demande en re fixation de l'affaire, le privant ainsi de l'opportunité de vérifier les décomptes actualisés versés par les consorts **B.)** et d'en discuter avec son mandataire.

Il fait encore grief au juge de première instance de ne pas avoir fait droit à son moyen d'irrecevabilité tiré de l'absence de mise en demeure préalable au motif qu'il n'en aurait tiré aucune conséquence juridique alors qu'il l'aurait pourtant fait en concluant à l'irrecevabilité de la demande.

A.) fait encore plaider la forclusion de la demande en paiement du loyer pour le mois de mars 2010.

A ce titre, il reproche au juge de première instance d'avoir considéré que le loyer en cause aurait été payé en procédant à l'imputation du montant payé à titre de loyer pour le mois d'avril 2010 à celui du mois précédent et ce nonobstant le fait que les parties s'accordaient pour retenir que le loyer pour le mois de mars 2010 restait en souffrance.

Il fait encore plaider avoir toujours payé le loyer dû en espèces mais qu'il serait dans l'impossibilité matérielle d'en rapporter la preuve au vu du décès de son bailleur, **B4.)**.

Il fait grief au juge de première instance d'avoir fait droit à la demande des consorts **B.)** tendant au paiement des arriérés de loyer et des charges comprises alors qu'il n'en serait pas redevable et que les consorts **B.)** resteraient en défaut de rapporter la preuve que les avances versées en cause n'auraient pas été suffisantes pour couvrir les éventuelles charges exposées.

A ce titre, **A.)** reproche au juge de première instance d'avoir scindé la demande principale de la demande reconventionnelle alors que ceci conduit à faire apparaître erronément une prétendue créance au profit des consorts **B.)**.

Il conclut qu'il n'aurait pas lieu de prononcer la résiliation du contrat de bail ni la mesure subséquente de déguerpissement alors que la demande en paiement des consorts **B.)** ne serait pas fondée.

A titre subsidiaire, **A.)** demande à se voir accorder des délais de paiement.

Les consorts **B.)** se rapportent aux conclusions du juge de première instance quant au prétendu défaut de qualité d'héritiers de feu **B4.)**.

A ce titre ils renvoient à l'article 724 alinéa 2 du code civil.

Ils contestent toute violation des droits de la défense en première instance suite au refus du juge de première instance de faire droit à la demande en re fixation de l'affaire de **A.)**. Ils font valoir que les décomptes litigieux en cause auraient tout simplement été actualisés en ce que leur solde a été arrêté au jour des plaidoiries en première instance.

Quant au moyen de **A.)** tiré de l'absence de mise en demeure préalable, ils font valoir que la requête en justice vaudrait mise en demeure.

Les consorts **B.)** concluent à la confirmation du jugement entrepris en ce que le juge de première instance a imputé les paiements sur la dette la plus ancienne et ils contestent partant toute prescription pour le loyer relatif au mois de mars 2010.

Ils contestent encore le paiement d'une éventuelle caution locative tout comme des prétendus paiements en espèces.

Les consorts **B.)** concluent pareillement à la compétence du tribunal de céans pour connaître des charges locatives par l'effet dévolutif de l'appel et font plaider que le montant actualisé de 1.864,64 euros resterait en souffrance.

- Motifs de la décision :

Par contrat de bail du 5 mars 2010, feu **B4.)** a donné en location à **A.)** un appartement sis à L- (...) contre paiement d'un loyer mensuel de 750.- euros, et des avances sur charges locatives de 200.- euros par mois, le tout payable d'avance le 5^{ème} jour de chaque mois. Le contrat de bail, conclu pour une durée d'une année et renouvelable par tacite reconduction d'année en année, a pris effet le 5 mars 2010.

- Quant à la qualité d'agir des consorts **B.)** :

Les consorts **B.)** contestent le moyen soulevé par **A.)** tiré d'une prétendue irrecevabilité de la requête introductive d'instance du 20 mai 2015 pour défaut de preuve de leur qualité d'héritier de feu **B4.)** et versent un acte de notoriété établi le 19 mai 2015 par Maître Alex WEBER, notaire de résidence à Bascharage.

A l'instar du juge de première instance, le tribunal retient que cet acte de notoriété renseigne que **B4.)** est décédé « ab intestat » le 3 mars 2015 et que sa succession est dévolue pour un quart indivis en pleine propriété à son père **B1.)**, pour un quart en pleine propriété à sa mère **B2.)** et pour la moitié indivise en pleine propriété à son frère **B3.)**.

L'acte de notoriété établit la qualité d'héritier lorsque celle-ci n'est pas contestée. Il constitue un mode de preuve non contentieux de la qualité d'héritier (Grimaldi, Les successions, 6e éd. nos 508, 509; Mazeaud T.IV, Successions, Libéralités, 5e éd. no 1256; Pandectes belges, verbo Acte de notoriété, no 62; E.D. Civ. vbo Acte de notoriété nos 43, 44).

Aux termes de l'article 724 du code civil, par le seul effet de l'ouverture de la succession tous les biens du défunt sont transmis à ses héritiers, qui sont tenus de toutes ses dettes et charges. Les héritiers peuvent, dès l'instant du décès, exercer les droits et actions du défunt.

C'est partant à bon droit que le juge de première instance a retenu que la qualité d'héritiers légaux a été conférée aux consorts **B.)** dès le jour du décès de **B4.)**, en l'occurrence le 3 mars 2015 et que le moyen d'irrecevabilité pour défaut de qualité en leur chef est à rejeter.

Il y a partant lieu de confirmer le juge de première instance sur ce point.

- Quant à la violation de l'article 5 de la convention européenne des droits de l'Homme :

A.) soutient que le juge de première instance n'aurait pas respecté le principe du contradictoire et aurait partant violé l'article 5 de la convention européenne des droits de l'Homme pour ne pas

avoir fait droit à sa demande en re fixation formulée en première instance devant lui permettre de pouvoir discuter avec son mandataire du décompte actualisé versé en cause par les consorts **B.)**.

De prime abord, le tribunal rappelle que l'article n° 5 de la Convention européenne des droits de l'homme intitulé « Droit à la liberté et à la sûreté », régit tous les éléments de la privation de liberté – quel qu'en soit le motif – de la détention initiale à la remise en liberté.

L'article 5 définit le droit à la liberté, soumis seulement à quelques exceptions légales qui autorisent l'arrestation dans des circonstances définies, telles que l'arrestation de personnes soupçonnées d'actes criminels, ou l'emprisonnement de personnes condamnées par un tribunal. L'article prévoit aussi le droit d'être informé, dans une langue que l'on comprend, des raisons de l'arrestation et des charges retenues contre soi, le droit de recours rapide devant un tribunal pour déterminer la légalité de l'arrestation ou de la détention, le droit d'être jugé dans un délai raisonnable ou libéré dans le cadre de la procédure, ainsi que le droit à compensation en cas d'arrestation ou de détention en violation de cet article.

Comme le tribunal de céans est appelé à statuer dans un litige de bail à loyer, le moyen de **A.)** tiré d'une prétendue violation de l'article 5 précité ne saurait prospérer.

Pour ce qui est du principe du contradictoire, le tribunal rappelle qu'en vertu des dispositions de l'article 65 du nouveau code de procédure civile, le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction et qu'il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office, sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations.

En l'occurrence, les consorts **B.)** ont présenté à l'audience des plaidoiries devant le juge de première instance, un décompte actualisé reprenant toutes les prétentions financières, soit les loyers impayés et échus depuis le dépôt de leur requête introductive d'instance au greffe de la justice de paix en date du 20 mai 2015.

A l'instar des consorts **B.)**, le tribunal retient que les décomptes litigieux en cause ont tout simplement été actualisés en ce que leur solde a été arrêté au jour des plaidoiries en première instance.

Il y a partant lieu de confirmer le juge de première instance en ce qu'il a retenu valable le fait de verser un décompte actualisé au jour des plaidoiries notamment eu égard au fait que les consorts **B.)** se sont réservés dans leur requête introductive d'instance le droit de réclamer les loyers et avances sur charges échus depuis l'introduction de leur demande en justice et de rejeter le moyen de **A.)** tiré d'une violation du principe du contradictoire.

- Quant à la recevabilité de la demande en paiement :

A.) reproche au juge de première instance de ne pas avoir fait droit à son moyen d'irrecevabilité tiré de l'absence de mise en demeure préalable au motif qu'il n'en aurait tiré aucune conséquence juridique alors qu'il a pourtant conclu à l'irrecevabilité de la demande.

Or il est de principe que l'assignation vaut mise en demeure au sens de l'article 1146 du code civil (Cour d'appel, 29 avril 2015, numéros 40881 et 41098 du rôle).

Il est de jurisprudence constante, du moins lorsqu'il s'agit de non-paiement de loyers qu'il n'est pas nécessaire de faire précéder l'action en résolution d'une sommation ou d'un commandement dès lors que « l'infraction » est constante. La seule survenance de l'échéance vaudrait en ce cas mise en demeure. La mise en demeure est inutile si la prestation doit être fournie dans un délai que le débiteur a laissé passer. Finalement il y a lieu de retenir que la citation en justice vaut mise en demeure (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n° 391).

Le moyen d'irrecevabilité de la demande tiré de l'absence de mise en demeure ne saurait partant valoir et est à rejeter.

- Quant à la forclusion du loyer pour le mois de mars 2010 :

A.) fait valoir que l'action en paiement pour le loyer du mois de mars 2010 serait prescrite.

Il reproche partant au juge de première instance d'avoir erronément imputé le montant payé au titre du loyer pour le mois d'avril 2010 sur le loyer restant en souffrance pour le mois de mars 2010 et ce nonobstant le fait que les parties s'étaient accordées pour retenir le non-paiement du loyer pour le mois de mars 2010.

Le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 2277 du code civil, « *les actions de paiement des loyers se prescrivent par cinq ans* ».

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

Cette prescription est un véritable mode de libération du débiteur, non basée sur une simple présomption de paiement (Jurisclasseur civil sub. Art. 2270 à 2278, no 118 et 158). 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 l'occurrence, les consorts **B.)** ont déposé leur requête en date du 20 mai 2015, c'est partant à bon droit que **A.)** fait valoir qu'ils étaient forclos à lui demander le paiement du loyer pour le mois de mars 2010 et que le juge de première instance est à réformer sur ce point. Il y partant lieu de réduire de la condamnation pécuniaire d'un montant de 17.770.- euros le montant de 1.080.- euros et de la ramener au montant de 16.690.- euros, alors que par réformation du jugement entrepris le montant de 1.080.- euros est à déduire des sommes restées en souffrance pour la période postérieure à mars 2010.

A l'audience des plaidoiries du 23 février 2016, les consorts **B.)** augmentent leur demande en paiement des loyers échus depuis la première condamnation et restés en souffrance, en l'occurrence selon leur décompte, les loyers impayés pour les mois d'octobre et de novembre 2015, soit d'un montant total de 1.900.- euros (2x950).

Faute pour **A.)** de rapporter la preuve de s'être acquitté des montants en question, il y a lieu de dire fondée l'augmentation de la demande en paiement des consorts **B.)** pour le montant de 1.900.- euros et de condamner **A.)** à leur payer ce montant, avec les intérêts légaux à partir du 23 février 2016, date de la demande en justice.

- Quant aux charges locatives :

Le tribunal rappelle que le juge de première instance a refixé le volet relatif aux charges locatives pour les années 2010, 2011, 2012, 2013 et 2014 à une audience ultérieure pour plaidoiries afin de permettre aux consorts **B.)** d'établir les décomptes charges en bonne et due forme.

A l'audience des plaidoiries du 23 février 2016, ces derniers demandent par l'effet dévolutif de l'appel au tribunal de céans de connaître de ce chef de leur demande.

A la même audience, ils déclarent que le montant de 1.864,64 euros resterait encore en souffrance au titre des charges locatives.

Il est admis en jurisprudence que le juge d'appel, auquel est déférée une décision qui a statué au fond, se trouve de plein droit, par l'effet dévolutif de l'appel, investi de la connaissance entière de la cause. (Cour d'appel, 14 avril 1975, Pas. 23, p.131; Cour d'appel, 2.6.1978, Pas. 24, p.114)

L'effet dévolutif de l'appel a pour conséquence de dessaisir le premier juge de l'entièreté du litige.

Il appartient dès lors au tribunal siégeant en instance d'appel, qui dispose de la plénitude de juridiction, d'interpréter et de compléter, le cas échéant, la décision en question.

En vertu de l'effet dévolutif de l'acte d'appel, la juridiction d'appel est saisie de la connaissance de l'entière du litige, à moins que l'appelant ait expressément limité son appel à certains chefs du jugement dont appel.

La dévolution est opérée par l'acte d'appel; l'appelant ne peut donc, par des conclusions postérieures sortir des limites qu'il a lui-même assignées à son appel si ce n'est pour limiter l'étendue de son appel (JCL Procédure civile, Fasc.718 : Appel – Effet dévolutif).

L'appelant ne peut donc étendre l'appel, par voie de conclusions ultérieures, à des chefs du jugement entrepris non attaqués dans l'acte d'appel.

Dans la mesure où dans son acte d'appel, **A.)** demande la condamnation solidaire, sinon in solidum des consorts **B.)** à lui rembourser les avances payées sur les charges locatives, le tribunal de céans est partant également compétent, par l'effet dévolutif de l'appel à connaître du volet relatif aux charges locatives.

L'examen des pièces versées en cause permet de retenir fondée la demande en paiement des arriérés des charges locatives des consorts **B.)** pour le montant de 1.864,64 euros.

Par l'effet dévolutif de l'appel, il y a partant lieu de condamner **A.)** à leur payer de ce chef le montant de 1.864,64 euros et de dire non fondée sa demande tendant à la restitution des avances payées sur charges locatives.

- Quant aux délais de paiement :

A.) demande finalement à se voir accorder des délais de paiement au vu de la précarité de sa situation financière. Les consorts **B.)** n'ont pas pris position sur ce point.

Le tribunal rappelle que l'article 1244 du code civil se lit comme suit: « *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 l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état* ».

Il se dégage de la lecture de cette disposition 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 (Cour 25 octobre 2006, n° 31036 du rôle).

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du code civil n'est à accorder que s'il apparaît 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 (cf. TAL 13.02.2004 n° 11/2004 III).

Tel n'est cependant pas le cas en l'espèce, **A.)** faisant seulement plaider être actuellement dans une situation financière précaire sans donner de précision quant à l'évolution future de cette situation, de sorte que sa demande en obtention d'un délai de paiement est à rejeter.

- Quant à la résiliation du contrat de bail et à la mesure en déguerpissement :

A l'audience des plaidoiries du 23 février 2016, les consorts **B.)** ont fait plaider que la demande en déguerpissement est devenue sans objet alors que **A.)** a quitté les lieux en date du 14 février 2016.

Il résulte d'ailleurs des pièces au dossier que **A.)** a remis les clés des lieux loués le 14 février 2016 et en même date un état des lieux de sortie a été établi entre parties.

Le tribunal retient partant que l'appel de **A.)** est devenu sans objet quant aux demandes tendant à voir réformer le juge de première instance en ce qu'il a dit résilié le contrat de bail et ordonné le déguerpissement consécutif du locataire.

- Indemnités de procédure :

Pour l'instance d'appel, les parties demandent une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, de 1.150.- euros pour **A.)** et de 1.500.euros pour les consorts **B.)**.

N'ayant pas rapporté l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, les demandes respectives de **A.)** et des consorts **B.)** ne sont pas fondées.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement, reçoit l'appel en la forme, le dit partiellement fondé,

partant par réformation partielle du jugement entrepris du 1^{er} octobre 2015, dit l'action en paiement pour le loyer du mois de mars 2010 prescrite,

dit fondée la demande de **B1.**), de **B2.**) et de **B3.**) pour le montant de 16.690.- euros (17.770-1.080) et ramène la condamnation pécuniaire de **A.**) au montant de 16.690.- euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 15.740.- euros à partir du 20 mai 2015 et sur le montant de 950.- euros à partir du 17 septembre 2015, dates des demandes respectives, jusqu'à solde, par l'effet dévolutif de l'appel, dit recevable et fondée la demande en paiement de **B1.**), de **B2.**) et de **B3.**) au titre des arriérés de charges locatives pour le montant de 1.864,64 euros,

partant condamne **A.**) à leur payer de ce chef le montant de 1.864,64 euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 février 2016, date de la demande en justice,

dit non fondée la demande de **A.**) en remboursement des avances payées au titre des charges locatives, partant en déboute,

dit sans objet les demandes de **A.**) tendant à voir dire non fondées la résiliation du contrat de bail et la mesure de déguerpissement, confirme le jugement entrepris du 1^{er} octobre 2015 pour le surplus,

dit recevable et fondée l'augmentation de la demande en paiement de **B1.**), de **B2.**) et de **B3.**) pour le montant de 1.900.- euros,

partant condamne **A.**) à payer à **B1.**), de **B2.**) et de **B3.**) le montant de 1.900.- euros au titre d'arriérés de loyer, avec les intérêts légaux à partir du 23 février 2016, date de la demande en justice, jusqu'à solde, dit non fondée la demande de **A.**) en obtention d'un délai de paiement, partant en déboute,

dit recevables mais non fondées les demandes respectives de **A.)**, **B1.)**, de **B2.)** et de **B3.)** en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel, partant en déboute, condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel.