

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**no 126/2016**

Audience publique du mardi, vingt-quatre mai deux mille seize

Numéro du rôle : 174.294

Composition :

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

**E N T R E :**

A.), demeurant à L-(...),

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 18 décembre 2015,

comparant par Maître Claude COLLARINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

1) B.), et son épouse,

2) C.), demeurant ensemble à L-(...),

**intimés** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Nadine TAPELLA,

comparant par Maître Vic KRECKE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S :**

L'affaire inscrite sous le numéro 174294 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 12 janvier 2016, lors de laquelle elle fut fixée au 19 avril 2016 pour plaidoiries.

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

Maître Marc KALUBA, avocat, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Christian BOCK, avocat, en remplacement de Maître Vic KRECKE, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 24 mai 2016 le

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

Par requête déposée le 24 octobre 2014 au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg, **B.)** et **C.)** (ci-après : les consorts **B.)-C.)**) ont sollicité la convocation de **A.)** à comparaître devant le juge de paix de et à Luxembourg pour voir constater la résiliation du contrat de bail conclu entre parties avec effet au 30 juin 2014, voir déclarer **A.)** responsable des frais de remises en peinture, de nettoyage, de mise à la décharge d'objets non enlevés et des frais d'expertise, partant l'entendre condamner de ce chef à leur payer un montant de 6.144,13 euros, sous réserve d'augmentation et à majorer des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Ils ont encore demandé la condamnation de **A.)** à leur payer un montant de 2.550.- euros à titre d'indemnité d'occupation équivalent à un mois et demi de loyer, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, un montant de 890,14 euros, à titre de frais locatifs pour l'exercice 2011-2012, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, et ils se sont réservés le droit de réclamer en cours d'instance le montant réduit à titre de frais locatifs pour l'exercice 2013-2014. Ils ont enfin demandé une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de **A.)** au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 5 octobre 2015, **A.)** a formulé une demande reconventionnelle aux termes de laquelle il a sollicité la condamnation des consorts **B.)-C.)** à lui restituer le montant de 3.480.- euros à titre de frais locatifs induit mis à sa charge. Il a encore demandé une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 16 octobre 2015, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit

recevables les demandes principale et reconventionnelle, a dit non fondée la demande reconventionnelle de **A.**), partant l'en a débouté et a, avant tout autre progrès en cause admis les consorts **B.)-C.)** à prouver par l'audition de témoins que les dégradations dont ils font état excèdent l'usure normale des lieux loués. Il a refixé l'affaire à une audience ultérieure pour continuation des débats et a réservé les droits des parties et les frais.

Par exploit d'huissier de justice du 18 décembre 2015, **A.)** a régulièrement interjeté appel limité contre ce jugement lui notifié le 17 novembre 2015, en ce qu'il reproche au juge de première instance de ne pas avoir fait droit à sa demande reconventionnelle en restitution d'un montant de 3.480.- euros à titre de solde de charges indûment payées.

**A.)** demande, par réformation du jugement entrepris, à voir condamner les consorts **B.)-C.)** solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à lui restituer le montant de 3.480.- euros. Il a encore demandé une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation des consorts **B.)-C.)** au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel.

Les consorts **B.)-C.)** demandent la confirmation du jugement entrepris, et une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

#### Moyens et prétentions des parties :

A l'appui de son appel, **A.)** fait valoir que ce serait à tort que le juge de première instance a rejeté sa demande en restitution d'un montant de 3.480.- euros à titre de charges indûment payées, au motif que les paiements effectués par lui constitueraient dans son chef une renonciation à son droit de contester lesdits montants.

Il fait plaider qu'aux termes d'un arrêt de la Cour d'appel du 25 avril 1967, la renonciation à un droit ne se présumerait pas, mais pourrait uniquement découler d'un acte positif non-équivoque de la part du créancier documentant son intention de renoncer.

Or en l'espèce, un tel acte non-équivoque ferait défaut. Il explique que le paiement des décomptes lui adressés constituerait un acte neutre par lequel il aurait entendu éteindre une dette qu'il croyait exister. Retenir que le paiement constitue une renonciation présupposerait que **A.)** ait eu connaissance de son droit de contestation, ce qui est formellement contesté en l'espèce.

Les consorts **B.)-C.)** soutiennent qu'en procédant au paiement des avances sur charges et décomptes annuels sans émettre la moindre réserve, **A.)** aurait renoncé de manière expresse à toute contestation quant aux montants réclamés. Il serait désormais forclos de contester les montants payés.

A titre subsidiaire, les consorts **B.)-C.)** soulèvent la prescription quinquennale et partant la forclusion de la demande de **A.)** pour autant qu'elle concerne les années 2007 à 2010, au motif que les contestations seraient intervenues au mois d'octobre 2015, soit plus de cinq années après la date d'échéance des charges pour les années 2007 à 2010.

**A.)** conteste le principe de la prescription quinquennale. Il soutient que le paiement des charges suivant décompte annuel serait soumis à la prescription de droit commun, c'est-à-dire trente ans, de sorte que sa demande ne serait pas prescrite.

**A.)** fait plaider que conformément à l'article 5 (3) de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, le bailleur ne peut mettre à charge de son locataire que les frais qu'il justifie avoir déboursés lui-même.

En ce qui concerne les frais de gérance, **A.)** expose qu'en principe ceux-ci ne peuvent être mis à charge du locataire que s'il est établi que le gérant a agi dans l'intérêt du locataire. Cette preuve ferait défaut en l'espèce, et il demande dès lors le remboursement d'un montant total de 1.252,90 euros, ventilé comme suit :

- pour l'année 2007/2008 : le montant de 315,11 euros,
- pour l'année 2008/2009 : le montant de 301,42 euros,
- pour l'année 2009/2010 : le montant de 306,11 euros,
- pour l'année 2012/2013 : le montant de 330,26 euros.

Les consorts **B.)-C.)** se rapportent à prudence en ce qui concerne les montants réclamés par **A.)** à titre de frais de gérance pour l'année 2012 et 2013.

**A.)** conteste la consommation et le calcul des frais d'énergie lui réclamés, alors que ceux-ci comprendraient 30% de frais fixes et 70% de frais liés à la consommation réelle, ce qui ne serait pas conforme à l'article 5 (3) de la loi du 21 septembre 2006.

Il soutient que les frais mis à charge du locataire devraient être liés à sa consommation effective, sans qu'il ne puisse être tenu de participer à ces frais sur base d'un quote-part de la totalité des frais en fonction de la surface des lieux. Il explique encore que les décomptes adverses ne tiendraient pas compte du fait que les lieux loués seraient en partie mansardés, ce qui aurait pour conséquence que la consommation de chauffage de l'appartement serait nécessairement moindre que celle d'un appartement non mansardé dont le volume serait plus important.

A défaut pour les consorts **B.)-C.)** de rapporter la preuve de la consommation réelle de **A.)**, il y aurait lieu à remboursement des frais fixes mis en compte, soit un montant total de 2.227,10 euros ventilé comme suit :

- pour l'année 2007/2008 : 611,44 euros à titre de frais fixe pour le chauffage,
- pour l'année 2007/2008 : 89,83 euros à titre de frais fixe pour l'eau,

- pour l'année 2008/2009 : 312,25 euros à titre de frais fixe pour le chauffage,
- pour l'année 2008/2009 : 97,04 euros à titre de frais fixe pour l'eau,
- pour l'année 2009/2010 : 315,69 euros à titre de frais fixe pour le chauffage,
- pour l'année 2009/2010 : 174,24 euros à titre de frais fixe pour l'eau,
- pour l'année 2012/2013 : 509,18 euros à titre de frais fixe pour le chauffage,
- pour l'année 2012/2013 : 117,43 euros à titre de frais fixe pour l'eau.

En ce qui concerne les frais d'énergie, les consorts **B.)-C.)** soutiennent qu'à défaut de contestations émises par **A.)** au moment où les décomptes lui ont été adressés, et au vu du fait que les contestations actuelles sont tardives, les montants mis en compte seraient dus. Ils expliquent que le droit fixe servirait à couvrir les frais d'entretien des réseaux et que ces frais seraient à charge du locataire.

#### Motifs de la décision :

Il est constant que suivant contrat de bail du 21 mars 2007, les consorts **B.)-C.)** ont donné en location à **A.)** un appartement sis à **ADRI.),** moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.890.- euros (1.700.- euros à titre de loyer et 190.- euros à titre d'avance sur charges), payable le premier de chaque mois.

Par courrier du 14 mars 2014, **A.)** a résilié le contrat de bail avec effet au 30 juin 2014, date à laquelle il a quitté les lieux et remis les clés.

**A.)** soutient que le paiement des avances sur charges et décomptes annuels lui adressés par les consorts **B.)-C.)** ne constituerait pas dans son chef un acte non-équivoque manifestant son intention de renoncer à un droit, notamment celui de contester les montants réclamés par le bailleur à titre de charges locatives.

Les consorts **B.)-C.)** soutiennent au contraire que les paiements effectués sans réserve équivaldraient à une renonciation de la part de **A.)** à son droit de contestation des montants mis en compte.

Il y a lieu de rappeler que la renonciation est l'acte juridique par lequel une personne manifeste la volonté d'abandonner un droit qui lui appartient (Encyclopédie civile Dalloz, verbo renonciation, n°1, septembre 2004).

La renonciation à un droit ne se présume pas, elle ne peut être établie que par des faits qui l'impliquent nécessairement, c'est-à-dire qu'elles ne peuvent résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer (Cass. 28 février 2013, n° 14/13, Les Nouvelles, Droit civil, t.VI, vol 1, éd. 1964, no 377).

Il y a lieu de distinguer l'hypothèse de la renonciation expresse, exprimée par des paroles, de celle de la renonciation tacite, résultant d'un comportement ou d'une attitude (Encyclopédie Dalloz, précité, n° 28). Pour valoir renonciation tacite, le comportement invoqué doit impliquer une renonciation certaine et non équivoque (idem, n° 42).

La manifestation de volonté dont découle la renonciation n'est en principe assujettie à aucune formule sacramentelle : comme le rappellent certaines dispositions ainsi qu'une jurisprudence constante la renonciation peut être expresse ou tacite, encore faut-il qu'elle résulte d'une manifestation de volonté non équivoque (ibidem n°60).

La renonciation doit résulter d'un acte qui l'implique nécessairement et qui, accompli volontairement et en pleine connaissance de cause, manifeste de façon non équivoque l'intention de renoncer (CA 25 avril 1967 Pas. 21, p. 65).

En l'espèce, il résulte des éléments de la cause que pendant la période de mars 2007 à juin 2014, **A.)** a payé les avances sur charges ainsi que les décomptes annuels de charges lui adressés par les consorts **B.)-C.)** sans formuler la moindre réclamation ou contestation. Ce n'est que lors des plaidoiries devant le juge de première instance, le 5 octobre 2015, qu'il a pour la première fois contesté les montants mis en compte par les bailleurs à titre de charges pour la période de mars 2007 à juin 2014.

A l'instar du juge de première instance, le tribunal retient que ces paiements effectués sans la moindre réserve et réclamation pendant une période de plus de sept années valent acceptation tacite, non équivoque et certaine des calculs et décomptes se trouvant à la base de ces paiements. Il y a dès lors eu renonciation tacite dans le chef de **A.)** à son droit de contester le montant des charges mis en compte pour la période de mars 2007 à juin 2014.

L'appel est partant non fondé et il y a lieu de confirmer le jugement entrepris du 16 octobre 2015.

**A.)** demande une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et les consorts **B.)-C.)** demandent une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base du même article.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande de **A.)** en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter et il y a lieu de la condamner au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel.

En revanche, dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à la seule charge des consorts **B.)-C.)** l'entièreté des frais non compris dans les dépens, leur demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer fondée pour le montant de 500.- euros.

**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 non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 16 octobre 2015,

dit recevable mais non fondée la demande de **A.)** en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

dit recevable et fondée la demande d'**B.)** et d'**C.)** 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 condamne **A.)** à payer à **B.)** et **C.)** une indemnité de procédure de 500.- euros,

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel.