

2515/89

Jugt. B.L. no. 107 789 (III).

Audience publique du jeudi, vingt-cinq mai mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

Numéro 36 242 du rôle.

Composition:

E n t r e :

Marie-Paule ENGEL, vice-présidente,
Marie-Anne STEFFEN, 1er juge,
Eliane EICHER, 1er juge,
Arny SCHMIT, greffier.

M) employé
privé, demeurant à (...), (B)
(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges NICKTS de Luxembourg en date du 17 décembre 1986,

comparant par Me. Marc BOEVI avocat-avoué, demeurant à Luxembourg,

e t

R) , fonctionnaire CE, demeurant à (...), (...)

intimé aux fins du prédit exploit NICKTS

comparant par Me. Alex SCHMITT, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Par exploit de l'huissier de justice Georges NICKTS de Luxembourg en date du 17 décembre 1986 M) a fait déclarer à R) qu'il relève formellement appel d'un jugement rendu par le tribunal de paix de Luxembourg en date du 1er décembre 1986, et par exploit en date du même jour, l'appelant a fait donner assignation à l'intimé, à comparaître par ministère d'avoué dans le délai de la loi qui est de huitaine franche, outre les délais de distance, s'il y a lieu, devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, au Palais de Justice à Luxembourg, deuxième étage, salle 35, pour:

(...)

L'affaire, inscrite sous le numéro 36 242 du rôle, fut utilement retenue à l'audience du 19 avril 1989, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit:

Maître Thierry HOSCHEIT, avocat, en remplacement de Maître Marc BOEVER, avocat-avoué, les deux demeurant à Luxembourg, donna lecture de l'acte d'appel et de conclusions écrites, ci-avant reproduites, signifiées à Maître Alex SCHMITT, et développa les moyens de sa partie;

Maître Christophe POURTOIS, avocat, en remplacement de Me. Alex SCHMITT, avocat-avoué, les deux demeurant à Luxembourg, donna lecture de conclusions écrites, ci-avant reproduites, signifiées à Maître Marc BOEVER, et développa les moyens de sa partie;

Le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du 25 mai 1989, à laquelle le prononcé avait été fixé, le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par jugement contradictoire du premier décembre 1986 le tribunal de paix de Luxembourg a déclaré irrecevable la demande en paiement de frais locatifs dirigée par M) contre R) ..Par exploit de l'huissier de justice Georges NICKTS de Luxembourg du 17 décembre 1986, M) a régulièrement relevé appel de ce jugement. Il soutient que sa créance n'est pas éteinte par la prescription de l'article 2277 du code civil qui n'est applicable qu'aux créances déterminées sinon déterminables. Il fait encore plaider que l'article 2277 du code civil exige le caractère de fixité de la créance et que R) a reconnu le droit du bailleur dans la lettre du 29 décembre 1981, qu'il y a donc eu interruption de la prescription. R) conclut à la confirmation du jugement du premier décembre 1986.

Aux termes de l'article 2277 du code civil les loyers des maisons et généralement tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts se

prescrivent par cinq ans. L'article 13 du contrat de bail du 14 avril 1976 prévoyait le paiement d'une avance mensuelle sur les charges locatives par le locataire ainsi que l'établissement d'un décompte définitif à la fin de chaque année. La périodicité du paiement des charges résulte donc des stipulations du bail.

Les parties ayant fixé conventionnellement l'échéance de la créance relative aux charges d'une année à la fin de l'année, les charges de l'année 1981 réclamées en justice par exploit de l'huissier de justice du 29 octobre 1986 ne sont en tout cas pas prescrites. Le fait que la fin du bail se situe au mois de juin de l'année 1981 ne change pas la date de l'échéance de la créance fixée par les parties.

La prescription de cinq ans s'applique aux charges locatives périodiques même si le quantum des charges varie en fonction de l'importance et du coût des prestations fournies chaque fois que le créancier est en mesure d'en déterminer le montant (J.Cl. Civ. art. 2270-2278, Fasc. K no. 131 ; Cass civ. fr. 7 juillet 1978 JCP 1978 II 18 948 ; Revue trim. droit civil 1986 p. 14).

Il n'est pas contesté qu'en l'espèce la créance relative aux frais de parking pour l'année 1980 ne pouvait être déterminée par le seul bailleur mais qu'elle dépendait de l'approbation des décomptes de la copropriété intervenus en 1984.

La créance de M) n'est pas prescrite.

Le locataire ne contestant pas les montants des charges réclamés par le bailleur, la demande de M) est justifiée.

L'appel est fondé.

P a r c e s m o t i f s

Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit fondé,

r é f o r m a n t

condamne R) à payer à M)
la somme de 24.257.-francs avec les intérêts légaux
à partir du 29 octobre 1986 jusqu'à solde,

condamne R) aux dépens des deux instances, avec
distraction des dépens exposés en instance d'appel
jusqu'au 1er septembre 1987 au profit de M e. Marc
BOEVER, avoué concluant, qui la demande, affirmant en
avoir fait l'avance.