

(A)

Jugement no 208/96 - Bail à Loyer (IIIe section)

Audience publique du jeudi, 19 décembre mil neuf cent quatre-vingt-seize

Numéro 57 058 du rôle

Composition:

Roger LINDEN, vice-président,
 Elisabeth WEYRICH, premier juge,
 Paule MERSCH, juge,
 Monique GLESENER, greffier.

ENTRE :

A.) , demeurant à L- (...)

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Rita HERBER d'Esch-sur-Alzette en date du 2 avril 1996,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Jeannot BIVER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

G.) , industriel, demeurant à L- (...), et
 demeurant actuellement à L- (...)

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Rita HERBER,

appelant par appel incident,

comparant par Maître Yves WAGENER, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS :

(...)

L'affaire inscrite sous le numéro 57 058 du rôle fut appelée à l'audience publique du 26 mars 1996, lors de laquelle elle fut remise au 21 novembre 1996, pour plaidoiries.

Ce jour-là, elle fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Sandrine LENERT-KINN, avocat, en remplacement de Maître Jeannot BIVER, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Yves WAGENER, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Ensuite, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du jeudi, 19 décembre 1996 le

JUGEMENT QUI SUIT:

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 19 octobre 1995, G.) fit convoquer A.) aux fins de l'entendre condamner à lui payer la somme de 75.417.- francs, outre les intérêts, du chef d'arriérés de frais locatifs pour les années 1986 à 1993 et une indemnité de procédure basée sur l'article 131-1 du code de procédure civile.

A l'audience du 24 janvier 1996, le demandeur réduisit à titre subsidiaire sa demande au montant de 52.870.- francs, ne réclamant que les arriérés des charges locatives des cinq dernières années.

Par jugement du 28 février 1996, le tribunal de paix condamna la défenderesse à payer à G.) le montant de 75.417.- francs avec les intérêts légaux à partir du 17 novembre 1994, date d'une mise en demeure par lettre recommandée, jusqu'à solde, et déclara non fondée la demande en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 131-1 du code de procédure civile.

De ce jugement, A.) a régulièrement relevé appel par exploit de l'huissier de justice Rita HERBER d'Esch-sur-Alzette du 2 avril 1996.

L'appelante reproche au premier juge de ne pas avoir appliqué la prescription quinquennale aux arriérés de charges locatives telle que prévue par l'article 2277 du code civil; elle conteste en ordre subsidiaire les montants tels que mis en compte par son ancien bailleur.

La partie intimée demande la confirmation pure et simple du jugement et relève appel incident en ce que le premier juge n'a pas fait droit à sa demande en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 131-1 du code de procédure civile.

Elle soutient que la prescription quinquennale ne saurait commencer à courir qu'à partir du moment où les décomptes ont effectivement été établis, alors que ce ne serait qu'à partir de cette date que la créance du bailleur à l'égard de son locataire serait certaine et déterminée. Elle situe cette période à octobre 1994, date d'une mise en demeure envoyée par lettre recommandée aux locataires de l'immeuble appartenant à G.)

A titre subsidiaire, elle réclame les arriérés de frais locatifs pour les années 1990 à 1993.

Aux termes de l'article 2277 du code civil, "*se prescrivent par cinq ans les actions de paiement des loyers et de tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts.*"

Le contrat de bail signé entre parties le 7 mars 1986 prévoyait que "*le locataire s'engage à payer mensuellement, avec le loyer, un montant de 2.000.- francs représentant une avance proportionnelle sur les frais généraux d'exploitation et d'entretien.... A la fin de l'année comptable, les frais d'exploitation feront l'objet d'un décompte qui sera présenté au locataire.*"

La périodicité du paiement des charges résulte donc des stipulations contractuelles, le bailleur devant à la fin de l'année civile établir un décompte à présenter au locataire.

La partie intimée ne saurait conclure à voir écarter la prescription au motif que si un décompte annuel des frais locatifs était prévu, il n'en resterait pas moins que la prescription quinquennale ne s'appliquerait pas eu égard à l'incertitude des montants.

La condition de fixité de la créance n'est en effet plus exigée par la jurisprudence. (voir Boris STARCK, Obligations, Régime Général 4e Edition, Litec no. 302)

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-CI Civil articles 2270-2278, Fasc. 100, no. 140 et références y citées)

Ainsi un arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 5 janvier 1990 a décidé que "*la prescription s'applique aux charges stipulées payables au moyen d'une provision mensuelle payée en même temps que le loyer, l'apuration des comptes se faisant annuellement ou trimestriellement.*"

En l'espèce, les charges locatives étaient payables par année, étant donné que le bailleur était tenu de présenter à la fin de chaque année un décompte relatif à ces frais. Cette obligation de dresser annuellement un décompte des frais locatifs implique l'obligation des parties d'apurer ce compte à la même époque, c'est-à-dire l'obligation du locataire de régler le montant des frais qui excède les avances payées et l'obligation corrélatrice du bailleur de restituer au locataire l'éventuel trop-perçu. (voir Trib. Arr. Lux. IIIe section, 8/2/1996 no. 54449)

Il y a lieu de constater que le bailleur, étant l'unique propriétaire de l'immeuble loué à différents ménages, s'est vu adresser les factures relatives aux frais, de sorte que ce dernier aurait à tout moment eu la possibilité de dresser des décomptes tels que prévus conventionnellement.

Une lettre recommandée, même avec accusé de réception, ne constitue pas un acte interruptif de la prescription, alors que l'énumération prévue à l'article 2244 du code civil est limitative. (voir Boris STARCK op. cit. no. 329) La prescription a par contre valablement été interrompue par la citation en justice datée au 19 octobre 1995.

Les charges locatives pour autant qu'elles remontent à une période antérieure au 19 octobre 1990 sont dès lors prescrites.

La créance de la partie intimée s'élève donc à $17.329 + 19.641 + 13.621 + 1.823 (9.116 : 365 \text{ jours} \times 73 \text{ jours}) = 52.414.-$ francs.

La partie appelante conteste dans l'acte d'appel, mais seulement à titre subsidiaire aussi bien les montants mis en compte que le mode de répartition.

Le moyen principal de l'appelante ayant été accueilli, ce moyen n'est pas à analyser.

L'appel incident de la partie intimée, tendant à la réformation du jugement de première instance la déboutant de son action en paiement d'une indemnité sur base de l'article 131-1 du code de procédure civile, est à déclarer non fondé, alors qu'elle n'a pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens.

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 les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel incident non fondé,

partant, en déboute,

dit l'appel principal partiellement fondé,

réformant,

condamne A.) à payer à G.) le montant de 52.414.- francs avec les intérêts légaux à partir du 19 octobre 1995, jour du dépôt de la requête, jusqu'à solde,

fait masse des frais et dépens et les impose pour 2/3 (deux tiers) à A.)
et pour 1/3 (un tiers) à G.)