

08102196

Jugement Bail à Loyer no 16 /96 (IIIe section)

(A)

Audience publique du jeudi. 8 février mil neuf cent quatre-vingt-seize

Numéro du rôle : 54.449

Composition :

***Camille HOFFMANN, vice-président,
Mireille HARTMANN, premier juge,
Anick WOLFF, juge délégué,
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.***

ENTRE :

le sieur W.) , cabaretier, demeurant à L- (...)

appelant par exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg en date du 3 mars 1995,

comparant par Maître Roger NOTHAR, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

1) le sieur C.) , et son épouse,

2) la dame S.) , les deux commerçants, demeurant ensemble à L- (...)

intimés aux fins du prédit exploit BIEL,

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

FAITS :

(...)

L'affaire inscrite sous le numéro 54.449 du rôle fut utilement retenue à l'audience publique du 4 janvier 1996, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Laurence JACOBS, avocat, en remplacement de Maître Roger NOTHAR, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Raoul WAGENER, avocat, comparant pour la partie intimée, fut entendu en ses explications et moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du jeudi, 8 février 1996, le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête du 9 août 1994 W.) a fait convoquer C.) et son épouse S.) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour entendre condamner les parties défenderesses à lui payer la somme de 172.000 francs du chef d'avances sur charges versées indûment et pour se voir décharger de l'obligation de maintenir la garantie bancaire auprès de la Banque BCEE A.) .

Cette garantie bancaire ayant été libérée en cours d'instance, la demande est devenue sans objet quant à ce chef.

C.) et son épouse S.) ont formé une demande reconventionnelle tendant à la condamnation de W.) au paiement de la somme de 392.983 francs du chef de frais locatifs et d'adaptations indiciaires pour la période de 1986 à 1993.

Par jugement rendu le 26 janvier 1995, le tribunal de paix de Luxembourg a donné acte aux époux C.) -S.) de leur demande reconventionnelle, a déclaré prescrite la demande en paiement des adaptations indiciaires échues antérieurement au 17 novembre 1989, a ordonné aux époux C.) -S.) de verser un décompte rectificatif tenant compte des arriérés prescrits, a dit non prescrits les montants réclamés à titre de frais locatifs, a ordonné une expertise afin de déterminer la consommation en eau de W.) et a sursis à statuer sur la demande en paiement d'une indemnité de procédure en application de l'article 131-1 du code de procédure civile

De ce jugement W.) a relevé appel par exploit d'huissier du trois mars 1995.

L'appelant critique le jugement entrepris en ce qu'il n'a pas fait droit à sa demande tendant à la condamnation des intimés à lui payer la somme de 86 x 2.000, soit 172.000 francs avec les intérêts moratoires au taux légal du jour de la demande en justice jusqu'à solde et en ce qu'il n'a pas déclaré irrecevable, sinon malfondée, la demande reconventionnelle des intimés.

Quant à la demande principale, l'appelant expose que l'article III du contrat de bail l'obligeait de régler mensuellement un supplément de 2.000 flux à partir du 1er octobre 1986 pour taxe d'eau, taxe communale etc.; qu'il était prévu que le décompte annuel y relatif serait présenté par les propriétaires; qu'au jour de la requête aucun décompte détaillé ayant trait aux frais locatifs n'a été présenté au locataire et ceci malgré différentes mises en demeure; que les époux C.) -S.) ont vendu l'immeuble au courant du mois de décembre 1993, sans préjudice de date exacte; qu'ils ont partant encaissé à titre d'avance sur frais le montant de 172.000 francs, tout en omettant de présenter les décomptes annuels obligatoires. ceci malgré deux mises en demeure du 1er avril 1992, respectivement du 8 avril 1993; que les avances mensuelles ont été payées par le locataire à charge pour les propriétaires de verser annuellement un décompte; que les propriétaires ont failli à leur obligation d'établir le décompte de sorte qu'il y a lieu, à titre de sanction, de les condamner à restituer l'argent perçu.

Quant à la demande reconventionnelle, l'appelant conclut, en ordre principal, que les époux C.) -S.) sont, pour les mêmes motifs, à déclarer forclos, sinon déchu, pour réclamer actuellement les frais locatifs des années 1986 à 1993 et, en ordre subsidiaire, que la demande reconventionnelle est à déclarer malfondée au motif que les intimés ne justifient pas avoir déboursé pour le compte du locataire les frais dont ils réclament le paiement.

Il conclut encore, par réformation du jugement entrepris, au rejet de l'offre de preuve par expertise formulée par les intimés.

En ordre subsidiaire, il conclut à l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle dans la mesure où elle a trait au paiement des frais locatifs pour la période antérieure au 17 novembre 1989, en application de la prescription de l'article 2277 du code civil.

Enfin, il conclut à la condamnation des intimés à lui payer une indemnité de procédure de 15.000 francs en application de l'article 131-1 du code de procédure civile.

A l'audience publique du 4 janvier 1996, les intimés ont demandé acte qu'ils forment appel incident dans la mesure où le jugement a déclaré prescrites les adaptations indiciaires du loyer échues antérieurement au 17 novembre 1989 et n'a pas fait droit à la demande reconventionnelle tendant à la condamnation de l'appelant au paiement de ces adaptations indiciaires, soit 150.864 francs, sinon 132.038 francs, si la prescription édictée par l'article 2277 devait être déclarée applicable.

L'appel est recevable comme ayant été interjeté dans les forme et délai de la loi.

C'est à bon droit et pour des motifs que le tribunal d'arrondissement adopte que le tribunal de paix a déclaré la prescription édictée par l'article 2277 du code civil applicable aux adaptations indiciaires du loyer et que par conséquent la demande en paiement des adaptations indiciaires échues avant le 17 novembre 1989, date de la demande reconventionnelle, est irrecevable.

Il s'ensuit que la demande en paiement des adaptations indiciaires du loyer est à déclarer bien fondée à concurrence du montant de 132.038 francs avec les intérêts moratoires au taux légal du jour de la demande en justice. 17 novembre 1994, jusqu'à solde.

C'est encore à bon droit que le premier juge a rejeté comme malfondées les conclusions de l'appelant tendant à dire que l'omission par les intimés de présenter des décomptes annuels des charges locatives les obligerait, à titre de sanction, de restituer les avances perçues et les rendrait forclos à demander en justice le paiement des charges effectives qu'ils ont avancées.

Il est de principe que le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Lorsque, comme en l'espèce, le bailleur s'est obligé à présenter annuellement un décompte au locataire relatif aux frais locatifs qu'il a déboursés pour le compte du locataire, il engage sa responsabilité si, en omettant de présenter les décomptes annuels, il cause au locataire un préjudice. La sanction de cette inexécution du bail consiste dès lors en principe en des dommages et intérêts dus pour le préjudice causé à partir du jour où le bailleur a été mis en demeure de s'exécuter. En outre, le locataire peut suspendre le paiement des avances prévues au contrat de bail en excipant de l'exceptio non adimpleti contractus aussi longtemps que le bailleur n'exécute pas ses propres obligations. Aucun texte de loi ou principe juridique n'oblige cependant le bailleur à restituer les avances payées par le locataire en vertu du contrat de bail ou ne rend le bailleur irrecevable à réclamer le montant effectif des charges locatives, respectivement à en offrir le montant en preuve, pour le seul motif qu'il a tardé à dresser un décompte.

La prescription quinquennale de l'article 2277 du code civil est applicable aux charges locatives d'un immeuble en tant qu'elles sont payables par année ou à des termes périodiques plus courts (Jurisclasseur, Articles 2270 à 2278, fasc. K, 140; Cass. civ. III, 22 mai 1968, Bull. civ. III, n° 236 et Cass. civ. I, 3 juillet 1979, Bull. civ. I, n° 199).

En l'espèce, les charges locatives étaient payables par année, étant donné que le bailleur était tenu de présenter chaque année à partir du 1er octobre 1987 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 le trop-perçu.

Il échet partant de décider par réformation du jugement entrepris que la demande reconventionnelle tendant à la condamnation de l'appelant à payer les frais locatifs est prescrite quant aux frais échus antérieurement à la date du 17 novembre 1989.

C'est encore à bon droit que le premier juge a institué une expertise pour déterminer la consommation effective en eau de l'appelant.

En effet, l'offre de prouver la consommation en eau de l'appelant formulée par les intimés est recevable même si, à défaut de compteurs séparés, il est impossible de déterminer la consommation réelle en eau des différents locataires qui ont occupés simultanément des logements distincts dans l'immeuble loué. L'expert commis est partant réduit à déterminer la consommation en eau de l'appelant dans la mesure où celle-ci est incontestable.

Il échet cependant de préciser la mission de l'expert en ce sens que la consommation en eau à déterminer concerne la période du 17 novembre 1989 jusqu'au mois de décembre 1993.

La demande de l'appelant tendant à la condamnation des intimés à lui payer une indemnité de procédure de 15.000 francs en application de l'article 131-1 du code de procédure civile est à déclarer mal fondée au motif que la partie appelante n'a pas démontré qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge tout ou partie des frais non compris dans les dépens. En outre, elle n'a pas précisé quels frais irrépétibles elle a eu à supporter ni prouvé avoir payé des frais autres que des honoraires d'avocat dont elle n'a pas à établir le montant effectivement déboursé.

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 de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

déclare l'appel recevable;

donne acte aux intimés de leur appel incident;

le déclare recevable;

déclare les appels partiellement fondés;

réformant:

dit que la demande reconventionnelle tendant à la condamnation de l'appelant à payer les frais locatifs est prescrite quant aux frais échus antérieurement à la date du 17 novembre 1989;

déclare le chef de la demande reconventionnelle tendant à la condamnation de l'appelant au paiement des adaptations judiciaires bien fondé à concurrence du montant de 132.038 francs;

condamne l'appelant à payer ce montant aux intimés avec les intérêts moratoires au taux légal du jour de la demande en justice, 17 novembre 1994, jusqu'à solde;

confirme le jugement entrepris pour le surplus, sauf qu'il y a lieu de préciser que le volume de la consommation en eau et les frais locatifs y afférents à déterminer par l'expert ne concernent que la période de location postérieure au 17 novembre 1989;

déclarons mal fondée la demande de l'appelant en paiement d'une indemnité en application de l'article 131-1 du code de procédure civile;

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à chacune des parties.