

## Audience publique du 17 janvier 2013

---

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

**AAAA,**

demandeur, comparant par Maître Tom LUCIANI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, en remplacement de Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

1) **BBBB,**

2) **CCCC,**

3) **DDDD,**

défendeurs, faisant défaut.

---

## FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 11 octobre 2012 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 13 décembre 2012, lors de laquelle elle fut utilement retenue, le mandataire de la partie demanderesse entendu en ses moyens et conclusions.

Les parties défenderesses ne comparurent ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Suivant contrat de bail signé le 8 juillet 2009, AAAA a donné en location une maison sise \*\*\*\* à DDDD, BBBB et CCCC moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.700 € auquel s'ajoute la somme de 50 € par mois à titre d'avance sur l'eau, les locataires étant par ailleurs tenus de payer leurs propres frais d'électricité, d'eau, de chauffage, de téléphone, de télédistribution et de taxes communales.

Le contrat de bail, conclu pour la durée d'un an avec renouvellement tacite, a pris cours le 8 juillet 2009.

Par requête déposée le 11 octobre 2012 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAA fait convoquer DDDD, BBBB et CCCC à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part au paiement de la somme de 9.452,16 € à titre d'arriérés de loyer, d'avances sur charges impayées et de charges, le tout assorti des intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à partir de la convocation, sinon à partir du jour du jugement à intervenir.

AAAA requiert encore la condamnation des défendeurs solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part aux frais et à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 €. Il sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir et il se réserve tous autres droits, dus, moyens et actions.

A l'appui de sa demande, le requérant expose que les locataires furent condamnés par jugement n° 547/12 du 17 février 2012 (confirmé en appel) à lui payer le montant de 14.300,90 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées pour le mois d'avril 2011, pour les mois de juillet à décembre 2011 et pour le mois de janvier 2012 inclus, ainsi qu'au déguerpissement des lieux loués après avoir prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties.

Le bailleur fait encore valoir que les locataires ont quitté les lieux loués le 1<sup>er</sup> septembre 2012 et demande à voir condamner les locataires solidairement, en se basant sur la doctrine de M. HARLES (p 334 § 98), à lui payer le montant de 9.452,16 €, ventilé comme suit :

\*le montant de 12.250 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées pour les mois de février à août 2012 inclus,

\*le montant de 682,26 € à titre de décompte eau pour l'année 2011 factures pour la consommation d'eau,

\*à déduire le montant de 3.480,10 € à titre de garantie locative.

A l'audience publique du 13 décembre 2012, pour laquelle les parties ont été convoquées, DDDD, BBBB et CCCC n'ont comparu ni en personne ni par mandataire. La convocation ayant été acceptée par CCCC, la fille d'BBBB et de DDDD habitant à la même adresse que ses parents, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à l'égard de toutes les parties.

Il ressort des pièces versées en cause que le montant de 682,26 € est réclamé à titre de décompte eau pour l'année 2011. Etant donné que le jugement rendu le 17 février 2012 par le tribunal de céans et confirmé en instance d'appel a condamné les parties défenderesses au paiement du montant de 350 € à titre d'avances sur charges impayées pour l'année 2011, charges relatives à la consommation d'eau exclusivement, il y a lieu de réduire le montant réclamé à titre de décompte eau pour l'année 2011 au montant de 332,26 € (682,26 – 350).

Eu égard aux développements qui précèdent, la demande d'AAAA, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant de 9.102,16 € (9.452,16 - 350) à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées pour les mois de février à août 2012 inclus et à titre de décompte eau pour l'année 2011, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

AAAA conclut à la condamnation solidaire des trois parties défenderesses en se basant sur la doctrine de M. HARLES.

Le jugement rendu par la III<sup>e</sup> chambre le 26 juin 2012 a cependant retenu que c'était à bon droit que le tribunal de céans a opéré une ventilation de la dette locative entre, d'une part, les époux BBBB-CCCC, lesquels sont, entre eux, tenus solidairement au paiement de deux tiers de la dette locative, ceci par application des dispositions de l'article 220 du code civil applicable au régime primaire des époux, et d'autre part, DDDD, laquelle est tenue pour un tiers de la dette locative, les obligations des appelants envers AAAA étant, en effet, conjointes, en l'absence de solidarité légale ou conventionnelle existant entre DDDD et les époux BBBB-CCCC.

Il convient dès lors de condamner DDDD au paiement d'un tiers de la dette et les époux BBBB-CCCC au paiement solidaire des deux tiers restant.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Les sommes réclamées par le bailleur n'étant pas autrement contestées en l'absence des parties défenderesses, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Aux termes de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cour de cassation française, 2<sup>ème</sup> chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47*).

Au vu des éléments du dossier, la demande d'AAAA est fondée jusqu'à concurrence de 150 €.

### **Par ces motifs**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

**reçoit** la demande en la forme ;

**dit** fondée la demande d'AAAA pour le montant de 9.102,16 € à titre d'arriérés de loyer, d'avances sur charges impayées et de charges pour 2011 ;

partant

**condamne** DDDD à payer à AAAA la somme de 3.034,05 € (9.102,16 : 3) **(trois mille trente-quatre euros et cinq cents)** avec les intérêts légaux à partir du 11 octobre 2012, jusqu'à solde;

**condamne** BBBB et CCCC solidairement à payer à AAAA la somme de 6.068,11 € (3.034,05 x 2) **(six mille soixante-huit euros et onze cents)** avec les intérêts légaux à partir du 11 octobre 2012, jusqu'à solde;

**ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

**condamne** DDDD à payer à AAAA 50 € **(cinquante euros)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**condamne** BBBB et CCCC solidairement à payer à AAAA 100 € **(cent euros)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**condamne** DDDD pour un tiers et BBBB et CCCC solidairement pour deux tiers aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES