

Audience publique du vingt-six octobre deux mille onze

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

-I-

A.), demeurant à **D**-(...)

partie demanderesse

comparant par Maître Betty RODESCH, avocate à la Cour en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **B.**), demeurant à **L**-(...)

partie défenderesse

comparant initialement par Maître David TRAVESSA MENDES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, ayant déposé son mandat

comparant actuellement par Maître Stefan SCHMUCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

2) **C.**), demeurant à **L**-(...)

partie défenderesse

ne se présentant pas à l'audience

-II-

A.), demeurant à D-(...)

partie demanderesse

comparant par Maître Betty RODESCH, avocate à la Cour en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

B.), demeurant à L-(...)

partie défenderesse

comparant par Maître Stefan SCHMUCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s :

L'affaire -I- fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 20 mai 2011.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 20 juin 2011.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Me David TRAVESSA MENDES se présentait pour B.). C.) n'était pas régulièrement touchée par la convocation à l'adresse indiquée dans la requête. Me RODESCH informa le tribunal que son mandant renonce à toute demande à l'égard de C.). L'affaire fut fixée pour plaidoiries à l'audience du 3 octobre 2011.

Par courrier du 29 juin 2011, Me TRAVESSA MENDES déposa son mandat.

Par requête déposée en date du 23 août 2011, A.) fit convoquer B.) à l'audience du 12 septembre 2011 et demanda la jonction de cette affaire avec celle fixée au 3 octobre 2011.

A l'audience du 3 octobre 2011, Me Betty RODESCH et Me Stefan SCHMUCK se présentaient et furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé, **le jugement qui suit:**

Par requête déposée le 20 mai 2011, **A.)** a régulièrement fait convoquer **B.)** et **C.)** à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour se voir condamner solidairement sinon in solidum à la somme de 5.670 EUR et à la somme de 600 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Par requête du 23 août 2011, **A.)** a régulièrement fait convoquer **B.)** à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour se voir condamner à la somme de 5.670 EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges et à la somme de 600 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, pour voir déclarer résilié le bail entre parties et pour voir ordonner le déguerpissement du locataire.

Les demandes sont connexes pour avoir trait au même contrat de bail de sorte qu'il convient de les joindre et de statuer par un seul et même jugement.

A l'audience du 3 octobre 2011, **A.)** a déclaré renoncer à sa demande dirigée contre **C.)**. Il a en outre demandé acte de l'augmentation de sa demande à la somme de 8.820 EUR, cette somme correspondant aux loyers et avances sur charges impayés des mois de septembre 2010 à octobre 2011.

B.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande. Il donne à considérer que le bail a été signé tant par lui-même que par **C.)** de sorte que la demande devrait également être maintenue à son égard.

Par contrat de bail du 1er septembre 2003, **A.)** a donné en location à **B.)** et à son épouse **C.)** un logement sis à L-(...).

Or, en l'occurrence, la demande introduite par requête du 20 mai 2011 a trait au paiement de loyers.

L'époux, même non signataire du bail, qui est devenu co-titulaire du bail par l'effet de l'article 1751 du Code Civil, doit le paiement des loyers et accessoires à défaut par l'autre époux d'en régler le montant, cette obligation ne pouvant cesser que par l'attribution du droit au bail à l'un des époux, en cas de divorce ou de séparation de corps. Les époux sont solidairement tenus des dettes de loyers qui sont des dettes ménagères au sens de l'article 220 du Code Civil. [(Jurisclasseur Bail à Loyer > Fasc. 240: BAIL D'HABITATION – Locations régies par le droit commun du louage (Code Civil)]

Dès lors, la demande en paiement des loyers peut être dirigée au choix contre l'un des époux **B.)-C.)**, chacun d'eux étant solidairement tenus aux loyers réclamés.

Le requérant réclame la somme de 8.820 EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de septembre 2010 à octobre 2011 suivant décompte produit en cause.

Le défendeur **B.)** ne conteste pas ce montant.

Il s'ensuit que la demande en paiement des arriérés de loyers et avances sur charges est fondée et justifiée par les pièces versées en cause et les renseignements fournis de sorte qu'il convient d'y faire droit.

Le défendeur s'oppose à la résiliation du bail au motif qu'il se trouve dans une situation financière difficile. Il explique qu'il fait l'objet d'une procédure administrative d'éloignement et qu'il n'a pas de revenus.

Les tribunaux ont la faculté d'apprécier, d'après les circonstances de l'équité, si l'inexécution des obligations du preneur, et notamment le non-paiement des loyers, est suffisamment grave pour entraîner la résiliation du bail.

Il en est ainsi si le bailleur doit intenter une action à l'encontre du preneur pour obtenir la condamnation de ce dernier à payer plusieurs termes.

En l'espèce, il résulte des éléments de la cause que malgré le dépôt de la requête, le locataire n'a pas réglé au moins une partie de sa dette.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Partant, le non-paiement répété des loyers par les locataires justifie la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en déguerpissement est partant à déclarer fondée.

Le locataire sollicite un délai de déguerpissement exceptionnel pour lui permettre de chercher un logement adéquat au regard de sa situation financière.

Etant donné qu'il ne verse cependant aucune pièce de nature à justifier cette demande, il y a lieu de lui accorder le délai usuel d'un mois.

A.) demande à voir majorer le taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

Il n'y a cependant pas lieu de faire droit à cette demande alors que les circonstances de la cause ne justifient pas une telle mesure.

Le demandeur réclame encore la somme de 600 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2^e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, la demande de **A.)** basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile est à déclarer fondée pour un montant de 300 EUR.

La partie demanderesse sollicite l'exécution provisoire du présent jugement.

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 pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure. (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002)

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

Par ces motifs :

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t les demandes en la forme ;

les **j o i n t** ;

d o n n e acte à **A.)** qu'il renonce à sa demande dirigée contre **C.)** ;

lui **d o n n e** acte qu'il augmente sa demande à la somme de 8.820 EUR ;

d é c l a r e la demande recevable et fondée ;

partant,

c o n d a m n e **B.)** à payer à **A.)** la somme de 8.820 EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice - 20 mai 2011 - jusqu'à solde sur le montant de 5.670 EUR et à partir du 3 octobre 2011 jusqu'à solde sur le montant de 3.150 EUR ;

d i t qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux de l'intérêt légal ;

d é c l a r e résilié le bail entre parties ;

c o n d a m n e B.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du présent jugement ;

au besoin, **a u t o r i s e** la partie demanderesse à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

c o n d a m n e B.) à payer à A.) une indemnité de procédure de 300 EUR ;

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e B.) à tous les frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT