

**Audience publique du vingt-huit octobre deux mille seize**

---

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

Dans la cause entre

**A, (...),** demeurant à (...),

**partie demanderesse,**

comparant par Maître Denis CANTELE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

**B,** et son épouse,

**C,**

demeurant ensemble à (...),

**parties défenderesses,**

qui n'ont pas comparu à l'audience des plaidoiries.

---

**Faits**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 24 juin 2016 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 25 juillet 2016 à 09.00 heures en la salle d'audience JP.1.19 lors de laquelle B, comparut en personne et représentait son épouse C.

Après une remise l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 17 octobre 2016 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15 lors de laquelle Maître Denis CANTELE, se présentant pour A, fut entendu en ses moyens et conclusions tandis que B et C 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, à laquelle le prononcé avait été fixé,

## **le jugement qui suit :**

### **Exposé du litige**

Suivant contrat de bail du 10 septembre 2014, B et C ont pris en location auprès de A un studio meublé sis à (...) moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 950.- euros payable d'avance le 1<sup>er</sup> jour de chaque mois et des avances sur charges mensuelles de 100.- euros.

Par requête déposée le 24 juin 2016, A a régulièrement fait convoquer B et C devant ce tribunal pour les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui payer la somme de 7.350.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges pour les mois de mars et novembre 2015 et pour les mois de janvier, février, avril, mai et juin 2016 inclus, à une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de 1.500.- euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

A conclut également à la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de B et de C ainsi qu'à leur déguerpissement.

Lors des plaidoiries de l'affaire, le requérant augmente sa demande du montant de 4.200.- euros du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois échus après le dépôt de la requête, soient les mois de juillet à octobre 2016 inclus ainsi que du chef de décompte charges pour l'année 2015 pour un montant de 291,29.- euros et réduit sa demande en prenant en compte deux paiements reçus le 23 août 2016 (1.678,86.- euros) et le 26 septembre 2016 (1.415,03.- euros).

B et C, régulièrement convoqués à comparaître à l'audience du 25 juillet 2016, y ont comparu en personne mais n'ont plus comparu lors de l'audience des plaidoiries, de sorte qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard en application de l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile.

### **Motivation**

L'augmentation de la demande pécuniaire en paiement de loyers et d'avances sur charges en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

A réclame encore le solde des charges locatives de l'exercice 2015 à l'audience des plaidoiries.

La demande incidente qui se différencie de la demande initiale par l'un de ses éléments constitutifs (parties, cause, objet) se heurte au principe de l'immutabilité du litige qui veut que le contrat judiciaire, lequel forme le cadre des débats en justice, ne puisse être modifié de

façon unilatérale. Une telle demande doit en principe être déclarée irrecevable.

La demande en paiement des charges locatives se rattache à la demande en paiement des arriérés de loyers et avances sur charges locatives énoncée dans la requête par un lien suffisant car elle procède de la même cause.

Par conséquent, cette demande n'est pas nouvelle et elle ne se heurte pas au principe de l'immutabilité du litige et doit, dès lors, être déclarée recevable.

Suivant l'article 1728, alinéa 2, du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Aucune preuve de paiement concernant les arriérés de loyers et avances sur charges pour les mois mars et novembre 2015 ainsi que pour les mois de janvier, février, avril, mai, juin, juillet, août, septembre et octobre 2016 inclus ne figurant au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par A pour la somme de 8.747,40.- euros (11 x 1.050.- + 291,29.- - 3.093,89.-).

Dans la mesure où il résulte des éléments du dossier que les locataires sont mariés, la condamnation au paiement sera, au vœu des dispositions de l'article 220 du Code civil, solidaire.

Dans la requête introductive d'instance, A demande en outre la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement des défendeurs.

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 et l'avance sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Il ressort des considérations précédentes que B et C n'ont pas payé les loyers et les avances sur charges des mois de mars et novembre 2015 ainsi que des mois de janvier, février, avril, mai, juin, juillet, août, septembre et octobre 2016.

Eu égard aux développements antérieurs, il y a lieu de faire droit à la demande en résiliation du contrat de bail de A et d'ordonner le déguerpissement des défendeurs dans les quarante jours à partir de la notification 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 l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Cette demande est justifiée au regard du fait que les arriérés n'ont encouru aucune contestation de la part des défendeurs ; en revanche il y a lieu de la rejeter pour autant que le jugement ordonne la résiliation du bail et le déguerpissement des défendeurs puisque les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

Le requérant sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Cette demande est à dire fondée à concurrence du montant de 250.- euros, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des sommes exposées par lui et non comprises dans les dépens.

#### **Par ces motifs :**

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

**r e ç o i t** la demande en la forme ;

**d i t** recevable et fondée la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ainsi que de solde charges à hauteur du montant de 8.747,40.- euros ;

**c o n d a m n e** B et C solidairement à payer à A la somme de 8.747,40.- euros (huit mille sept cent quarante-sept euros et quarante cents) avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice sur le montant de 7.350.- euros et à partir du 17 octobre 2016 sur le montant de 1.397,40.- euros, le tout jusqu'à solde ;

**d é c l a r e** résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le non-paiement des loyers et avances sur charges aux échéances contractuelles ;

partant,

**c o n d a m n e** B et C à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de **quarante jours** à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin **a u t o r i s e** A **à faire expulser** B et C **dans la forme légale et aux frais de ces derniers**, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**d i t** qu'il y a lieu à exécution provisoire uniquement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire ;

**d i t f o n d é e** à concurrence de 250.- euros la demande de A basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**c o n d a m n e** B et C solidairement à payer à A la somme de 250.- euros ;

**c o n d a m n e** B et C aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Françoise HILGER, Juge de Paix, assistée du greffier Patrick KELLER, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.