

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 113/2016

Audience publique du vendredi, treize mai deux mille seize

Numéros du rôle : 173.840 et 176.323 (jonction)

Composition :

Nathalie HAGER, juge-présidente,
Séverine LETTNER, juge,
David SCHROEDER, juge-délégué,
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

I.
E N T R E :

A.), demeurant à **ADR1.**),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 4 décembre 2015,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Ana ALEXANDRE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

E T :

1) **C.**), et son épouse,

2) **D.**), demeurant ensemble à L-(...), (...),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN,

appelants par appel incident,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II.
E N T R E :

A.), demeurant à **ADR1.**),

demanderesse en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 4 avril 2016,

comparant par Maître Ana ALEXANDRE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

E T :

B.), demeurant à **ADR1.**),

défendeur en intervention aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN,

ne comparant pas.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro 173.840 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 5 janvier 2016, lors de laquelle elle fut fixée au 12 avril 2016 pour plaidoiries.

A cette date, les affaires furent utilement retenues et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Olivia DURAND, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Ana ALEXANDRE, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Hélène RUYER, avocat, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

B.) ne comparant ni en personne ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 13 mai 2016 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 27 mai 2015, **C.)** et **D.)** (ci-après les consorts **C.)-D.))** ont sollicité la convocation de **B.)** et d'**A.)** devant le juge de paix de et à Esch-sur-Alzette pour les entendre condamner à leur payer solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, le montant de 3.900.- euros à titre d'arriérés de loyer et avances sur charges, avec les intérêts légaux sur le montant de 1.950.- euros à partir du 24 septembre 2014 et sur le montant de 1.950.- euros à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde. Ils ont encore demandé à voir déclarer résilié le contrat de bail conclu entre parties, à voir ordonner le déguerpissement de **B.)** et d'**A.)** endéans la quinzaine de la notification du jugement et à se voir autoriser à les faire expulser dans la forme légale. Ils ont enfin demandé l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant à la demande pécuniaire, la condamnation de **B.)** et d'**A.)** au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et ils se sont réservés tous droits, notamment celui de réclamer les loyers et indemnités d'occupation à échoir, des dommages et intérêts pour dégâts locatifs éventuels et celui d'augmenter leur demande pour la consommation d'eau restant en souffrance.

A l'audience des plaidoiries du 1^{er} octobre 2015, les consorts **C.)-D.)** ont réduit leur demande pécuniaire au montant de 3.250.- euros à titre d'arriérés de loyer et avances sur charges, au motif que le loyer pour le mois de mai 2015 ainsi que les loyers subséquents auraient été réglés.

Ils ont encore demandé la condamnation de **B.)** et d'**A.)** au paiement d'un montant de 1.250,44 euros à titre de frais relatifs à la consommation d'eau pour la période de mars 2011 à avril 2015.

A la même audience, **B.)** et **A.)** ont soulevé in limine litis l'incompétence territoriale du tribunal saisi.

Les consorts **C.)-D.)** ont contesté le moyen d'incompétence soulevé.

Au fond, **B.)** et **A.)** ont conclu au rejet de la demande des consorts **C.)-D.)**, au motif que l'intégralité des loyers a été réglée et qu'à aucun moment ils n'auraient reçu de décompte concernant les frais relatifs à la consommation d'eau. Pour le surplus, ils se sont rapportés à prudence de justice.

A titre subsidiaire, **B.)** et **A.)** ont demandé à se voir accorder un délai de déguerpissement le plus large possible compte tenu de leur situation familiale et financière.

Par jugement du 22 octobre 2015, le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, après avoir reçu la demande en la forme, a donné acte aux consorts **C.)-D.)** de la réduction de leur demande pour autant qu'elle a trait aux arriérés de loyer, ainsi que de leur demande en paiement d'un montant de 1.250,44 euros à titre de frais relatifs à la consommation d'eau. Il a déclaré fondée la demande des consorts **C.)-D.)** à concurrence d'un montant de 3.250.- euros à titre d'arriérés de loyer et à concurrence d'un montant de 1.250,44 euros, à titre de frais relatifs à la consommation d'eau, a dit qu'il y a lieu à division de cette dette et a partant condamné **B.)** et **A.)** à payer chacun aux consorts **C.)-D.)** la somme de 2.250,22.- euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 975.- euros, à partir du 24 septembre 2014 et sur le montant de 1.275,22.- euros, à partir du 1^{er} octobre 2015, dates des demandes respectives, jusqu'à solde.

Il a encore prononcé la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de **B.)** et d'**A.)**, les a condamnés à déguerpir des lieux loués endéans un délai d'un mois au plus tard après la notification du jugement, et a autorisé les consorts **C.)-D.)**, au besoin, à les faire expulser dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a dit qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement, a dit fondée la demande des consorts **C.)-D.)** en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, a condamné **B.)** et **A.)** à payer chacun de ce chef le montant de 175.- euros aux consorts **C.)-D.)**, et a condamné **B.)** et **A.)** conjointement au paiement des frais et dépens de l'instance.

De ce jugement lui notifié le 27 octobre 2015, **A.)** a régulièrement interjeté appel limité par exploit d'huissier de justice du 4 décembre 2015.

Elle demande, par réformation du jugement entrepris, à voir dire que la justice de paix de et à Esch-sur-Alzette est territorialement incompétente pour connaître de la demande, et partant à voir déclarer irrecevables les demandes des consorts **C.)-D.)**.

A titre subsidiaire, elle demande à voir réduire le montant de la condamnation prononcée à son encontre d'un montant de 625,22 euros, à voir déclarer fondée sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et à voir condamner les

consorts **C.)-D.)** au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de son mandataire.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro 173840 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 4 avril 2016, **A.)** a assigné en intervention **B.)**, pour se voir déclarer commun et opposable le jugement à intervenir dans l'affaire l'opposant aux consorts **C.)-D.)**, alors que **B.)** était partie au litige en première instance et a été condamné par jugement du 22 octobre 2015, entrepris aux termes de l'acte d'appel du 4 décembre 2015 à payer au consorts **C.)-D.)** un montant de 2.250,22 euros.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro 176323 du rôle.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux rôles pour y statuer par un seul et même jugement.

Les consorts **C.)-D.)** relèvent appel incident en ce qu'ils demandent, par réformation du jugement entrepris, la condamnation solidaire de **B.)** et d'**A.)** au paiement des montants de 3.250.- euros, à titre d'arriérés de loyer et pour le montant de 1.250,44 euros, à titre de frais relatifs à la consommation d'eau.

A titre subsidiaire, ils concluent à la confirmation du jugement entrepris.

A l'audience des plaidoiries du 12 avril 2016, les consorts **C.)-D.)** ont augmenté leur demande en paiement à concurrence d'un montant de 455,44 euros à titre de frais relatifs à la consommation d'eau échus pour les mois de mai 2015 à avril 2016, échus après le jugement entrepris, et à concurrence d'un montant de 1.950.- euros à titre des loyers échus pour les mois de février à avril 2016, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande.

A la même audience, **B.)** n'a pas comparu, ni en personne, ni par mandataire.

Moyens et prétentions des parties :

A l'appui de son appel, **A.)** fait grief au juge de première instance de ne pas avoir fait droit au moyen d'incompétence territoriale soulevé.

Elle soutient que bien que la compétence du juge de paix en matière de bail à loyer soit déterminée par la situation de l'immeuble, il serait toutefois permis d'y déroger par la commune intention des parties. En l'espèce, par contrat de bail du 1^{er} mai 2011, les parties auraient convenu que « pour toute contestation, le tribunal de Luxembourg est seul compétent ». Il résulterait dès lors clairement du contrat de bail que la volonté des parties était de soumettre tout litige à la compétence du juge de paix de Luxembourg, et non pas à celui d'Esch-sur-Alzette, dans le ressort duquel est situé l'immeuble en cause.

Les consorts **C.)-D.)** conteste le moyen d'incompétence territoriale soulevé, au motif que le contrat de bail serait à interpréter en ce sens que la volonté des parties était de soumettre tout litige à naître à la compétence des juridictions luxembourgeoises, à l'exclusion des juridictions d'un autre pays, et non pas aux seules juridictions de la ville de Luxembourg.

A titre subsidiaire, ils font plaider que le juge de paix d'Esch-sur-Alzette serait compétent en application des dispositions de l'article 1156 du code civil.

Au fond, **A.)** fait grief au juge de première instance de l'avoir condamnée au paiement d'un montant de 625,22 euros à titre de frais relatifs à la consommation d'eau pour la période de mars 2011 à avril 2015.

Elle soutient que ces frais n'auraient jamais été réclamés par les consorts **C.)-D.)** et qu'aucun décompte en ce sens ne lui aurait été adressé.

Par ailleurs, les consorts **C.)-D.)** resteraient en défaut de rapporter la preuve qu'il s'agit de la consommation réelle des locataires **A.)** et **B.)**. Elle explique que l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués ne disposerait que d'un seul compteur collectif pour sept appartements, de sorte qu'il serait impossible de retracer la consommation effective du couple.

De plus, elle conteste la répartition des frais, à savoir la division en parts égales entre les sept logements dont se compose l'immeuble, alors que ce mode de répartition n'aurait jamais été convenu entre parties.

En tout état de cause, les consorts **C.)-D.)** ne rapporteraient pas, conformément à l'article 5 (3) de la loi du 21 septembre 2006 relatif au bail à usage d'habitation, la preuve du paiement effectif par eux des frais mis en cause.

Les consorts **C.)-D.)** font plaider que la preuve des paiements des frais relatifs à la consommation d'eau par le bailleur résulterait à suffisance des pièces versées en cause. De plus, les locataires auraient été informés du mode de répartition des frais et de ce que ceux-ci étaient dus.

Ils expliquent que contrairement aux affirmations d'**A.)**, chaque appartement disposerait d'un compteur individuel.

A titre subsidiaire, ils demandent à voir nommer un expert afin de déterminer la consommation effective d'**A.)** et de son conjoint **B.)** et de voir fixer le montant redû par eux à ce titre.

A.) conclut au rejet de la demande en instauration d'une expertise pour être non pertinente et non concluante.

A l'appui de leur appel incident, les consorts **C.)-D.)** font valoir qu'**A.)** et **B.)** sont mariés de sorte qu'il y aurait lieu de réformer le jugement entrepris et de prononcer leur condamnation solidaire.

A.) ne prend pas position quant à l'appel incident.

A l'audience publique du 12 avril 2016, les consorts **C.)-D.)** ont augmenté leur demande en paiement à concurrence d'un montant de 455,44 euros à titre de frais relatifs à la consommation d'eau pour les mois de mai 2015 à avril 2016, et d'un montant de 1.950.- euros à titre de loyers pour les mois de février 2016 à mars 2016.

A.) conclut au rejet de l'augmentation de la demande ayant trait au paiement des frais relatifs à la consommation d'eau pour les mois de mai 2015 à avril 2016 pour constituer une demande nouvelle alors que lors des débats de première instance, les consorts **C.)-D.)** auraient uniquement sollicité le paiement des frais relatifs à la consommation d'eau pour la période du mois de mars 2011 au 15 avril 2015.

Les consorts **C.)-D.)** y résistent et font plaider qu'il s'agirait d'une demande additionnelle.

En ce qui concerne la demande en paiement des arriérés de loyer pour les mois de février 2016 à avril 2016, **A.)** se rapporte à prudence de justice.

Motifs de la décision :

Il est constant que suivant contrat de bail du 1^{er} mars 2011, les consorts **C.)-D.)** ont donné en location à **A.)** et **B.)** un studio sis à **ADR1.)**, pour un loyer mensuel de 650.- euros, payable le premier de chaque mois, y non compris les frais d'électricité, d'eau relatifs à l'objet du bail ainsi que la location des compteurs, les frais de téléphones et de l'antenne collective également à charge du locataire.

Quant à la compétence territoriale du juge de paix d'Esch-sur-Alzette :

Pour ce qui est du moyen d'incompétence territoriale du juge de paix d'Esch-sur-Alzette siégeant en matière de bail à loyer, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 33 du nouveau code de procédure civile dispose que « *dans les litiges concernant des droits personnels ou obligations relatifs à un immeuble, tels que actions en matière de bail et réparations locatives, d'indemnités pour dommages causés aux immeubles, récoltes, arbres et clôtures, entreprises sur les cours d'eau, irrigation, drainage et assainissement, la juridiction compétente est celle du lieu de situation de l'immeuble* ».

En l'occurrence, le studio pris en location par **A.)** et **B.)** se situe dans un immeuble sis à **ADR1.)**, de sorte qu'en application des dispositions légales la compétence territoriale appartient à la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Il est encore constant que le contrat de bail conclu entre parties dispose à l'article « Dispositions finales et juridiction » que *« tous les points qui ne sont pas expressément stipulés dans le présent contrat de bail sont soumis aux dispositions légales luxembourgeoises en matière de contrats de bail. Pour toute contestation, le tribunal de Luxembourg est seul compétent. En cas d'enregistrement du présent contrat, les frais y relatifs sont charge de celui qui réclame l'enregistrement »*.

A.) conclut à l'incompétence territoriale du juge de paix d'Esch-sur-Alzette compte tenu de la volonté des parties de soumettre le litige à la seule compétence territoriale du tribunal de Luxembourg.

Les consorts C.)-D.) soutiennent que la volonté des parties était de soumettre tout litige à naître à la compétence des juridictions luxembourgeoises en général et non pas uniquement à celle de la ville de Luxembourg.

A l'instar du juge de première instance, le tribunal retient que la seule mention dans le contrat de bail que *« pour toute contestation, le tribunal de Luxembourg est seul compétent »* est à elle seule insuffisante pour établir la volonté des parties de déroger à la règle de compétence fixée dans le nouveau code de procédure civile.

Le contrat de bail ne contenant aucun autre élément traduisant la volonté des parties de déroger à la règle de compétence fixée dans le nouveau code de procédure civile à défaut d'autres éléments du contrat de bail, c'est à bon droit que le juge de première instance a retenu que les parties ont en réalité entendu donner compétence aux tribunaux du *« pays Luxembourg »* et non pas de la *« ville de Luxembourg »*.

C'est dès lors à bon droit que le juge de paix d'Esch-sur-Alzette s'est déclaré territorialement compétent pour en connaître et il y a lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

Quant au fond :

- *Quant à la recevabilité de l'augmentation de la demande en paiement des frais relatifs à la consommation d'eau pour les mois de mai 2015 à avril 2016*

A.) conclut au rejet de la demande en paiement des frais relatifs à la consommation d'eau pour les mois de mai 2015 à avril 2016 pour être une demande nouvelle au motif que lors des plaidoiries de première instance ayant eu lieu au mois d'octobre 2015, les consorts C.)-D.) auraient sollicité uniquement le paiement des frais échus jusqu'au mois d'avril 2015 inclus.

Les consorts C.)-D.) soutiennent qu'il s'agirait d'une demande additionnelle.

En vertu de l'article 592 du nouveau code de procédure civile, les demandes nouvelles en instance d'appel sont en principe irrecevables, à moins, notamment, qu'il s'agisse

de loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance ou de dommages et intérêts échus pour le préjudice souffert depuis ledit jugement.

Le tribunal rappelle que la règle prohibant de former en instance d'appel une demande nouvelle est d'ordre privé, en ce sens que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour y statuer. (cf. Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, p.263)

En l'espèce, il est constant qu'au jour des plaidoiries de première instance, le 1^{er} octobre 2015, les consorts **C.)-D.)** ont sollicité le paiement des frais relatifs à la consommation d'eau jusqu'au mois d'avril 2015 inclus.

Il résulte des pièces versées en cause qu'au jour des plaidoiries de première instance le 1^{er} octobre 2015, la commune d'Esch-sur-Alzette avait déjà émis les factures relatives à la consommation d'eau pour les mois de mai 2015 à septembre 2015 de sorte que ces frais étaient déjà échus à cette date.

Il s'ensuit que l'augmentation de la demande portant sur frais relatifs à la consommation d'eau avant le mois d'octobre 2015, est irrecevable.

Les frais relatifs à la consommation d'eau pour les mois d'octobre 2015 à avril 2016, étant échus après le jugement de première instance, l'augmentation de la demande est recevable en ce qu'elle porte sur la période d'octobre 2015 à avril 2016.

- Quant au bien fondée de la demande en paiement des frais relatifs à la consommation d'eau

Les consorts **C.)-D.)** demandent la confirmation du jugement entrepris, en ce qui concerne les frais relatifs à la consommation d'eau paiement d'un montant de 1.250,44 euros pour la période du mois de mars 2011 au mois d'avril 2015.

A l'audience publique du 12 avril 2016, ils ont augmenté leur demande en paiement à concurrence d'un montant de 455,44 euros pour la période de mai 2015 à avril 2016.

Le tribunal rappelle que l'augmentation de la demande en paiement des frais relatifs à la consommation d'eau est irrecevable en ce qu'elle a trait aux frais échus avant le mois d'octobre 2015.

L'augmentation de la demande des consorts **C.)-D.)** est redevable pour autant qu'elle vise la période d'octobre 2015 à avril 2016.

Les consorts **C.)-D.)** exposent que la preuve des frais exposés dans l'intérêt du locataire est rapportée à suffisance de droit au vu des factures versées en cause. A titre subsidiaire, ils demandent à voir nommer un expert avec la mission de :

« concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé :

1. *Relever la consommation en eau du studio Rez-de-Chaussée A occupé par Monsieur B.) et Madame A.)*
2. *Calculer la consommation réelle en eau de Monsieur B.) et Madame A.) pour la période du 1^{er} mars 2011, jour de l'entrée dans les lieux, et le jour de l'intervention de l'expert,*
3. *Déterminer le montant redû par Monsieur B.) et Madame A.) au titre de frais relatifs à la consommation en eau pour la période du 1^{er} mars 2011 au mois d'avril 2015 inclus et pour la période d'octobre 2015 à avril 2016.*

Dire que l'expert sera dispensé de la prestation de serment,

Mettre les frais d'expertise à charge des parties B.) et A.),

Réserver aux parties demanderesse sur reconvention tous autres droits, dus, moyens et actions ».

A.) conteste les montants mis en cause au motif que ceux-ci ne correspondraient pas à sa consommation réelle, alors que l'immeuble ne serait équipé que d'un seul compteur pour les sept logements. De plus, elle soutient que les consorts C.)-D.) resteraient en défaut de rapporter la preuve qu'ils ont effectivement exposé les frais mis en compte à titre de frais relatifs à la consommation d'eau.

Les consorts C.)-D.) affirment quant à eux que non seulement la preuve des paiements des frais relatifs à la consommation d'eau résulterait à suffisance des pièces versées en cause, mais que, contrairement aux affirmations d'A.), chaque appartement disposerait d'un compteur individuel, en plus du compteur collectif se trouvant dans l'immeuble.

A.) conclut encore au rejet de la demande en nomination d'un expert pour être non pertinente et non concluante.

Aux termes de l'article 5(3) alinéa 3 de la loi du 21 septembre 2006, « *Le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire au cours des exercices antérieurs* ».

Le tribunal retient que les factures litigieuses et les preuves de paiements versées en cause justifient à suffisance de droit que les consorts C.)-D.) ont exposé les frais relatifs à la consommation d'eau dont paiement est actuellement réclamé.

Au vu du désaccord persistant entre parties quant aux montants effectivement redûs au titre de frais relatifs à la consommation d'eau, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, de faire droit à la demande des consorts C.)-D.) et de nommer un expert aux fins de déterminer la consommation réelle en eau d'A.) et de B.) et de voir calculer, sur base des pièces versées au débats, le montant restant auquel les consorts C.)-D.)

peuvent actuellement encore prétendre pour la période de mars 2011 à avril 2015 et pour la période d'octobre 2015 à avril 2016.

- Quant au bien-fondé de l'augmentation de la demande en paiement des loyers pour les mois de février à avril 2016 :

A l'audience des plaidoiries du 12 avril 2016, les consorts **C.)-D.)** ont augmenté leur demande en paiement à concurrence d'un montant de 1.950.- euros, au titre des loyers échus pour les mois de février à avril 2016.

A.) s'est rapportée à prudence de justice en ce qui concerne le paiement des loyers pour les mois de février à avril 2016.

Aucune preuve de paiement des loyers pour les mois de février à avril 2016 ne figurant au dossier, il y a lieu de déclarer la demande des consorts **C.)-D.)** fondée à concurrence d'un montant de 1.950.- euros, avec les intérêts légaux à partir du, 12 avril 2016, jour de la demande jusqu'à solde.

- Quant à la demande en condamnation solidaire d'**A.)** et **B.)** :

Les consorts **C.)-D.)** demandent par réformation du jugement entrepris, à voir condamner solidairement **A.)** et **B.)** au paiement des arriérés de loyers et frais relatifs à la consommation d'eau.

A.) n'a pas pris position quant à cette demande.

Il résulte du certificat de composition de ménage établi le 19 juin 2015 par l'administration communale de la ville d'(...), qu'**A.)** et **B.)** ont contracté mariage le 14 août 2008.

Conformément aux dispositions de l'article 220 du code civil, applicable au régime primaire entre époux, ceux-ci sont tenus solidairement de toute dette relative au domicile conjugal.

La solidarité dure tant que dure le mariage, ce qui justifie que tout évènement antérieur au divorce ne soit pas libératoire (Jurisclasseur, bail à loyer, fasc. 220, nos 34 à 41).

Il est constant en cause qu'**A.)** et **B.)** ne sont pas divorcés, de sorte que les obligations découlant du bail relatif à leur domicile conjugal les lient solidairement, indépendamment de toute séparation.

Il s'ensuit qu'ils continuent à être solidairement tenus des obligations découlant du bail relatif à leur domicile conjugal.

L'appel incident est partant fondé.

Il y a dès lors lieu de réformer le jugement entrepris sur ce point et de condamner **A.)** et **B.)** solidairement au paiement d'un montant de 3.250.- euros à titre des loyers pour les mois de juillet, août et septembre 2014, ainsi que les mois de février et mars 2015.

En attendant l'exécution de la mesure d'instruction tendant à établir la consommation en eau d'**A.)** et **B.)** pour les périodes du 1^{er} mars 2011 à avril 2015 et d'octobre 2015 à avril 2016, le tribunal réserve la demande en condamnation solidaire d'**A.)** et **B.)** au paiement des frais relatifs à cette consommation formulée par les consorts **C.)-D.)**.

L'acte d'appel ayant été remis à personne à **B.)**, il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son égard par application des dispositions de l'article 79, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

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,

reçoit l'assignation en intervention en la forme,

prononce la jonction des rôles n° 173840 et 176323,

dit l'appel incident fondé,

partant par réformation partielle du jugement entrepris,

condamne solidairement **A.)** et **B.)** à payer à **C.)** et **D.)** le montant de 3.250.- euros à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts légaux sur le montant de 1.950.- euros à partir du 24 septembre 2014 et sur le montant de 1.300.- euros à partir du 1^{er} octobre 2015, date des demandes respectives, jusqu'à solde,

dit fondée l'augmentation de la demande en paiement de **C.)** et **D.)** pour le montant de 1.950.- euros à titre d'arriérés de loyer et charges pour les mois de février à avril 2016,

partant condamne solidairement **A.)** et **B.)** à payer à **C.)** et **D.)** le montant de 1.950.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 12 avril 2016, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

donne acte à **C.)** et **D.)** de l'augmentation de leur demande en paiement à concurrence d'un montant de 455,44 euros à titre de frais relatifs à la consommation d'eau pour les mois de mai 2015 à avril 2016,

la dit irrecevable pour autant qu'elle a trait aux frais relatifs à la consommation d'eau pour les mois de mai 2015 à septembre 2015,

pour le surplus et, avant tout autre progrès en cause,

ordonne une expertise et commet pour y procéder **Monsieur Pol KOPPES**, ingénieur, demeurant à L-1215 Luxembourg, 32, rue de la Barrière

avec la mission de :

« Concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé :

1. *Relever la consommation en eau du studio Rez-de-Chaussée A occupé par Monsieur B.) et Madame A.)*
2. *Calculer la consommation réelle en eau de Monsieur B.) et Madame A.) pour la période du 1^{er} mars 2011, jour de l'entrée dans les lieux, et le jour de l'intervention de l'expert,*
3. *Déterminer le montant redû par Monsieur B.) et Madame A.) au titre de frais relatifs à la consommation en eau pour la période du 1^{er} mars 2011 au mois d'avril 2015 inclus et pour la période d'octobre 2015 à avril 2016 »*

ordonne à C.) et D.) de consigner au plus tard le 6 juin 2016 la somme de 1.000.- euros à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert,

charge Madame la juge Séverine LETTNER de la surveillance de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra en toute circonstance informer ce magistrat de l'état des opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et nécessaires et même entendre de tierces personnes,

dit que si les honoraires de l'expert devrait dépasser le montant de la provision versée, il devra en avertir ledit magistrat et ne continuer les opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé sur simple requête présentée par la partie la plus diligente, l'autre partie dûment convoquée et par simple note au plumitif,

dit que l'expert devra déposer le rapport au greffe du tribunal d'arrondissement le lundi, 7 novembre 2016, au plus tard,

déclare le présent jugement commun à **B.**),
réserve la demande en allocation d'une indemnité de procédure ainsi que les frais,
réserve les droits des parties et les dépens.