

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

E-Bail-93/23

Rép. fisc. n° 1068/23

Audience publique du 25 mai 2023

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

Dans la cause entre :

- 1) **PERSONNE1.)**, et son époux
- 2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

demandeurs au principal,

défendeurs sur reconvention, comparant par Maître Marta DOBEK, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Laura GUETTI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

- 1) **PERSONNE3.)**,
- 2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

défendeurs au principal,

demandeurs par reconvention, comparant par Maître Annette GANTREL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pascal SCHOTT, avocat à la Cour, les deux demeurant à Dudelange.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 17 février 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe elle fut appelée à l'audience publique du 9 mars 2023, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 20 avril 2023 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue et les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

Par requête déposée le 17 février 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.), épouse PERSONNE5.) et PERSONNE2.) font convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour constater la résiliation du bail conclu en date du 7 juin 2019, voir dire que la résiliation avec effet au 30 septembre 2022 est valable et régulière, voir dire que les parties défenderesses sont occupants sans droit ni titre de l'immeuble depuis le 1^{er} octobre 2022 – date d'effet de la résiliation du contrat de bail préqualifié –, sinon pour voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs des parties défenderesses, pour les voir condamner de manière solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à lui payer le montant de 3.596,60.- euros sur base de l'article 1728-2 du code civil avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef et ce dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

Les époux PERSONNE5.) sollicitent encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant à l'indemnité pécuniaire, la condamnation solidaire des parties défenderesses à leur payer une indemnité de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la fixation du montant de l'indemnité d'occupation et ils se réservent tous droits, notamment celui d'augmenter et de minorer leur demande pécuniaire en cours d'instance pour les loyers et avances sur charges à échoir et éventuellement pour les dégâts locatifs à constater, de réclamer une indemnité de relocation

Prétentions des parties :

A l'appui de leur demande les époux PERSONNE5.) exposent qu'ils sont propriétaires d'un appartement sis à L-ADRESSE2.), que suivant contrat de bail signé en date du 7 juin 2019 avec effet au 15 juin 2019 ils l'ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.150.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 200.- euros payables au premier de chaque mois par ordre permanent, que par avenant au contrat de bail signé en août 2019 il fut convenu que le montant de 700.- euros doit intervenir le 7^e jour du mois et le montant de 650.- euros le 23^e jour du mois, que malgré de nombreux rappels leur envoyés les locataires n'ont pas respecté leurs obligations contractuelles, que suite à cinq courriels leur adressés pour obtenir le paiement des arriérés, les locataires ont informé PERSONNE2.) par téléphone en date du 14 juin 2022 qu'ils souhaitent résilier le contrat de bail, qu'en date du 15 juin 2022 PERSONNE6.) de l'agence immobilière SOCIETE1.) a écrit aux locataires que le bailleur acceptait la résiliation anticipée du contrat de bail sous condition du respect d'un préavis de trois mois, que ledit courrier précisait également que la résiliation devait être faite au nom des deux locataires, qu'en date du 16 juin 2022 les locataires ont informé l'agence immobilière SOCIETE1.) par courriel qu'ils ne souhaitaient plus résilier le contrat de bail et qu'ils auraient convenu avec PERSONNE1.) que dorénavant le paiement du loyer et des avances sur charges devait intervenir le 28^e de chaque mois, qu'en date du 17 juin 2022 le bailleur indiquait lors d'un échange de courriels qu'il n'était pas d'accord

avec le paiement au 28^e du mois et que le loyer du mois de juin 2022 pour un montant de 700.- euros demeurait toujours impayé, que par courrier du 15 juillet 2022 les bailleurs ont informé les locataires qu'ils allaient augmenter le loyer de 50.- euros à partir du 1^{er} août 2022, soit le porter au montant de 1.200.- euros par mois et que le loyer était payable au 1^{er} de chaque mois et non pas à la fin de chaque mois, que les locataires furent également averti que certains locataires s'étaient plaint de nuisances et que la police a dû intervenir, que des agents de sécurité d la SOCIETE2.) sont venus récupérer un vélo de location manquant dans leur parc de location et que le nombre de locataires dans l'appartement était limité à deux personnes alors que le fils de PERSONNE3.) l'occuperait également et que par courrier recommandé avec AR du 9 août 2022 le contrat de bail fut résilié avec effet immédiat au 30 septembre 2022 pour faute grave dans le chef des locataires consistant dans le non-paiement, respectivement le paiement tardif du loyer et le défaut de jouir en bon père de famille des lieux loués alors qu'un incendie s'est déclenché le 7 août 2022 sur la terrasse de l'appartement précité qui était encombrée.

Les bailleurs réclament encore le montant de 3.596,60.- euros ventilé comme suit :

- 1.350.- euros pour le mois de juillet 2022,
- 1.400.- euros pour le mois de février 2023,
- 846,60.- euros suivant le décompte charges relatives à la période allant du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire des bailleurs donne lecture de la requête introductive d'instance et il maintient l'ensemble des revendications y consignées tout en précisant que le loyer de février 2023 fut réglé tandis que celui d'avril 2023 demeure impayé. Il donne à considérer que ses mandants se sont montrés pendant longtemps compréhensifs.

Il demande encore à voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.200.- euros et il insiste sur l'indemnité de procédure en faisant état de la mauvaise foi des parties défenderesses.

A l'audience publique du 20 avril 2023, le mandataire des parties défenderesses fait valoir que ses mandants payaient le loyer initialement au début du mois et qu'ils ont demandé à le payer à la fin du mois suite à l'obtention de la rente d'invalidité et que les parties requérantes ne s'y opposaient pas. Il ajoute que ses mandants ne sont pas mariés pour s'opposer à leur condamnation solidaire.

Il se réfère au courrier qu'il a adressé aux bailleurs en date du 4 avril 2023 et aux termes duquel ses mandants ont résilié le contrat de bail conclu entre parties et s'engagent à quitter les lieux pour le 1^{er} mai 2023 pour s'opposer la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts de ses parties.

Il conteste encore le montant de 846,60.- euros en se basant sur l'article 1315 alinéa 1^{er} du code civil à défaut pour les parties requérantes d'avoir versé des pièces justificatives de leur demande en paiement.

En ce qui concerne le loyer du mois de juillet 2022, il fait valoir que ses mandants n'avaient pas compris qu'ils devaient payer le loyer le 28 du mois précédent celui pour lequel le loyer était dû.

Le mandataire de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ajoute que le loyer relatif au mois d'avril a entretemps été réglé, de sorte que tout au plus le loyer relatif au mois de juillet 2022 resterait redû.

Il conteste encore les griefs formulés à l'égard de ses mandants relatifs à la jouissance des lieux en bon père de famille et notamment en ce qui concerne l'incendie qui s'est déclenché sur le balcon de ses mandants et les conclusions tirées par les parties requérantes quant à la responsabilité de ses mandants.

Il fait valoir qu'il s'agissait par contre d'un problème du circuit électrique qui était à l'origine de la prise de feu du jacuzzi, de sorte qu'aucune faute ne saurait être retenue dans le chef de ses mandants. D'ailleurs, le dommage aurait été pris en charge par l'assurance des bailleurs.

Le mandataire de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) formule une demande reconventionnelle en paiement *du montant de 2.100.- euros à titre de dédommagement du préjudice moral subi par ses mandants suite aux troubles de jouissance subis du fait de l'inondation causée par l'incendie du jacuzzi, *du montant de 549,99.- euros à titre de frais de remplacement du jacuzzi et * du montant de 1.265,45.- euros correspondant aux frais exposés pour l'asyle où ils donnaient leurs trois chats suite à l'inondation.

Il réclame encore une indemnité de procédure de 800.- euros tout en contestant celle réclamée par les requérants et en s'opposant à la demande tendant à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Il convient de lui en donner acte.

Le mandataire de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) s'oppose à la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties en faisant valoir que les griefs reprochés à ses mandants ne sont pas suffisamment graves pour justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties à leurs torts.

Le mandataire des époux PERSONNE5.) réplique que si ses mandants étaient au début d'accord à ce que les locataires paient le loyer en deux fois, il était prévu qu'ils paient une partie au 1^{er} du mois, mais qu'ensuite ils n'étaient plus d'accord faute pour les locataires d'avoir respecté leurs engagements.

En ce qui concerne le décompte charges, il fait valoir que les locataires ne l'ont jamais contesté pour voir faire droit à la demande en paiement y relative.

Il conteste l'intégralité des demandes reconventionnelles formulées par les locataires pour ne pas être fondées.

Il ajoute que des dégâts ont seulement été constatés dans les parties communes, mais non pas dans les appartements privés pour s'opposer à toute demande en indemnisation pour défaut de jouissance et en indemnisation des frais d'asyle pour les chats.

Il conteste encore que le jacuzzi aurait été endommagé et dans l'hypothèse où il aurait subi un dommage, il conteste toute relation de cause à effet avec un hypothétique problème électrique qui demeurerait lui-même à l'état de pure allégation.

Il donne encore à considérer que les locataires n'ont jamais signalé le moindre dégât, ni sollicité l'indemnisation d'un quelconque préjudice moral ou matériel subi.

Ils ne se seraient pas non plus prévalus de l'exception d'inexécution et n'auraient jamais réclamé la remise en état des lieux loués.

Il s'oppose également à la demande en obtention d'une indemnité de procédure en faisant valoir que ses mandants ont tout fait pour répondre aux souhaits des locataires.

En cours du délibéré le mandataire des requérants a informé le tribunal que le montant de 2.396,50.- euros demeure impayé et qu'il est ventilé comme suit :

Loyer	de	juillet	2022 :	1.500.-					
euros,									
Avances	sur	charges	pour	le	mois	de	juillet	2022 :	200.-
euros,									
Décompte charges pour 2021 : 846,50.- euros,									
Avances sur charges pour le mois d'avril 2023 : 200.- euros.									

Il y a lieu de constater qu'une erreur matérielle s'est glissée dans ce décompte étant donné que le montant du loyer mensuel s'élève à 1.150.- euros et non pas à 1.500.- euros.

Il convient de rectifier cette erreur matérielle d'autant plus que la somme totale réclamée est correcte.

Motifs de la décision :

La requête introduite par PERSONNE1.) et par PERSONNE2.) est recevable pour avoir été déposée dans la forme requise par la loi.

Il ressort des pièces soumises au tribunal que suivant contrat de bail signé le 7 juin 2019, les époux PERSONNE5.) ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) l'appartement no 21 au 2^e étage de la résidence « ADRESSE3.) » sise à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.150.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 200.- euros, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois et que le contrat de bail, conclu pour une durée d'une année et renouvelable par tacite reconduction d'année en année, a pris effet le 15 juin 2019.

Il en ressort encore que par avenant au contrat de bail signé en août 2019, il fut convenu entre parties que les locataires règlent le 7 de chaque mois le montant de 700.- euros et le 23 de chaque mois le solde de 650.- euros.

- Quant à la demande en paiement des arriérés de loyer :

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 1.350.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées pour

le mois de juillet 2022 et pour le montant de 200.- euros à titre d'avances sur charges impayées pour le mois d'avril 2023, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, comme en l'espèce, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer et des frais locatifs car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires. Il est de principe que chaque locataire n'est tenu de payer qu'une partie de la dette, généralement une part égale à celle des autres locataires (*Jurisclasseur bail à loyer, fasc. 240, n° 5*). En effet, aux termes de l'article 1202 du code civil, la solidarité ne se présume point: il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

A défaut de solidarité légale ou conventionnelle, il convient de procéder à la division de la dette.

- Quant à la demande en paiement du décompte charges pour l'année 2021 :

Même si le décompte a été adressé par courrier du 23 septembre 2022 aux locataires, il y a lieu de déclarer cette demande – qui est contestée par les parties défenderesses – non fondée à défaut pour les bailleurs d'avoir versé des pièces justificatives y relatives.

- Quant à la demande principale des bailleurs à voir constater la résiliation du bail aux torts des locataires avec effet au 30 septembre 2022 :

La résiliation est un acte juridique par lequel l'une des parties met unilatéralement fin au contrat.

La résiliation par le bailleur met fin au bail, si le locataire ne s'y oppose pas et quitte les lieux. Dans le cas contraire, elle reste sans effet jusqu'à ce que le juge prononce le cas échéant la résiliation et le déguerpissement du locataire (*Lex THIELEN, Le contrat de bail, éd. Larcier 2020, no 215*).

Eu égard au fait que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) occupent toujours les lieux loués au jour des plaidoiries, le bail est toujours en cours et il appartient au tribunal d'analyser si les motifs de résiliation sont suffisamment graves pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

- Quant à la demande subsidiaire à voir prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts des locataires :

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (*Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n°388 bis*).

De plus, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son immeuble, est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits. Au cas où le locataire est en défaut de payer le loyer, le bailleur est en droit de demander la résiliation du bail (M. HARLES, Le Bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 334, n° 101 ; voir également G. KRIEGER, Le bail d'habitation, éd. Saint Paul 809, p. 122, n° 145). C'est seulement lorsque le défaut de paiement du loyer provient de circonstances qui constituent en réalité un cas de force majeure, que le non-paiement des loyers ne donne pas lieu à résolution du bail (cf. Répertoire pratique de droit belge, verbo bail, page 653, n° 199).

Par courrier recommandé avec SOCIETE3.) du 9 août 2022, les bailleurs ont exprimé leur souhait de résilier le contrat de bail, respectivement de ne pas le reconduire après le 30 septembre 2022 pour :

- non-paiement du loyer de juin 2022,
- paiement tardif du loyer depuis le début de l'année 2022 et ce avec un mois de retard malgré de multiples réclamations,
- dégradation de la porte d'entrée et de la boîte aux lettres, tapage nocturne et journalier, visite à maintes reprises de la police, non-respect du nombre de personnes habitant dans l'appartement, dérangements des autres habitants de l'immeuble, non-respect de l'utilisation et l'entrepôt de meubles et autres objets encombrants sur l'emplacement parking, incendie dû à l'encombrement d'objets sur la terrasse.

En l'espèce, il ressort des pièces versées en cause que les bailleurs se sont déjà plaints depuis longtemps du non-paiement, respectivement du paiement tardif des loyers par les locataires.

Ainsi, l'immobilière SOCIETE4.) a informé les locataires par courrier du 27 janvier 2020 qu'ils redevaient encore le montant de 1.000.- euros aux bailleurs et qu'ils ne respectaient pas les termes de l'avenant signé entre parties.

Par courriel du 3 décembre 2021, les bailleurs ont réclamé le paiement du montant de 1.616,82.- euros aux locataires, par courriel du 29 mars 2022 ils leur ont réclamé le montant de mars 2022, par courriel du 7 avril 2022 ils leur ont réclamé le montant de 675.- euros relatif au mois de février 2022, par courriel du 17 juin 2022 ils ont réclamé le montant de 700.- euros pour le mois de juin 2022 et ils ont précisé qu'ils n'acceptent pas le paiement du loyer le 28 fin du mois.

Par courrier recommandé avec SOCIETE3.) du 15 juillet 2022, l'agence immobilière SOCIETE5.) a informé les locataires de l'augmentation du loyer au montant de 1.200.- euros à partir du 1^{er} août 2022 et elle les a priés de régler à l'avenir le loyer et les avances sur charges de manière anticipée le 1^{er} de chaque mois et non pas la fin du mois. Elle leur a également signalé que plusieurs réclamations pour nuisances causées dans la résidence leur avaient été rapportées et que le nombre de résidents dans l'appartement est limité à deux personnes.

S'il ressort des pièces versées en cause que par courriel officiel du 4 avril 2023 adressé au mandataire des bailleurs, le mandataire de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) a résilié le contrat de bail conclu entre parties avec effet à partir du 1^{er} mai 2023 avec l'information que ses mandants quitteront l'appartement pour cette date, toujours est-il que cette résiliation n'a pas été faite dans les formes prévues dans le contrat de bail, de sorte qu'elle n'est pas régulière et par conséquent sans effets.

Même si les autres griefs formulés à l'encontre des locataires restent à l'état de pure allégation au vu des contestations y relatives et en l'absence de pièces justificatives permettant de les étayer, toujours est-il que le non-paiement, ensemble le paiement tardif et irrégulier constant du loyer constitue un motif suffisamment grave pour justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs des locataires.

Il n'y a pas lieu de leur accorder un délai de déguerpissement eu égard au fait qu'ils se s'étaient engagés et se sont à nouveau engagés lors des plaidoiries à quitter les lieux pour le 1^{er} mai 2023.

- Quant à la fixation de l'indemnité d'occupation :

Les époux PERSONNE5.) requièrent encore la fixation de l'indemnité mensuelle d'occupation au montant de 1.200.- euros.

En ce qui concerne l'indemnité d'occupation, il est rappelé qu'elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien de l'occupant. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, n° 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295 n° 25).

Le montant de l'indemnité due pour occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond (cf. Jurisclasseur civil-ibid.). Cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent cependant démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (cf. La Haye et Vankerckhove, op cit. n° 362 et 407).

A défaut d'autres éléments probants, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant du loyer mensuel, soit au montant de 1.200.- euros.

- Quant aux demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE3.) et PERSONNE4.):

A défaut pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.) d'avoir établi que la facture de la « Déiereklinik » non réglée par les locataires est en relation causale avec une faute de la part des bailleurs ; faute qui elle-même n'est pas établie en l'espèce, il n'y a pas lieu d'y faire droit.

Il y a également lieu de déclarer la demande en indemnisation du coût de la piscine gonflable à hauteur de 549,99.- euros non fondée à défaut d'avoir rapporté une

quelconque faute dans le chef des bailleurs qui soit en relation causale avec le préjudice allégué.

Il en va de même de la demande en paiement de dommages et intérêts pour préjudice moral au vu des développements qui précèdent et eu égard au fait que les locataires ne se sont jamais plaint d'un défaut de jouissance paisible des lieux loués, ni ne se sont prévalu de l'exception d'inexécution.

- Quant aux demandes accessoires :

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.

La somme réclamée par les bailleurs n'étant pas autrement contestée, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire. En ce qui concerne la demande en résiliation du bail les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

Aucune des parties ne justifiant de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elles sont à débouter de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

Concernant les frais et dépens de la première instance, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.* »

En application des dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

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 les demandes principales et reconventionnelles en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) qu'ils réduisent leur demande en paiement au montant de 1.550.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées et au montant de 846,50.- euros à titre de décompte charges pour 2021 ;

donne acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demandes reconventionnelles en paiement du montant de 2.100.- euros à titre de préjudice moral, du montant de 549,99.- euros à titre d'indemnisation du jacuzzi ayant pris feu et du montant de 1.265,45.- euros à titre d'indemnisation des frais occasionnés suite à la pension pour chats ;

donne acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) qu'ils sollicitent une indemnité de procédure de 800.- euros ;

donne acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) qu'ils s'engagent à quitter les lieux pour le 1^{er} mai 2023 ;

dit **fondée** la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) jusqu'à concurrence du montant de 1.550.- euros ;

dit qu'il y a lieu à division de la dette :

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) la somme de 775.- euros (**sept cent soixante-cinq euros**), avec les intérêts légaux sur le montant de 675.- euros à partir du 17 février 2023 et sur le montant de 100.- euros à partir du 20 avril 2023, dates des demandes respectives, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) la somme de 775.- euros (**sept cent soixante-cinq euros**), avec les intérêts légaux sur le montant de 675.- euros à partir du 17 février 2023 et sur le montant de 100.- euros à partir du 20 avril 2023, dates des demandes respectives, jusqu'à solde ;

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **au plus tard le lendemain de la notification du présent jugement** ;

au besoin **autorise** les requérants à faire expulser les défendeurs dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.200.- euros ;

dit **non fondées** les demandes reconventionnelles de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire ;

dit **non fondées** les demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) conjointement aux frais et dépens de l'instance.

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

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES