

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1984/2023
E-BAIL-322/23

Audience publique du 20 octobre 2023

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

dans la cause entre

PERSONNE1.) et son épouse
PERSONNE2.),
les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demandresses, comparant par Monsieur **PERSONNE1.),**

et

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par Maître Pierre-Alain HORN, en remplacement de Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocats à la Cour, demeurant à Differdange.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 21 juin 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 7 juillet 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 6 octobre 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les parties entendues en leurs moyens et explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 21 juin 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir résilier le contrat de bail conclu entre parties et pour voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef. Les requérants sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 150.- euros et la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur demande, les requérants exposent qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 1^{er} octobre 2006, PERSONNE3.) loue un appartement sis à L-ADRESSE2.) dont ils sont les propriétaires. Ils soutiennent avoir résilié le bail par lettre recommandée du 8 mars 2023 avec effet au 30 juin 2023 pour motif grave et légitime consistant en des travaux de rénovation et de transformation de grande envergure qu'ils envisagent d'effectuer dans les lieux loués.

A l'audience des plaidoiries du 6 octobre 2023, les requérants, dûment représentés par PERSONNE1.), expliquent que le contrat de bail a initialement été conclu avec les parents de PERSONNE2.) et que depuis le 7 novembre 2023, ils sont les propriétaires de l'appartement litigieux. Ils affirment vouloir effectuer des travaux de grande envergure dans l'immeuble et ils maintiennent les demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE3.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la forme.

Quant au fond, elle conteste la demande en résiliation du bail pour travaux de rénovation à défaut de toute pièce versée par les requérants à l'appui de leurs dires. Elle conteste par ailleurs que les prétendus travaux seront incompatibles avec son maintien dans les lieux. Elle fait valoir que depuis des années, elle dénonce des problèmes aux bailleurs, mais que ces derniers n'ont rien fait, mis à part d'augmenter le loyer. Elle soutient ainsi ne pas disposer d'eau dans la cuisine depuis trois années et avoir saisi la Commission des loyers pour solliciter une réduction du loyer en raison des problèmes dans l'appartement.

Elle demande, à titre reconventionnel, à voir prononcer la résiliation du bail aux torts des bailleurs à défaut de lui garantir la jouissance paisible des lieux loués. Elle affirme être âgée de 75 ans et être malade. Elle déclare avoir trouvé un nouveau logement et demande à ce que le bail soit résilié aux torts des bailleurs avec effet au 30 novembre 2023, date à laquelle elle quittera de toute façon les lieux loués.

Elle fait encore valoir que les bailleurs ne lui ont jamais remis de décompte des charges depuis le début du bail. Elle demande ainsi le remboursement des avances sur charges des années 2019 à 2022, soit la somme de 4.800.- euros et se réserve le droit de réclamer les avances de l'année 2023 en attendant l'établissement des décomptes.

Elle conteste la demande en allocation d'une indemnité de procédure et réclame à son tour une indemnité de procédure de 250.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Les requérants contestent la version des faits telle que présentée par la partie défenderesse. Ils ne s'opposent pas à ce que le contrat de bail soit résilié au 30 novembre 2023, mais ils contestent tout défaut de jouissance qui leur serait imputable. Ils soutiennent que depuis qu'ils sont propriétaires, ils ont refait le

chauffage ainsi que les volets des fenêtres. Ils soutiennent que devant la Commission des loyers, la locataire était encore d'accord à ce que la société d'électricité (SOCIETE1.) allait remplacer les plaques électriques de la cuisine et faire d'autres réparations. Ils donnent encore à considérer que la locataire n'a pas payé le loyer du mois de juin 2023 à hauteur de 975.- euros et qu'elle redoit également des arriérés de loyers de l'année 2022 à hauteur de 1.450.- euros, dont ils réclament le paiement.

PERSONNE3.) conclut au rejet de la demande en paiement pour constituer une demande nouvelle. A titre subsidiaire, elle ne conteste pas redevoir un loyer pour l'année 2023.

Les requérants expliquent encore que PERSONNE3.) ne les laisse pas entrer dans les lieux loués, de sorte qu'ils ne sont pas en mesure de demander des devis. Ils affirment qu'ils sont en train de refaire les deux autres appartements dans l'immeuble qui a une trentaine d'années et qu'ils projettent de refaire les deux salles de bain, la cuisine, le carrelage ainsi que les radiateurs. Pour le reste, ils devront voir dès qu'ils auront accès à l'appartement.

En ce qui concerne les décomptes des charges, ils déclarent n'être propriétaires que depuis le mois de novembre 2022 et ne pas encore disposer de décompte depuis cette date. Pour les années antérieures, ils expliquent ignorer si des décomptes ont été effectués ou non.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 20 septembre 2006, ayant pris effet le 1^{er} octobre 2006, Monsieur et Madame PERSONNE4.) ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 100.- euros, payables d'avance le premier de chaque mois.

Par courrier recommandé du 2 novembre 2022, PERSONNE3.) a signalé à PERSONNE2.) des problèmes concernant les plaques électriques de la cuisinière, de la ventilation dans la salle de bain et des robinets de la cuisine.

En date du 7 novembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient informé PERSONNE3.) qu'ils sont les nouveaux propriétaires de la résidence dans lequel se trouve l'appartement litigieux.

PERSONNE3.) ne remet pas en cause la qualité de propriétaire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à partir de cette date.

En date du 2 février 2023, PERSONNE3.) a saisi la Commission des loyers de la SOCIETE2.) pour demander une réduction du loyer et il résulte du procès-verbal de la réunion du 9 mars 2023 que les parties se sont conciliées.

Par courrier recommandé du 8 mars 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont informé PERSONNE3.) de leur intention de résilier le bail en cours avec un préavis de trois mois alors qu'ils souhaitent procéder à des travaux de rénovation et de transformation de grande envergure dans l'appartement. Ils lui ont demandé de libérer les lieux loués pour le 30 juin 2023 au plus tard.

Par courrier recommandé du 18 juin 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont informé PERSONNE3.) que le loyer du mois de juin 2023 à hauteur de 975.- euros n'avait pas encore été payé et qu'ils ont noté qu'elle n'avait pas encore réagi ni au courrier de rappel concernant des loyers impayés de 1.450.- euros ni à la lettre de résiliation du bail.

Par courrier recommandé du 27 juin 2023, le mandataire de PERSONNE3.) a informé PERSONNE2.) qu'elle conteste la résiliation du bail et les motifs à la base de cette résiliation. Elle lui a également fait part du fait qu'elle ne dispose pas d'eau dans la cuisine depuis trois années.

Quant à la résiliation du contrat de bail

Les requérants demandent à ce que le bail soit résilié pour travaux d'envergure empêchant le maintien de la locataire dans les lieux loués.

L'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que « *tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur le logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que*

- a) *le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement,*
- b) *le locataire ne remplisse pas ses obligations,*
- c) *il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur, étant précisé que le seul transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime »*

Selon la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le bailleur doit « établir » les motifs graves et légitimes. La charge de la preuve lui appartient donc, en cas de contestation par le locataire. Par contre la lettre de résiliation ne doit pas nécessairement mentionner les motifs graves et légitimes, le locataire ne pouvant pas invoquer la nullité de la résiliation de ce fait, alors que ces motifs graves et légitimes peuvent encore être indiqués au moment des plaidoiries (cf. JPL 21 décembre 2011, n° 4916/11, cité dans l'ouvrage de Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, 2^e édition, n° 407, p.324).

En l'espèce, la requérante invoque comme motif grave et légitime la rénovation totale de l'appartement.

La loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne donne pas de liste de motifs graves et légitimes pouvant permettre une résiliation. Il s'agit de toutes sortes de raisons sérieuses et fondées du bailleur de nature à justifier une rupture du contrat, et que le juge appréciera de cas en cas si le locataire conteste la résiliation (cf. Lex Thielen, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, 2^e édition 2020, n° 401, p. 322).

Si, dans l'hypothèse d'une résiliation pour besoin personnel, le bailleur est cru sur parole pour autant que le besoin ne soit pas contredit par les éléments de la cause, il appartient cependant au bailleur désireux de résilier le contrat de bail pour motif grave et légitime en vue de procéder à des travaux de rénovation, d'établir son intention d'y procéder réellement.

Pour juger si la résiliation répond aux critères prévus par la loi, le juge ne doit pas prendre en compte les intérêts respectifs des parties, critère subjectif non prévu par la loi, pour évaluer et comparer les intérêts du locataire et du bailleur les uns par rapport aux autres. Il doit examiner et apprécier objectivement si les faits invoqués

par le bailleur constituent un motif suffisamment grave et légitime pour justifier une résiliation ou non, sans autre considération (cf. Cour de Cassation, 5 avril 1990, P. 28, p.4).

Le tribunal se doit de constater qu'en l'espèce, les requérants ne versent aucune pièce pour prouver les travaux qu'ils entendent réaliser dans l'appartement litigieux. Si effectivement PERSONNE3.) ne les laisse pas entrer pour faire des devis, ils auraient pu verser les devis des travaux réalisés actuellement dans les autres appartements du même immeuble, sinon au moins des photos de l'immeuble et des autres appartements.

En l'absence de toute pièce versée au dossier, il y a lieu de retenir que les requérants ne rapportent pas la preuve des travaux qu'ils entendent réaliser dans l'immeuble.

Compte tenu de ces considérations, la demande en résiliation pour motifs graves et légitimes est à déclarer non fondée.

PERSONNE3.) demande à son tour à ce que le bail soit résilié aux torts des bailleurs au 30 novembre 2023 pour défaut de jouissance paisible des lieux loués. Elle reproche aux bailleurs de ne pas effectuer les réparations nécessaires afin qu'elle puisse jouir paisiblement des lieux loués. Elle affirme notamment qu'elle ne dispose pas d'eau dans la cuisine et que malgré les promesses faites devant la Commission des loyers, les bailleurs n'ont pas fait les réparations nécessaires.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 1719 alinéa 2 du code civil le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il ne soit besoin d'aucune stipulation particulière d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Suivant l'article 1720 du code civil, le bailleur doit faire dans l'immeuble donné en location toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires autres que locatives.

Aux termes de l'article 1721 du code civil, il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. En effet, l'article 1721 du code civil présuppose que le bailleur ait manqué à son obligation de jouissance paisible. Il faut donc que le vice dont se prévaut le locataire soit inhérent à la chose. Par vice de la chose on entend tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, qui, en un mot, a pour effet d'enlever au preneur le bénéfice de la jouissance normale et complète qu'eu égard à la nature de la chose, aux usages et à la situation des lieux, il avait le droit d'escompter.

Il importe peu que le bailleur ait ou non connaissance du vice, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi ; que le vice soit apparu avant ou après la conclusion du bail. La circonstance que le vice n'a pas été créé par lui est indifférente quant à l'obligation du bailleur à la garantie. Le propriétaire est censé connaître la structure défectueuse de son immeuble, ou de ses accessoires; les risques pouvant en résulter pèsent sur lui; sa responsabilité est engagée, même s'il a ignoré le vice.

L'empêchement ne doit pas être total. Il suffit qu'il soit appréciable et altère la jouissance normale de la chose telle que le preneur est en droit de l'attendre.

La sanction résultant de la violation des obligations découlant pour le bailleur de l'article 1721 du code civil consiste au choix du preneur en une demande en réparation en nature, une diminution du prix ou la résolution du bail (Le bail à loyer : Compte-rendu de jurisprudence par M. HARLES, P 31, no 91).

Pour pouvoir prospérer dans sa demande, le preneur doit non seulement établir le vice, mais il a encore l'obligation d'avertir immédiatement le bailleur de la survenance de ce vice. Le locataire doit non seulement informer le bailleur de l'existence du vice, mais il doit également le mettre en demeure de remédier à la situation. Le locataire qui néglige d'avertir son bailleur est déchu du droit d'invoquer la garantie du bailleur (Le bail à loyer : Compte-rendu de jurisprudence par M. HARLES, P 31, no 93).

PERSONNE3.) reproche actuellement aux bailleurs de ne pas lui garantir la jouissance paisible des lieux loués alors qu'elle ne disposerait pas d'eau dans la cuisine depuis trois années. Elle donne à considérer que son mandataire de l'époque avait déjà dénoncé ce problème à l'ancien bailleur par courrier du 30 octobre 2017.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent les reproches formulés à leur encontre et affirment avoir effectué les réparations telles que convenues lors de la réunion devant la Commission des loyers.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sont propriétaires de l'appartement que depuis le mois de novembre 2022, de sorte que ce n'est qu'à partir de cette date que le tribunal doit analyser s'ils ont failli à leur obligation de garantir une jouissance paisible à PERSONNE3.).

Le courrier que l'ancien mandataire de PERSONNE3.) avait envoyé en date du 30 octobre 2017 à l'ancien bailleur ne porte partant pas à conséquence. En tout état de cause, le tribunal se doit de noter que dans ce courrier, le mandataire ne dénonçait pas une absence d'eau dans la cuisine, mais un boiler défectueux entraînant de façon régulière une absence d'eau chaude et de chauffage.

En l'occurrence, il résulte des éléments du dossier que par courrier du 2 novembre 2022, PERSONNE3.) a signalé à PERSONNE2.) des problèmes concernant les plaques électriques de la cuisinière, de la ventilation dans la salle de bain et des robinets de la cuisine.

Il est encore constant en cause qu'en date du 2 février 2023, PERSONNE3.) a saisi la Commission des loyers de la SOCIETE2.) pour demander une réduction du loyer. Il résulte du procès-verbal de la réunion du 9 mars 2023 que « *une conciliation a pu être réalisée suite aux informations fournis par le propriétaire que la société SOCIETE1.) allait intervenir en date du 14 mars 2023 afin de procéder au remplacement des plaques électriques et de procéder aux autres réparations nécessaires ; (...) les propositions faites par le propriétaires ont convenu au locataire lequel s'est dit d'accord à renoncer à sa demande en réduction du loyer pourvu que les réparations soient réalisées ;* »

Ce n'est que suite au courrier de rappel du 18 juin 2023 que le mandataire de PERSONNE3.) a, en date du 27 juin 2023, informé PERSONNE2.) qu'elle conteste la résiliation du bail et lui fait part du fait qu'elle ne dispose pas d'eau dans la cuisine de puis trois années.

Le tribunal se doit cependant de noter que jusqu'au courrier du 18 juin 2023, PERSONNE3.) n'a pas dénoncé l'absence d'eau dans la cuisine aux bailleurs. Il est encore peu crédible qu'elle n'ait pas disposé d'eau depuis trois années sans le déclarer lors de la réunion de la Commission des loyers.

Au vu des éléments du dossier, le tribunal retient qu'il n'est pas établi à suffisance que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont manqué à leur obligation de faire jouir leur locataire paisiblement des lieux loués et il convient de débouter PERSONNE3.) de sa demande en résiliation du bail aux torts des bailleurs.

Il résulte des débats à l'audience que PERSONNE3.) entend en tout état de cause quitter les lieux loués pour le 30 novembre 2023.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne s'opposent pas à la résiliation du bail à cette date, de sorte qu'il y a lieu de prononcer la résiliation d'un commun accord des parties avec effet au 30 novembre 2023 et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.) pour cette date.

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers

A l'audience du 6 octobre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore à voir condamner PERSONNE3.) au paiement d'un montant total de 2.425.- euros.

PERSONNE3.) conclut à l'irrecevabilité de la demande pour constituer une demande nouvelle non comprise dans la requête introductive d'instance.

L'article 53 du nouveau code de procédure civile dispose que « L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant. »

L'acte introductif d'instance, donc en l'occurrence la requête déposée au greffe en date du 21 juin 2023, délimite l'étendue du litige en déterminant ses trois éléments constitutifs, à savoir : les parties, l'objet et la cause.

Toute demande qui diffère de la demande introductive d'instance par un de ces trois éléments est nouvelle (cf. Cour 13 juin 2012, n°36.356 du rôle).

Est nouvelle toute demande saisissant le juge d'une prétention non exprimée dans le cadre de l'acte introductif d'instance.

L'objet en tant qu'avantage que poursuit le demandeur doit être énoncé dans l'exploit introductif d'instance. Le défendeur doit savoir exactement, afin qu'il puisse prendre position, ce qu'on lui réclame.

Force est de constater que dans leur requête, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont uniquement sollicité la résiliation du contrat de bail pour travaux d'envergure à réaliser dans les lieux loués.

La demande tendant au paiement des arriérés de loyers prend appui sur d'autres faits qu'une demande en résiliation du contrat de bail pour travaux d'envergure. Cette demande diffère de par son objet de la demande initiale et l'on ne saurait considérer qu'elle était virtuellement comprise dans celle-ci.

Au vu de ces considérations, la demande en paiement des arriérés de loyers telle que formulée à l'audience est une demande nouvelle et est de ce fait à déclarer irrecevable.

La demande reconventionnelle remboursement des avances sur charges

A l'audience du 6 octobre 2023, PERSONNE3.) sollicite le remboursement des avances sur charges payées pendant les années 2019 à 2022 pour un montant total de 4.800.- euros à défaut de décomptes des charges dressés par les bailleurs. Etant donné que les décomptes de l'année 2023 ne sont pas encore clôturés, elle se réserve le droit de réclamer ces avances sur charges ultérieurement.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent la demande en soutenant qu'ils ne sont propriétaires que depuis le 7 novembre 2022 et qu'ils ignorent si des décomptes des charges ont été dressés par les anciens propriétaires.

Il résulte des éléments du dossier que le contrat de bail signé en date du 20 septembre 2006 a été conclu entre Monsieur et Madame PERSONNE4.) et PERSONNE3.) et que ce n'est qu'à partir du mois de novembre 2022 que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont repris ledit bail. Ce n'est partant qu'à partir de cette date que les loyers et avance sur charges sont réglés à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.).

Etant donné que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont repris le bail qu'à partir du mois de novembre 2022, la demande en remboursement des avances sur charges payées antérieurement aux anciens bailleurs est à déclarer irrecevable.

En ce qui concerne les avances sur charges des mois de novembre et de décembre 2022, il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'avant l'audience du 6 octobre 2023 PERSONNE3.) ait réclamé un décompte et des charges et il n'est pas non plus établi que le décompte des charges 2022 a d'ores et déjà été finalisé, de sorte que la demande est à déclarer non fondée pour être prématurée.

Les demandes en paiement à titre d'indemnité de procédure

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Aucune des parties ne justifiant de l'iniquité requise, il y a lieu de les débouter de leurs demandes.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour l'autre moitié à PERSONNE3.).

Par ces motifs :

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

déclare irrecevable la demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges,

déclare irrecevable la demande reconventionnelle en remboursement des avances sur charges payées avant le mois de novembre 2022,

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme pour le surplus,

dit non fondée la demande en résiliation du bail pour motifs graves et légitimes,

dit non fondée la demande reconventionnelle en résiliation du bail aux torts des bailleurs,

résilie le contrat de bail conclu en date du 20 septembre 2006 d'un commun accord des parties avec effet au 30 novembre 2023,

condamne PERSONNE3.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **pour le 30 novembre 2023 au plus tard**,

au besoin **autorise** les requérants 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,

dit non fondée la demande reconventionnelle en remboursement des avances sur charges des mois de novembre et de décembre 2022,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les **impose** pour moitié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour l'autre moitié à PERSONNE3.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.