

Texte pseudonymisé

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

Rép. n°1802/23
du 19.06.2023
L-BAIL-120/23

Audience publique du dix-neuf juin deux mille vingt-trois

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

Dans la cause entre

PERSONNE1.) et

PERSONNE2.)

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses au principal,
parties défenderesses par reconvention,

comparant par Maître Lynn KIEFFER, avocat, en remplacement de Maître Hervé HANSEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

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

2) PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.)

parties défenderesses au principal,
parties demanderesses sur reconvention,

comparant par Maître Ibraïma AKPO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 27 février 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 20 mars 2023 à 15.00 heures, salle JP 0.15.

Après une remise en vue de permettre la reconvoication des parties sur base de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, l'affaire fut fixée au 8 mai 2023 et puis refixée au 15 mai 2023, audience à laquelle elle fut utilement retenue. Lors de ladite audience, Maître Lynn KIEFFER, avocat, en remplacement de Maître Hervé HANSEN, avocat à la Cour, se présenta pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), tandis que Maître Ibraïma AKPO, avocat à la Cour, se présenta pour PERSONNE4.) et PERSONNE4.).

Maître Lynn KIEFFER et Maître Ibraïma AKPO furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

Par contrat de bail du 12 novembre 2019 avec effet au 1^{er} décembre 2019, PERSONNE2.) et sa sœur PERSONNE1.), épouse PERSONNE1.), ont donné en location à PERSONNE4.) et PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE4.), pour un loyer mensuel de 1.350.- euros et une avance mensuelle sur charges de 150.- euros, soit au total 1.500.- euros par mois, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois.

Par requête déposée le 27 février 2023 au greffe, PERSONNE2.) et sa sœur PERSONNE1.), épouse PERSONNE1.), ont fait convoquer PERSONNE4.) et PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, à leur payer le montant de 6.000.- euros du chef de loyers et d'avances sur charges impayés des mois d'octobre 2022, décembre 2022, janvier 2023 et février 2023, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 2 janvier 2023, sinon à compter de de la demande en justice ;
- voir dire que le taux d'intérêt légal est majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification du jugement à intervenir ;
- obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail avec effet au jour de la demande en justice, sinon au jour du jugement à intervenir, aux torts exclusifs des locataires ainsi que le déguerpissement des locataires ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, à leur payer une indemnité d'occupation de 1.350.- euros par mois, hors charges, à partir de la date d'effet de la résiliation judiciaire jusqu'au jour du déguerpissement effectif ; et
- voir condamner chacune des parties défenderesses au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les requérants sollicitent encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 15 mai 2023, les **requérants** augmentent, suivant décompte actualisé au 15 mai 2023, leur demande en condamnation au titre des loyers et avances sur charges des mois de mars 2023, avril 2023 et mai 2023 pour porter leur demande en paiement de loyers au montant total de 10.500.- euros (6.000.- + 1.500 + 1.500 + 1.500).

Il convient de leur en donner acte.

Ils renoncent à leur demande en condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation et sollicitent la fixation de l'indemnité d'occupation à 1.350.- euros, hors charges de 150.- euros, soit 1.500.- euros.

Il convient de leur en donner acte.

Les requérants reprochent aux locataires un paiement tardif des loyers en 2022 allant de 7 jours à 44 jours de retard suivant tableau inséré dans la requête introductive d'instance ainsi que le non-paiement de 7 mensualités pour le montant total de 10.500.- euros.

Ces manquements justifieraient la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs des locataires.

Les requérants font valoir que par courriel du 26 mars 2023, PERSONNE4.) aurait prié leur mandataire, Maître Hervé HANSEN, de fixer l'état des lieux de sortie au 31 mars 2023 et que leur mandataire aurait confirmé à PERSONNE4.) la date de l'état des lieux de sortie le 31 mars 2023 à 10.00 heures. Suite au changement des clés de l'appartement par PERSONNE4.) le 30 mars 2023, l'huissier de justice Laura GEIGER aurait procédé à un procès-verbal de constat le 31 mars 2023 dans lequel elle aurait retenu ne pas avoir pu procéder à l'état des lieux de sortie à défaut de pouvoir accéder à l'appartement.

Les requérants estiment que la solidarité des parties défenderesses est à retenir au vu de ce qu'ils étaient mariés au moment de la signature du contrat de bail.

Le mandataire judiciaire de PERSONNE4.) et PERSONNE4.), Maître Ibraïma AKPO, explique que ses mandants reconnaissent expressément redevoir le montant réclamé au titre des loyers et avances sur charges impayés de 10.500.- euros et que PERSONNE4.) s'engage à payer seul le montant de 10.500.- euros.

Il convient de donner acte à PERSONNE4.) de son engagement à payer seul le montant de 10.500.- euros.

En l'absence de clause de solidarité renfermée dans le contrat de bail et au vu de leur divorce en date du 9 décembre 2021, PERSONNE4.) et PERSONNE4.) ne seraient pas tenus solidairement des montants actuellement réclamés.

Pendant la séparation du couple, PERSONNE4.) aurait quitté l'appartement litigieux et aurait repris possession de l'appartement en avril 2023 suite au déménagement de PERSONNE4.) le 26 mars 2023. PERSONNE4.) aurait aussitôt changé les serrures pour éviter que son ex-épouse puisse y accéder et il n'aurait pas été informé de l'état des lieux de sortie planifié pour le 31 mars 2023.

Un accord oral aurait été conclu entre PERSONNE1.), épouse PERSONNE1.), et PERSONNE4.) en septembre 2022 d'après lequel le paiement des loyers se fera après le départ de PERSONNE4.).

Une « *convention de paiement en différé* » aurait été conclue entre parties le 22 janvier 2023 dans laquelle les parties auraient convenu que PERSONNE4.) remettra les clés de l'appartement loué dès qu'elle regagnera sa maison acquise à ADRESSE5.) dans laquelle elle a entrepris des travaux et que les arriérés de loyers seront payés dès février 2023.

Maître Ibraïma AKPO indique que PERSONNE5.) serait mandataire extra-judiciaire de PERSONNE4.) et que PERSONNE4.).

Les comptes bancaires de PERSONNE4.) et PERSONNE4.) seraient bloqués depuis une ordonnance du 4 avril 2022 et le salaire de PERSONNE4.) saisi, de sorte que le paiement des loyers en retard serait rendu *de facto* impossible.

PERSONNE4.) et PERSONNE4.) s'opposent à la résiliation judiciaire du bail, à leur déguerpissement et aux indemnités de procédure réclamées tout en donnant à considérer que les bailleurs n'auraient, à leur tour, pas respecté leur obligation contractuelle d'offrir aux locataires une jouissance paisible des lieux.

PERSONNE4.) et PERSONNE4.) formulent reconventionnellement une demande en indemnisation pour troubles de jouissance à hauteur de 5.250.- euros en raison des cris émis par PERSONNE6.), fille de PERSONNE1.), épouse PERSONNE1.), et la compensation de leur demande reconventionnelle avec la demande principale.

Il convient de leur donner acte de leur demande reconventionnelle.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.), épouse PERSONNE1.), contestent toutes les allégations qui ne sont pas spécifiquement corroborées par des pièces.

Plus particulièrement, contestent-ils l'existence d'un prétendu accord oral en septembre 2022 et sollicitent le rejet de l'attestation testimoniale. Pour ce qui est de la convention du 22 janvier 2023, elle manquerait de toute pertinence.

Ils reconnaissent avoir procédé à une saisie-arrêt de droit commun sur les comptes bancaires de PERSONNE4.) et PERSONNE4.) sur base de deux ordonnances rendues le 4 avril 2023 par le juge de paix et indiquent que la validation desdites saisies a été fixée à une audience en septembre 2023.

Ils concluent au rejet de la demande reconventionnelle en indemnisation pour troubles de jouissance en ce que les allégations des cris ne seraient pas établies. En ce sens, ils arguent que le courrier non signé du 9 mars 2023 ne leur aurait pas été adressé.

Par ailleurs ce courrier ainsi que le courrier recommandé du 24 mars 2023 seraient impertinents pour avoir été émis après le dépôt de la requête introductive d'instance.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par les parties requérantes est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

1. Demandes principales

1.1. Arriérés de loyers

PERSONNE2.) et PERSONNE1.), épouse PERSONNE1.), sollicitent le montant de 10.500.- euros du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois d'octobre 2022, décembre 2022, janvier 2023, février 2023, mars 2023, avril 2023 et mai 2023 (7 mois x 1.500.- euros).

Comme PERSONNE4.) et PERSONNE4.) reconnaissent expressément redevoir le montant actuellement réclamé de 10.500.- euros, il y a dès lors lieu de faire droit à la demande en condamnation pour le montant de 10.500.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 3.000.- euros à partir de la mise en demeure du 2 janvier 2023, avec les intérêts légaux sur le montant de 3.000.- euros à partir de la demande introductive, le 27 février 2023, et avec les intérêts légaux sur le montant de 4.500.- euros à partir du 15 mai 2023, date de l'augmentation de la demande, le tout jusqu'à solde.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.), épouse PERSONNE1.), réclament encore la majoration du taux d'intérêt légal.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, la majoration du taux de l'intérêt légal est de droit.

1.2. Solidarité

Les parties requérantes concluent à la condamnation solidaire des parties défenderesses à leur payer les loyers et avances sur charges en souffrance.

Aucune clause conventionnelle de solidarité n'existe.

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.

Les époux co-titulaires du bail du local servant à leur habitation, sont tenus solidairement du règlement du loyer et des charges, sans qu'un époux puisse, pour

échapper à cette obligation, faire état de son départ du domicile conjugal, notamment lorsque l'épouse a été autorisée à résider séparément (cf. Civ. 2ème, 3 octobre 1990 : Bull. Civ. II, n° 177 ; C. Cass. 1ère, avril 1997, n° 394).

L'article 220 du Code civil prévoit que chacun des époux a pouvoir pour passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants, toute dette ainsi contractée par l'un oblige l'autre solidairement. Les droits et obligations nés du mariage à charge ou au profit des époux, et notamment la solidarité édictée par l'article 220 du Code Civil pour les dettes ménagères, subsistent en cas de séparation de fait et pendant l'instance en divorce.

L'application de l'article 220 du Code Civil n'est, en effet, pas subordonnée au maintien d'une communauté de vie entre époux, de sorte que l'obligation solidaire au paiement du loyer, dû pour la résidence de la famille, ne cesse pas en cas de séparation des époux et subsiste jusqu'à ce que le jugement de divorce soit publié sur les registres de l'état civil. L'autorisation de résidence séparée ne met pas un terme à la solidarité, fût-elle connue du bailleur (cf. Cass. Civ., 3.10.1990, D.1992, somm. comm. 219).

La solidarité entre deux époux au paiement de la dette est à retenir même pour la période postérieure au départ de l'un des époux du logement familial (cf. TAL, 16 avril 2013, no 78/2013). Même si l'un des époux quitte le logement, il demeure solidairement tenu des loyers et charges sur le fondement de l'article 220 du Code civil.

Face aux contestations adverses et à défaut pour PERSONNE4.) de documenter le divorce par son inscription au registre de l'état civil, les obligations découlant du bail relatif à domicile conjugal lient PERSONNE4.) et PERSONNE4.) solidairement, indépendamment de toute séparation.

La demande en paiement des loyers est partant fondée et PERSONNE4.) et PERSONNE4.) sont à condamner solidairement.

1.3. Résiliation judiciaire du contrat et déguerpissement

En l'espèce, les bailleurs sollicitent la résiliation judiciaire du contrat de bail pour non-paiement des loyers aux échéances.

En ce qui concerne la demande en résolution judiciaire du contrat de bail, il y a lieu de rappeler que suivant l'article 1728 du Code civil, l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement 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.

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.

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme du loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Les locataires concluent au rejet de la demande en résiliation et en déguerpissement en se prévalant d'un prétendu accord des bailleurs avec un paiement différé des loyers.

Il y a lieu de retenir que la convention écrite du 22 janvier 2023 n'a pas la portée d'un avenant au contrat de bail qu'entend lui donner Maître Ibraïma AKPO en ce qu'elle n'est notamment pas signée par l'un des bailleurs, à savoir PERSONNE2.).

Par ailleurs, ce document indique que PERSONNE1.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont convenu ce qui suit :

« 1. Madame PERSONNE7.) remettre les clés de l'appartement sis à ADRESSE6.) à Madame PERSONNE8.) dès qu'elle a reçu les clés de la maison à ADRESSE5.) de la société SOCIETE1.).

2. Madame PERSONNE8.) paiera les loyers dus par PERSONNE7.) début février 2023.

Mme PERSONNE9.) doit quitter l'appartement au plus tard le 29 janvier 2023. »

Cette convention ne constitue point « *une convention de paiement en différé des loyers* », mais seulement l'engagement de PERSONNE4.) à quitter l'appartement au plus tard le 29 janvier 2023 et à remettre les clés de l'appartement à PERSONNE8.) ainsi que l'engagement de cette dernière à payer les loyers réduits par PERSONNE4.) début février 2023, engagements au demeurant non tenus de part et d'autre.

Pour ce qui est de l'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE8.) le 2 avril 2023 pour documenter un prétendu accord oral des parties en septembre 2022 tenant à un paiement différé des loyers, elle indique que : « *Le mois de septembre 2022, Madame PERSONNE1.) et PERSONNE4.) ont marqué leur accord concernant le départ de Madame EZZAIDI de l'appartement dès la fin des travaux dans sa maison à ADRESSE5.) et que Madame PERSONNE1.) accepte que le paiement des loyers se fera après le départ afin de permettre à la locataire de payer d'abord les travaux dans sa maison. »*

L'article 1341 du Code civil interdit de prouver par témoins ou présomptions, non seulement les inexactitudes ou omissions prétendues de l'acte, mais aussi d'éventuelles modifications qui, tout en étant postérieures, feraient corps avec lui (cf. R. Mougenot, Droit des obligations, La preuve, éd. Larcier, n° 43).

Le tribunal retient que PERSONNE4.) et PERSONNE4.) ne sauraient prouver contre ou outre le contenu de la convention du 22 janvier 2023 moyennant l'attestation testimoniale de PERSONNE8.).

Au vu de ce qui précède, PERSONNE4.) et PERSONNE4.) n'ont pas réussi, face aux contestations adverses, à prouver un accord des bailleurs avec un paiement différé des mensualités de loyers.

Il y a lieu de constater que PERSONNE4.) et PERSONNE4.) ont accumulé des arriérés de loyers et d'avances sur charges à hauteur de 10.500.- euros sur la période d'octobre 2022 à mai 2023 compris.

S'il est vrai que le paiement de ces arriérés s'est avéré impossible suite au blocage des comptes de PERSONNE4.) et PERSONNE4.) début avril 2023 sur base de deux ordonnances émises le 4 avril 2023, toujours est-il que le non-paiement des loyers et avances sur charges d'octobre 2022, décembre 2022, janvier 2023, février 2023, mars 2023 et avril 2023 à leurs échéances respectives, constitue à lui seul un manquement suffisamment grave aux obligations des locataires et justifie la résiliation avec effet immédiat du contrat de bail aux torts exclusifs de ces derniers.

Il y a lieu d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE4.) et PERSONNE4.) avec tous ceux qui occupent les lieux de leur chef dans les 40 jours à partir de la notification du présent jugement.

2.2. Fixation de l'indemnité d'occupation

PERSONNE4.) et PERSONNE4.) n'ont pas expressément pris position par rapport à ce volet de la demande.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. 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.

Il s'ensuit que la partie défenderesse redoit paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la date à laquelle les parties demanderesses auront la jouissance effective des lieux.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause, le preneur s'enrichissant par la jouissance des lieux au détriment du bailleur, corrélativement appauvri.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (cf. TAL, 20 février 2004, n° 85606 du rôle).

Si aucune des parties ne fournit d'éléments de nature à évaluer la valeur locative réelle de l'immeuble, le juge fixera l'indemnité d'occupation mensuelle *ex aequo et bono* ou ordonnera une expertise.

En l'absence de tout élément d'appréciation fourni par PERSONNE2.) et PERSONNE1.), épouse PERSONNE1.), pour établir que leur dommage serait supérieur à la valeur locative, il y a lieu de fixer, *ex aequo et bono*, l'indemnité d'occupation mensuelle à payer à partir de la date d'effet de la résiliation judiciaire jusqu'à la libération des lieux, au montant forfaitaire de 1.500.- euros correspondant au loyer du contrat résilié augmentée de l'avance sur charges,

▪ **Demande reconventionnelle en indemnisation pour troubles de jouissance**

PERSONNE4.) et PERSONNE4.) sollicitent le montant de 5.250.- euros à titre de dommages et intérêts pour manquement des bailleurs à leur obligation de jouissance paisible en raison des hurlements, tapages diurnes et nocturnes de PERSONNE6.), fille de PERSONNE1.), épouse PERSONNE1.), et nièce de PERSONNE2.).

Selon l'article 1719-3° du Code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant toute la durée du bail.

En principe, le bailleur n'est pas obligé de garantir le locataire contre le trouble que des tiers apportent par voie de fait à sa jouissance, s'ils ne prétendent pas avoir un droit sur la chose louée (cf. Lex Thielen, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. Larcier, 2020, n° 103).

Si le bailleur a donné des appartements dans un même immeuble à divers locataires et qu'un de ces locataires du bailleur cause un dommage à une autre locataire du même bailleur, l'action en indemnisation peut être intentée sur base de l'article 1719 du Code civil contre le bailleur qui est tenu d'une obligation de jouissance paisible. La Cour de cassation luxembourgeoise a en effet décidé que si, en principe, le bailleur n'est pas responsable du trouble que des tiers apportent par voie de fait à la jouissance d'un locataire, la garantie est cependant due par le bailleur si le tiers, auteur du trouble, est un colocataire, ayant-cause du bailleur (cf. Lex Thielen, ouvrage précité, n° 103).

La preuve du manquement des bailleurs à leur obligation de jouissance paisible incombe à celui qui s'en prévaut, donc en l'occurrence PERSONNE4.) et PERSONNE4.).

Sur question, les parties n'ont pas pu renseigner le tribunal quant à la question de savoir à quel titre l'auteur des prétendus cris et hurlements, PERSONNE6.), occupe un appartement dans le même immeuble (propriétaire ou locataire) que celui loué à PERSONNE4.) et PERSONNE4.).

A défaut de justifier que PERSONNE6.) est locataire de PERSONNE1.), épouse PERSONNE1.), et de PERSONNE2.), la demande en indemnisation pour troubles de

jouissance est à rejeter et ce sans même qu'il y ait lieu à analyser l'existence des cris allégués et leur dénonciation aux bailleurs avec mise en demeure d'y remédier.

3. Demandes accessoires

3.1. Indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17, 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Eu égard à l'issue et l'envergure du litige, il paraît cependant équitable d'allouer à chacune des parties requérante une indemnité de procédure à concurrence de 250.- euros.

3.2. Exécution provisoire

PERSONNE2.) et PERSONNE1.), épouse PERSONNE1.), concluent à l'exécution provisoire du jugement.

PERSONNE4.) et PERSONNE4.) reconnaissent redevoir le montant réclamé à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

Eu égard au caractère incontestable de la dette de loyers, il convient d'assortir la condamnation au paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges de l'exécution provisoire, conformément aux dispositions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile.

Pour le surplus, 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.

A noter encore que dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à l'exécution provisoire du jugement pour ce qui est de la condamnation au déguerpissement.

Succombant à l'instance, PERSONNE4.) et PERSONNE4.) sont condamnés aux frais et dépens de l'instance, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs:

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

reçoit la requête en la pure forme ;

donne acte à PERSONNE2.) et PERSONNE1.), épouse PERSONNE1.), de l'augmentation de leur demande ;

donne acte à PERSONNE2.) et PERSONNE1.), épouse PERSONNE1.), qu'ils renoncent à leur demande en condamnation à une indemnité d'occupation ;

donne acte à PERSONNE2.) et PERSONNE1.), épouse PERSONNE1.), qu'ils demandent à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.500.- euros ;

donne acte à PERSONNE4.) et PERSONNE4.) de leur demande reconventionnelle en indemnisation pour troubles de jouissance à concurrence du montant de 5.250.- euros et de leur demande en compensation avec la demande principale ;

donne acte à PERSONNE4.) de son engagement à régler seul le montant redu de 10.500.- euros au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

dit les demandes principales, additionnelles et reconventionnelles recevables ;

dit la demande en paiement des arriérés de loyers et avances sur charges fondée pour le montant réclamé de 10.500.- euros ;

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE1.), épouse PERSONNE1.), le montant de 10.500.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 3.000.- euros à partir de la mise en demeure du 2 janvier 2023, avec les intérêts légaux sur le montant de 3.000.- euros à partir de la demande introductive, le 27 février 2023, et avec les intérêts légaux sur le montant de 4.500.- euros à partir du 15 mai 2023, date de l'augmentation de la demande, le tout jusqu'à solde ;

dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement ;

résilie le contrat de bail entre parties à la date du jugement aux torts exclusifs de PERSONNE4.) et PERSONNE4.) pour non-paiement des loyers et avances sur charges;

partant, **condamne** PERSONNE4.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise** PERSONNE2.) et PERSONNE1.), épouse PERSONNE1.), à faire expulser PERSONNE4.) et PERSONNE4.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.500.- euros à partir de la date d'effet de la résiliation judiciaire jusqu'au déguerpissement définitif ;

dit la demande en allocation d'une indemnité de procédure à chacune des parties demandereses au principal fondée à concurrence du montant de 250.- euros et en **déboute** pour le surplus ;

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE4.) à payer tant à PERSONNE2.) qu'à PERSONNE1.), épouse PERSONNE1.), la somme de 250.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il y a lieu à exécution provisoire de la condamnation au paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges y compris les intérêts, nonobstant appel et sans caution;

pour le surplus, **dit** la demande en exécution provisoire non fondée et la **rejette**;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Katia FABECK, Juge de paix, assistée du greffier Michel BLOCK, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.