

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2512/23
L-BAIL-180/23

Audience publique du 5 octobre 2023

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

e n t r e

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

parties demanderesses

représentée par l'étude DF Lawyers, société d'avocats à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentés par son gérant actuellement en fonctions, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Esbelta DE FREITAS, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu

comparant par Maître Alison RUDER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Esbelta DE FREITAS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

- 1) **PERSONNE3.)**
- 2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

comparant par PERSONNE4.)

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 23 mars 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 4 mai 2023.

Lors de la prédite audience, PERSONNE4.) comparut en personne tandis que PERSONNE3.) ne comparut pas. L'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 21 septembre 2023 et PERSONNE3.) fut renvoyé.

Lors de la prédite audience, Maître Alison RUDER, en remplacement de Maître Esbelta DE FREITAS et les parties défenderesses, représenté par PERSONNE4.) furent entendus en leurs moyens et conclusions.

PERSONNE3.) ne comparut pas à l'audience du 21 septembre 2023.

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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg le 23 mars 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de ce siège, siégeant en matière de bail à loyer pour:

- voir constater des défaillances fautives dans le chef des locataires et partant prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail signé entre parties en date du 2 février 2022,
- voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses dans un délai de 8 jours à compter de la notification du présent jugement,
- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à la somme de 6.800 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges. A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont augmenté leur demande de ce chef à 17.000 euros pour y inclure les mois d'avril à septembre 2023. Il y a lieu de leur en donner acte.

- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à la somme de 4.350 euros à titre d'indemnité de relocation conventionnelle,
- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à la somme de 4.350 euros à titre d'indemnité d'indisponibilité,
- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à la somme de 9.823,92 euros à titre de travaux de remise en état. En ordre subsidiaire, les parties requérantes ont formulé une demande en institution d'une mission d'expertise aux fins de dresser un état des lieux et d'évaluer le coût des remises en état,
- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à la somme de 2.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à la somme de 3.000 euros à titre de frais d'avocat,
- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, aux frais et dépens de l'instance et voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Pour la première fois à l'audience du Tribunal du 21 septembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont conclu à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur payer un mois de loyer sur base de l'article 5 du contrat de bail. Il y a lieu de leur en donner acte.

A l'audience du 4 mai 2023, PERSONNE4.) a comparu tandis que PERSONNE3.) a laissé défaut.

PERSONNE3.) fut alors reconvoquée à l'audience du 21 septembre 2023 à laquelle elle n'a à nouveau pas comparu.

Les dispositions de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile ont partant été respectées.

Il y a ainsi lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à l'encontre de PERSONNE3.).

PERSONNE4.) comparut personnellement à l'audience du 21 septembre 2023.

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de bail conclu le 2 février 2022, ils ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant le paiement d'un loyer de 1.450 euros par mois à augmenter de 250 euros d'avances sur charges, soit au total 1.700 euros mensuels.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont précisé que malgré d'itératives relances de leur part, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) resteraient en défaut de payer leur loyer depuis le mois de décembre 2022, de sorte à ce que 10 échéances de loyers, soit la somme de 17.000 euros, resteraient en souffrance.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent ainsi, outre leur condamnation au paiement de cette somme, à la résiliation judiciaire pour faute grave dans le chef des parties défenderesses et à leur déguerpissement.

En deuxième lieu, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à une indemnité de relocation forfaitaire et conventionnelle de trois mois de loyers en application de l'article 3 du contrat de bail conclu entre parties.

Ensuite, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à une indemnité d'indisponibilité se chiffrant à trois mois de loyers.

A ce titre, les parties demanderesses font valoir qu'en date du 10 mai 2022, un incendie s'est déclaré dans la cuisine de l'appartement, causant d'importants dégâts. Ce feu aurait été causé par la faute des locataires et plus particulièrement par PERSONNE3.) qui aurait omis d'éteindre la plaque de cuisson allumée sous une casserole d'huile.

Des travaux de réfection importants s'imposeraient suite à cet incendie, ces travaux devant être évalués dans leur durée à trois mois.

Toujours en relation avec cet incendie, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que l'expert Raphaël KODISCH a réalisé une expertise en date du 5 octobre 2022 dont il résulterait clairement que PERSONNE3.) serait en aveux d'avoir laissé une poêle sur la plaque de cuisson à côté d'une friteuse, de sorte qu'elle serait à l'origine des dégâts.

Ces dégâts auraient été chiffrés par l'expert à 10.027,88 euros, somme qui a été remboursée à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par leur assureur.

Néanmoins, cette somme ne couvrirait pas les frais réels à exposer pour une remise en état complète de l'appartement en question.

A ce titre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à la somme de 9.823,92 euros ventilée comme suit:

- la somme de 6.360 euros pour le mobilier de la cuisine. Il ressortirait en effet d'un devis du 26 septembre 2022 de la société SOCIETE1.)

que le mobilier existant n'était plus livrable, de sorte que son entièreté devait actuellement être changé.

- la somme de 3.463,92 euros pour la remise en état du revêtement du sol. En effet le montant retenu à ce titre par l'expert n'aurait pas été suffisant, de sorte qu'il y aurait maintenant lieu de se référer à un devis du 6 mars 2023 de la société SOCIETE2.) qui prendrait en considération tous les travaux de réfection nécessaires.

En ordre subsidiaire, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à l'institution d'une mesure d'expertise judiciaire avec la mission de dresser un état des lieux litigieux avec un constat détaillé des dégradations, dégâts, dommages et détériorations de la cuisine et d'en réévaluer le coût de remise en état.

Les moyens et prétentions de PERSONNE4.)

A l'audience du Tribunal du 21 septembre 2023, PERSONNE4.) n'a pas autrement contesté être en retard du paiement des loyers.

Cependant, aux termes d'un accord des bailleurs, des délais de paiement auraient été accordés aux parties défenderesses. Ainsi, seulement 6 échéances de loyers seraient actuellement rédues.

Sur question du Tribunal, PERSONNE4.) n'a pas pu fournir davantage de précisions quant à ces délais de paiement ni la moindre pièce probante. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent avoir accordé le moindre délai de paiement.

Ensuite, PERSONNE4.) conteste que le feu en question était de la faute des locataires. En effet, il s'agirait d'un défaut électrique dans le sens où la plaque de cuisson en question ne fonctionnait qu'aléatoirement.

Ainsi, PERSONNE4.) conclut à voir déclarer les demandes afférentes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) non-fondées, à savoir plus précisément leur demande en allocation d'une indemnité d'indisponibilité et en condamnation des frais de remise en état dépassant l'évaluation par expertise.

En ordre subsidiaire, le défendeur conclut à la réduction de l'indemnité d'indisponibilité alors que selon son estimation, les travaux de peinture ne devraient durer qu'un mois et les travaux de réfection de la cuisine une semaine.

En tout état de cause, PERSONNE4.) sollicite un délai de déguerpissement de trois mois. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent à cette demande.

- Arriérés de loyers

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent avoir signé avec PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en date du 2 février 2022 un contrat de bail pour un appartement sis à L-ADRESSE3.) pour un loyer mensuel de 1.450 euros à augmenter d'avances sur charges de 250 euros par mois.

Actuellement, aux termes des plaidoiries à l'audience, 10 loyers et avances sur charges demeurent en intégralement impayés.

Les délais de paiement invoqués par PERSONNE4.) restent en état de pure allégation.

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

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour la somme de **17.000 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 23 mars 2023, jusqu'à solde.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont tenus solidairement de cette condamnation.

- Résiliation et déguerpissement

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d'une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Etant donné que la méconnaissance de ces obligations par les locataires est d'une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande en résiliation du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Au vu de ces circonstances, il y a lieu d'allouer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

- L'indemnité de relocation

Aux termes de l'article 3 du contrat de bail conclu entre parties : « *Le non-paiement du loyer à l'échéance convenue est de nature à justifier la résiliation immédiate, sans préavis, du contrat de bail par le bailleur, avec indemnité de relocation de minimum 3 mois de loyers augmentée du loyer correspondant au nombre de mois*

de carence locative dépassant 3 mois et ce sans préjudice de dommages et intérêts même en période hivernale. »

Au vu de cet article et en l'absence de contestations des parties défenderesses, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de relocation conventionnelle de 3 mois de loyers à savoir **4.350** (3 x 1.450) euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont tenus solidairement de cette condamnation.

L'indemnité d'indisponibilité

L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux qu'il subit. Elle est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant celle requise pour l'exécution des réparations (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 192).

En l'espèce il n'est pas possible de déterminer la durée nécessaire de la réfection du bien donné en location alors que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) occupent toujours les lieux et que partant les dégâts réellement causés, tant par l'incendie en question que par l'occupation « normale », n'ont pas encore pu être déterminés contradictoirement.

Tendant à la réparation d'un préjudice futur non établi à l'heure actuelle la demande d'indemnité d'indisponibilité est prématurée et il n'y a pas lieu d'y faire droit.

Les dégâts locatifs

L'article 1731 du Code civil dispose : « *S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.* »

Suivant l'article 1732 du même code, « [le locataire] *répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute* ».

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur; le bailleur n'a rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence de la dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat, sauf à démontrer la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire. Il n'incombe en effet pas au bailleur de prouver que la dégradation est imputable au locataire, mais il suffit de prouver que pendant la jouissance, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et des pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure ou de sa vétusté.

En usant du bien loué en bon père de famille, le locataire n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure; tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure.

Il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (cf. Trib. d'arr. Lux., 5 février 1987, n° 35 323 du rôle).

Le bailleur peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis.

En vertu l'article 1733 du Code Civil, le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que le feu ait éclaté sans sa faute.

Le sinistre à la base du présent litige se rapportant à un incendie, il échet d'analyser si les conditions d'application de l'article 1733 sont remplies.

La responsabilité du locataire en cas d'incendie se rattache à l'obligation de restituer les lieux loués lorsque le bail prend fin. Si le locataire ne peut remplir cette obligation, il est présumé en faute et il est responsable de la perte de la chose. Le locataire peut s'exonérer de sa responsabilité en prouvant que l'incendie a eu lieu sans sa faute, qu'il n'a pu être causé par un fait qui lui est imputable. Le locataire doit donc prouver qu'il s'est comporté en locataire soigneux et consciencieux et que dès lors, l'incendie ne peut lui être imputé, ou bien il doit rapporter la preuve d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable. Il a été décidé que pour s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur lui, le locataire ne doit pas établir de façon certaine et directe la cause de l'incendie, mais il suffit qu'il rapporte la preuve de l'absence de faute dans son chef. Il doit cependant prouver de façon catégorique et certaine qu'il y a eu impossibilité de faute de sa part alors qu'il a pris toutes les précautions de nature à éviter un incendie (Marianne HARLES, Le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, p. 347 et 348).

Il est admis que le locataire reste soumis à la présomption de responsabilité édictée par l'article 1733 du Code civil lorsque la cause de l'incendie est restée inconnue ou qu'il est impossible de ne rien affirmer sur la cause réelle de l'incendie (Cass. 3ème civ., 22 mai 1974: Gaz. Palais 1974, 2, somm. p. 176).

PERSONNE4.) a implicitement conclu à son exonération de cette présomption alors que le feu n'aurait pas été causé par lui-même ou PERSONNE3.).

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont versé un rapport d'expertise du cabinet BAU (Becker Architecture & Urbanisme) établi par l'expert agréé Raphaël KODISCH établi le 5 octobre 2022.

Il ressort de ce document, versé en tant que pièce 17 par les parties demanderesses, que l'expertise a été mandatée par SOCIETE3.) et qu'elle s'est tenue en présente notamment de PERSONNE3.).

Quant à la cause de l'origine, il a été retenu ce qui suit : « *Selon la locataire, une poêle laissée sur la plaque (à côté d'une friteuse) aurait déclenché l'incendie* ».

Aucune autre indication quant aux causes et origines du feu en question n'est analysée par l'expert et le point de départ semble effectivement se situer au niveau de la cuisinière aux termes des photographies annexées.

Il s'ensuit que les parties défenderesses n'ont pas réussi à s'exonérer de la présomption de faute pesant sur elles.

Les dommages sont ainsi décrits à la page 3 de l'expertise et se situent dans la cuisine et le séjour de l'appartement au niveau des murs, du plafond, du sol et sur le mobilier de la cuisine.

La rubrique « Remarques » retient, compte-tenu de l'état général de l'appartement, une vétusté de 50 % et prodigue un nettoyage de type dépollution ainsi qu'un dépannage électrique.

Quant à l'estimation du dommage, l'expert a retenu le montant de 10.027,88 euros ventilé comme suit:

- Dépannage/nettoyage :	224,71 euros
- Dépannage/électricité :	113,08 euros
- Remise en état/travaux électriques :	1.158,30 euros
- Remise en état/mobilier cuisine :	4.640,00 euros
- Remise en état/travaux de peinture :	3.367,63 euros
- Remise en état/remplacement sol cuisine :	524,16 euros

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) admettent encore avoir reçu cette somme évaluée par l'expert à titre d'indemnisation par l'assureur.

En ce qui concerne le mobilier de cuisine, les parties demanderesses font actuellement valoir que le montant retenu par l'expert ne saurait les indemniser complètement du dommage causé alors que le modèle des fronts/meubles installés n'était plus livrable. Il y aurait partant lieu de remplacer non seulement les parties endommagées de la cuisine mais il aurait lieu la remplacer dans son intégralité.

Le devis SOCIETE1.) (pièce 18) versé à cet égard est cependant muet quant à l'impossibilité de réparer la cuisine existante alors que le modèle de la cuisine n'était pas disponible.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent encore en défaut d'imputer le taux de vétusté retenu par l'expert dans l'évaluation de leur demande.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de dégâts locatifs tendant au remplacement intégral de la cuisine n'est donc pas fondée.

Ensuite, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au montant de 3.463,92 euros concernant des frais de remise en état au niveau du sol.

Les parties demanderesses ont versé un devis établi par SOCIETE2.) le 6 mars 2023 (pièce 19) qui se chiffre à 3.988,08 euros alors que les frais de remise en état ont été chiffrés par l'expert à 524,16 euros.

Force est cependant de constater que, contrairement à l'expertise qui a retenu des travaux de réfection au sol au niveau de la cuisine et du séjour, le devis versé en cause n'est pas précis quant aux pièces de l'appartement qui seraient à refaire.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de dégâts locatifs tendant au remplacement du carrelage pour ce qui dépasse l'expertise de l'assureur n'est donc pas fondée.

En ce qui concerne la mission d'expertise proposée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il y a lieu de retenir que les parties demanderesses ne justifient pas pour quel motif l'expertise réalisée par l'assureur n'a pas été complète et exhaustive. Il y a encore lieu de donner à considérer le délai écoulé entre le sinistre du 10 mai 2022 et l'audience au fond, de sorte à ce qu'une mission d'expertise ne pourrait se réaliser dans de bonnes conditions alors que l'appartement est actuellement toujours occupé.

La demande subsidiaire en institution d'une mission d'expertise judiciaire n'est donc pas fondée.

- L'indemnité prévue par l'article 5 du contrat de bail

Pour la première fois à l'audience du Tribunal du 21 septembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont conclu à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur payer un mois de loyer sur base de l'article 5 du contrat de bail, page 6, qui est rédigé comme suit : « *Le locataire est tenu de payer les loyers et avances sur charges jusqu'à la fin du contrat. S'il ne paie pas les derniers mois de loyer et avances sur charges locatives dans le but de procéder à une compensation avec la garantie bancaire à première demande, il sera tenu de payer au bailleur une pénalité conventionnelle égale à un mois de loyer.* »

Cette demande n'est pas contenue dans la requête initiale et n'a aucun lien avec les autres demandes formulées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), de sorte à ce qu'elle est à qualifier de demande nouvelle.

La demande afférente de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est donc irrecevable.

- La demande en indemnisation des frais d'avocat

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est nullement obligatoire.

Le choix délibéré de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de recourir aux services d'un avocat pour recouvrer leur créance ne constitue dès lors pas un préjudice imputable à une faute des parties défenderesses.

Il en découle que les frais et honoraires d'avocat doivent rester à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et leur demande y afférente est à dire non fondée.

- L'indemnité de procédure

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 500 euros.

- L'exécution provisoire

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.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Les parties défenderesses succombant au litige sont condamnées aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par un jugement réputé contradictoire à l'encontre de PERSONNE3.) et contradictoirement à l'encontre de PERSONNE4.), de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande en condamnation pour arriérés de loyers,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en condamnation sur base de l'article 5 du contrat de bail,

déclare cette demande **irrecevable** alors qu'il s'agit d'une demande nouvelle,

déclare les autres demandes recevables,

dit fondée en justifiée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour ce qui est des arriérés de loyers et des avances sur charges pour le montant réclamé de 17.000 euros,

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer solidairement à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **17.000 euros** à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 23 mars 2023, jusqu'à solde,

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de ne pas avoir payé les loyers;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

dit fondée en justifiée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour ce qui est de l'indemnité de relocation pour le montant réclamé de 4.350 euros,

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer solidairement à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **4.350 euros** à titre d'indemnité de relocation,

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité d'indisponibilité,

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en indemnisation des dégâts locatifs dépassant l'évaluation par l'expertise KODISCH du 5 octobre 2022,

déclare non-fondée la demande subsidiaire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en institution d'une mission d'expertise,

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en indemnisation des frais d'avocats exposés,

déclare fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 500 euros,

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer solidairement à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 500 euros à titre d'indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT

Natascha CASULLI