

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2532/23

Dossier no. L-BAIL-167/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 5 OCTOBRE 2023

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse,
partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Enzo MARTINELLI, avocat, en remplacement de Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

1) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

ne comparant pas,

2) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

**partie défenderesse,
partie demanderesse par reconvention,**

comparant par Maître Bob PETESCH, avocat, en remplacement de Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Schieren.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 15 mars 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 4 mai 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 21 septembre 2023, lors de laquelle Maître Enzo MARTINELLI, en remplacement de Maître Robert LOOS, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Bob PETESCH, en remplacement de Maître Denis WEINQUIN, comparut pour les parties défenderesses.

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 de ce jour, à laquelle le prononcé a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 23 octobre 2020, ayant pris effet au 1^{er} novembre 2020 pour une durée de trois années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 1.050 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150 euros.

Suivant contrat de bail conclu au mois de juin 2021, ayant pris effet au 1^{er} juillet 2021 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a encore donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un garage numéroNUMERO1.) se trouvant à l'arrière de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer mensuel de 150 euros, ledit garage formant l'accessoire de l'appartement précité.

B. La procédure et les prétentions des parties

Suivant requête déposée en date du 15 mars 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir déclarer résilié le contrat de bail conclu par les parties avec effet au 15 mars 2023, sinon voir prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs des parties défenderesses ;
- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef, dans un délai de huit jours à partir du prononcé du jugement à intervenir, sinon et à défaut voir autoriser la partie requérante à les faire expulser des

lieux loués par la force et à mettre leurs effets sur le carreau, les frais des ouvriers y employés étant récupérables sur simple présentation des quittances y afférentes ;

- voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part les parties défenderesses à payer à la partie requérante la somme de 3.150 euros au titre des loyers de l'appartement redus pour les mois de janvier à mars 2023, avec les intérêts légaux tels que de droit à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part les parties défenderesses à payer à la partie requérante la somme de 450 euros au titre des loyers du garage redus pour les mois de janvier à mars 2023, avec les intérêts légaux tels que de droit à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part les parties défenderesses à payer à la partie requérante la somme de 450 euros au titre des avances sur charges mensuelles redues pour les mois de janvier à mars 2023, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part les parties défenderesses à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et au besoin à titre de dédommagement sur base des articles 1134, 1142 et suivants, 1382 et 1383 du Code civil ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 167/23.

PERSONNE2.) ayant été reconvoqué conformément aux dispositions de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) augmente sa demande, en incluant les loyers et charges redus pour les mois d'avril, de mai, de juin, de juillet, d'août et de septembre 2023, au montant total de 12.150 euros [4.050 + (8.100)], dont il déduit les paiements de 4.200 et de 1.400 entretiens intervenus, de sorte qu'il réclame en définitive un solde impayé de 6.550 euros. Subsidiativement, il sollicite une indemnité d'occupation mensuelle de 1.620 euros et il demande à ce titre un montant total de 8.724 euros à partir de la résiliation du bail.

Il échet de lui en donner acte.

PERSONNE3.) réclame à titre reconventionnel à PERSONNE1.) le remboursement des montants de 4.200 euros et de 1.400 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour du paiement jusqu'à solde. Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que les parties défenderesses sont en défaut de payer les loyers et avances mensuelles sur charges de l'appartement et du garage. Par ailleurs, en violation des stipulations du contrat de bail, elles refuseraient au bailleur de procéder à une visite des lieux loués. Ce comportement fautif constituerait un motif de résiliation du bail, de sorte que le requérant aurait résilié le contrat de bail avec effet immédiat par courrier recommandé du 14 février 2023 et les aurait invitées à quitter les lieux loués pour le 15 mars 2023. PERSONNE1.) sollicite une condamnation solidaire des parties défenderesses sur base de l'article 220, alinéa 1^{er} du Code civil. Le requérant demande finalement au tribunal de surseoir à statuer sur l'indemnité de relocation.

PERSONNE3.) s'oppose à la demande en faisant plaider qu'elle a quitté l'appartement au mois de juillet 2022, ce que le bailleur aurait accepté. Il s'agirait d'une résiliation du bail qui serait intervenue d'un commun accord des parties. Elle renvoie dans ce contexte au nouveau contrat de bail qu'elle a conclu avec le bailleur portant sur un autre appartement avec effet au 1^{er} août 2021. Cette résiliation du bail aurait été confirmée par les courriers adressés par le mandataire de PERSONNE1.) à PERSONNE2.). Comme PERSONNE2.) n'aurait plus été solvable, elle aurait, sous la pression exercée par PERSONNE1.), payé à ce dernier les montants de 4.200 euros et de 1.400 euros. Elle réclame à titre reconventionnel sur base de la répétition de l'indu le remboursement de ces sommes à PERSONNE1.), avec les intérêts légaux à partir du jour du paiement, jusqu'à solde. Subsidiairement, elle demande au tribunal de constater qu'elle a payé une partie des loyers redus. La solidarité entre les parties défenderesses ne serait aucunement justifiée.

PERSONNE1.) conteste toute résiliation du bail d'un commun accord des parties. Aucun état des lieux de sortie n'aurait été établi et les clés des lieux loués ne lui aurait pas été remises par PERSONNE3.). Le nouveau contrat de bail n'annulerait pas l'ancien contrat de bail, raison pour laquelle PERSONNE3.) aurait payé les loyers à concurrence de 4.200 et 1.400 euros. Comme le contrat de bail et la dette existeraient, la demande reconventionnelle serait à rejeter sur base de la répétition de l'indu.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à chacune des parties d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 23 octobre 2020, ayant pris effet au 1^{er} novembre 2020 pour une durée de trois années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement le premier

de chaque mois d'un loyer de 1.050 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150 euros.

Suivant contrat de bail conclu au mois de juin 2021, ayant pris effet au 1^{er} juillet 2021 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a encore donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un garage numéroNUMERO1.) se trouvant à l'arrière de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer mensuel de 150 euros, ledit garage formant l'accessoire de l'appartement précité.

a) Les demandes dirigées par PERSONNE1.) à l'égard de PERSONNE3.)

Il est de principe que le bail peut toujours être résilié d'un commun accord des parties. Dans ce cas, aucune forme particulière ni aucun délai de préavis ne sont imposés aux parties. Si le bailleur a accepté la résiliation faite par le locataire, il n'est pas admis à contester par la suite cette résiliation. La preuve de l'accord des parties sur la résiliation peut être déduite du consentement tacite des parties et il peut être inféré des circonstances de fait auxquelles il appartient au juge d'assigner leur véritable signification

Celui qui se prévaut d'une résiliation du bail d'un commun accord doit la prouver.

En l'espèce, il échet de constater que suivant contrat de bail conclu en date du 10 juillet 2022, ayant pris effet au 1^{er} août 2022 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) ainsi qu'à ses parents un duplex sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200 euros et d'une avance sur charges de 200 euros, bail dont la conclusion n'est pas spécialement contestée par PERSONNE1.).

Il est constant en cause que PERSONNE3.) n'occupe plus les lieux loués depuis cette date.

Par ailleurs, il résulte encore des pièces versées que le mandataire de PERSONNE1.) a envoyé en date du 16 novembre 2022 un courrier à PERSONNE2.) aux termes duquel il l'a invité à lui remettre une copie du contrat d'assurance couvrant le risque locatif ainsi que l'exemplaire du contrat de location du garage portant la signature de PERSONNE2.) et il lui a communiqué une date pour une visite des lieux loués. Par courrier du 14 février 2023, le mandataire de PERSONNE1.) a notifié à PERSONNE2.) la résiliation avec effet immédiat des contrats de location en raison du non-paiement du loyer et des charges et du refus d'une visite des lieux loués. En vertu dudit courrier, il a encore invité PERSONNE2.) à lui remettre tous les jeux de clés des lieux loués.

Il résulte de l'ensemble des éléments précités que PERSONNE1.) avait accepté la résiliation du bail conclu avec PERSONNE3.) au 1^{er} août 2022. Ni le fait que cette dernière lui a par la suite viré une partie des montants redus par PERSONNE2.), ni l'absence d'établissement d'un état des lieux de sortie ne sauraient remettre en cause le consentement tacite des parties et notamment celui de PERSONNE1.) de la résiliation du bail d'un commun accord, ce qui est d'ailleurs confirmé par la circonstance que suite à cette résiliation, PERSONNE1.) n'a fait adresser ses courriers de relances et de résiliation du bail qu'à PERSONNE2.).

Il y a partant lieu de retenir que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord de PERSONNE1.) et de PERSONNE3.) avec effet au 1^{er} août 2022.

Il en découle que l'ensemble des demandes de PERSONNE1.) dirigées contre PERSONNE3.) sont à rejeter, toute solidarité laissant d'ailleurs d'être établie.

b) La demande reconventionnelle dirigée par PERSONNE3.) contre PERSONNE1.)

La demande de PERSONNE3.) n'étant pas contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

L'action en répétition de l'indu trouve son fondement dans l'article 1235 du Code civil qui pose le principe que « tout paiement suppose une dette et ce qui a été payé sans être dû est sujet à répétition ». La répétition de l'indu est régie par les articles 1376 à 1381 du Code civil.

La doctrine et la jurisprudence distinguent traditionnellement entre l'indu objectif et l'indu subjectif.

L'indu se révèle dans deux séries de cas, qui correspondent aux deux qualificatifs d'indu objectif et d'indu subjectif. Le premier apparaît lorsque la dette n'existe pas ou plus, pour tout ou partie; le paiement n'a alors de cause pour aucune des deux personnes, d'où le qualificatif parfois rencontré d'indu absolu. Le second, l'indu subjectif, suppose une dette existante, mais le paiement intervient sans qu'il existe de lien d'obligation entre le solvens et l'accipiens (l'indu apparaissant alors « relatif »).

En présence de l'indu subjectif, le *solvens* n'avait à payer la dette qui, pourtant, existe.

L'indu résulte ici, non de l'existence de la dette, mais du sujet, de la personne qui a payé: soit cette personne n'était pas tenue de la dette (ce *solvens* a payé la dette d'un autre), soit elle n'était pas tenue à l'égard de cette personne (ce *solvens* a payé une personne qui n'était pas le créancier).

En présence d'un indu subjectif, la répétition impose la démonstration d'une erreur de la part du *solvens*.

Inversement, le paiement opéré en connaissance de cause ne peut donner lieu à répétition, ce paiement ne procédant pas d'une erreur. En l'absence d'erreur, le *solvens* a soit entendu gérer les affaires du véritable débiteur, soit le gratifier indirectement. On considère ainsi qu'en l'absence d'erreur, le paiement effectué est fondé et ne saurait être remis en cause sur simple demande du *solvens*.

La charge de la preuve du paiement indu repose sur le demandeur en restitution. Cette solution, conforme au droit commun, impose au solvens de démontrer l'existence du paiement, le caractère indu de ce paiement et, lorsque la condition est requise, l'erreur qu'il a commise.

En l'espèce, PERSONNE3.) a opéré le paiement des sommes de 4.200 euros et de 1.400 euros en connaissance de cause de la résiliation du bail d'un commun accord, de sorte qu'il ne saurait être retenu que ce paiement procède d'une erreur et il ne saurait donner lieu à répétition. La demande reconventionnelle y afférente est en conséquence à dire non fondée.

c) Les demandes dirigées par PERSONNE1.) contre PERSONNE2.)

- La résiliation du bail et le déguerpissement

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 et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive.

De même, la résiliation est possible de manière unilatérale, sans intervention initiale du juge. Elle n'échappe cependant pas complètement au contrôle de ce dernier. En effet, si l'autre partie conteste la résiliation, la partie qui a procédé à la résiliation unilatérale doit saisir le juge en vue de faire valider la résiliation. Le contrôle du juge s'opère dès lors a posteriori.

Il appartient 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 du bail, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, respectivement il fera droit à la demande en résiliation judiciaire aux torts de l'autre partie, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive.

Au cas où la rupture est injustifiée, la responsabilité de son auteur est engagée.

Par courrier du 14 février 2023, le mandataire de PERSONNE1.) a notifié à PERSONNE2.) la résiliation du bail avec effet au 15 mars 2023 en raison notamment du non-paiement des loyers et avances sur charges pour les mois de janvier et de février 2023.

Le non-paiement des loyers et avances mensuelles sur charges constitue une violation des obligations du locataire suffisamment grave justifiant la résiliation du contrat de bail.

En raison de ces manquements imputables à PERSONNE2.), c'est à bon droit que la partie requérante a résilié le contrat de bail pour motif grave.

La résiliation unilatérale du bail est donc valablement intervenue aux torts exclusifs de PERSONNE2.) avec effet au 15 mars 2023.

PERSONNE2.) est par conséquent condamné à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, PERSONNE1.) est autorisé à faire expulser PERSONNE2.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

- Les arriérés de loyers, les avances mensuelles sur charges et les indemnités d'occupation

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer et les avances mensuelles sur charges aux termes convenus.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

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 PERSONNE2.), qui est à considérer comme occupant sans droit ni titre à partir de la résiliation du bail redoit paiement d'une indemnité d'occupation.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation 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.

En l'absence de tout autre élément probant d'appréciation, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE2.) à la somme de 1.350 euros correspondant à l'ancien prix du bail pour l'appartement et le garage.

Au vu du décompte actualisé produit en cause par PERSONNE1.), la demande de PERSONNE1.) en paiement des arriérés de loyers et d'avances mensuelles sur charges pour les mois de janvier, de février et de mars 2023 est à dire fondée à concurrence de la somme de 4.050 euros et celle en paiement des indemnités d'occupation est à dire fondée à concurrence de la somme totale de 8.100 euros pour les mois suivant la résiliation, dont à déduire les paiements d'ores et déjà intervenus d'un montant total de 5.600 euros.

PERSONNE2.) est donc condamné à payer à PERSONNE1.) le montant de 6.550 euros [(4.050 euros + 8.100) – 5.600], avec les intérêts légaux sur le montant de 4.050 euros à partir du jour de la requête du 15 mars 2023, jusqu'à solde et sur le montant de 8.100 euros, à partir du 21 septembre 2023, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

Comme aucune demande n'a été formulée au moment des plaidoiries concernant les points qui ont été réservés par PERSONNE1.) dans la requête, il n'y a pas lieu de suresoir à statuer sur ces points.

d) Les demandes accessoires

- Les 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.

Cette prétention n'est pas fondée, aucune faute ni aucune négligence en relation causale directe avec les débours faits au profit de son avocat n'étant alléguées par PERSONNE1.) dans le chef des parties défenderesses.

- Les indemnités de procédure, l'exécution provisoire et les frais et dépens

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure dirigée contre PERSONNE3.) est à dire non fondée. Sa demande en allocation d'une telle indemnité dirigée contre PERSONNE2.) est à dire fondée à concurrence de la somme de 450 euros. PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer le montant de 450 euros à PERSONNE1.).

La demande de PERSONNE3.) en octroi d'une indemnité de procédure dirigée contre PERSONNE1.) est à dire fondée à concurrence du montant de 450 euros. PERSONNE1.) est en conséquence condamné à payer le montant de 450 euros à PERSONNE3.).

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 pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, dans la mesure où les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

PERSONNE2.) succombant à l'instance est condamné aux frais et dépens de l'instance liée à la demande dirigée à son encontre. Les frais et dépens de l'instance liée à la demande dirigée contre PERSONNE3.) restent à charge de PERSONNE1.).

PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et premier ressort,

dit la demande de PERSONNE1.) recevable,

constate que le contrat de bail ayant lié PERSONNE1.) à PERSONNE3.) a été résilié d'un commun accord des parties avec effet au 1^{er} août 2022,

rejette l'ensemble des demandes de PERSONNE1.) dirigées contre PERSONNE3.),

dit recevable, mais non fondée la demande reconventionnelle dirigée par PERSONNE3.) contre PERSONNE1.),

constate que le contrat de bail ayant lié PERSONNE1.) à PERSONNE2.) a été valablement résilié aux torts exclusifs de PERSONNE2.) avec effet au 15 mars 2023,

dit que PERSONNE2.) est occupant sans droit ni titre à partir de cette date,

fixe l'indemnité d'occupation à 1.350 euros par mois d'occupation,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les quarante jours à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale et aux frais de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 6.550 euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 4.050 euros à partir du 15 mars 2023, jusqu'à solde et sur le montant de 8.100 euros à partir du 21 septembre 2023, jusqu'à solde,

dit qu'il n'y a pas lieu de surseoir à statuer sur les points réservés dans la requête,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en indemnisation de ses frais d'avocat,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure dirigée contre PERSONNE3.),

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure dirigée contre PERSONNE2.) à concurrence du montant de 450 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 450 euros,

dit fondée la demande de PERSONNE3.) en octroi d'une indemnité de procédure dirigée contre PERSONNE1.) à concurrence du montant de 450 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 450 euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance liée à la demande dirigée à son égard,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance liée à la demande dirigée à l'égard de PERSONNE3.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI