

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 222/24

Dossiers nos. L-CIV-528/23 et L-BAIL-679/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU 18 janvier 2024

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

-I-

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

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.)

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

parties demandresses, comparant par l'étude LOYENS & LOEFF LUXEMBOURG SARL, établie et ayant son siège social à L-2540 LUXEMBOURG, 18-20, rue Edward Steichen, représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Véronique HOFFELD, avocat à la Cour

comparant à l'audience par Maître Anissa KABBAGE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Véronique HOFFELD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

1) **PERSONNE4.)**, demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse, comparant par Maître Mathieu RICHARD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

2) la société SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie défenderesse, comparant par Maître Melissa PENA PIRES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Benoît MARECHAL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

-II- (requête en intervention forcée)

PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie demanderesse, comparant par Maître Mathieu RICHARD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

1) la société SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie défenderesse, comparant par Maître Melissa PENA PIRES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Benoît MARECHAL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

2) PERSONNE5.), ayant demeuré en dernier lieu à L-ADRESSE4.), décédée,

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

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

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

parties défenderesses, comparant par l'étude LOYENS & LOEFF LUXEMBOURG SARL, établie et ayant son siège social à L-2540 LUXEMBOURG, 18-20, rue Edward Steichen, représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Véronique HOFFELD, avocat à la Cour

comparant à l'audience par Maître Anissa KABBAGE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Véronique HOFFELD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 21 septembre 2023, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) firent donner citation à PERSONNE4.) et à la société FIDUCIAIRE SOCIETE1.) SA à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi, 5 octobre 2023 à 15.00 heures, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Mathieu RICHARD se présenta pour PERSONNE4.) tandis que Maître Benoît MARECHAL se présenta pour la société SOCIETE1.) SA. L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 26 octobre 2023.

Par requête en intervention forcée, déposée au greffe de la Justice de Paix en date du 12 octobre 2023, PERSONNE4.) fit convoquer la société SOCIETE1.) SA, PERSONNE5.), PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.). Cette requête fut fixée à l'audience du 26 octobre 2023, ensemble avec le rôle introduit par la citation du 21 septembre 2023.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Benoît MARECHAL se présenta pour la société FIDUCIAIRE SOCIETE1.) SA tandis que l'étude LOYENS & LOEFF LUXEMBOURG SARL se présenta pour PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Les deux rôles furent fixés aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 novembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Anissa KABBAGE, en remplacement de Maître Véronique HOFFELD, cette dernière en représentation de la société LOYENS & LOEFF LUXEMBOURG SARL, Maître Melissa PENA PIRES, en remplacement de Maître Benoît MARECHAL, et Maître Mathieu RICHARD furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants:

Suivant contrat de bail conclu en date du 25 juin 2020, ayant pris effet le 1er juillet 2020 pour une durée de trois années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE5.), entretemps décédée, a donné en location à la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) un appartement au 3ème étage d'un

immeuble sis à L-ADRESSE2.), à occuper par son salarié PERSONNE4.), moyennant paiement mensuel d'un loyer et d'une avance sur charges d'un montant total de 2.865 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 7.500 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties:

Par exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN du 21 septembre 2023, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après désignés : les consorts THIRY) ont fait donner citation à PERSONNE4.) et à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, pour :

- voir déclarer PERSONNE4.) occupant sans droit, ni titre ;
- voir condamner PERSONNE4.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef endéans la huitaine à partir de la signification du jugement à intervenir, sinon et faute par lui de ce faire endéans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà autoriser les parties demanderesses à l'en faire expulser si besoin en est à l'aide de la force publique, les frais en résultant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum à payer aux parties demanderesses la somme de 5.733,60 euros du chef de l'indemnité d'occupation, avec les intérêts légaux à partir du jour de la présente demande, jusqu'à solde ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum à payer aux parties demanderesses une indemnité de procédure de 1.500 euros ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit du mandataire des consorts THIRY.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-528/23.

A l'audience des plaidoiries, les parties demanderesses ont augmenté leur demande au montant total de 11.467,20 euros pour les mois d'août à novembre 2023, soit après déduction du montant de la garantie locative, un solde restant dû de 3.966,60 euros.

Il échet de leur en donner acte.

Par requête en intervention forcée déposée en date du 12 octobre 2023, PERSONNE4.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.), de PERSONNE5.) et des consorts THIRY devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir ordonner la jonction de sa demande avec l'affaire introduite par exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN du 21 septembre 2023 ;
- principalement, voir déclarer que la résiliation du contrat de bail du 17 novembre 2022 est nulle et non-avenue ;
- subsidiairement, voir dire que le contrat de bail du 25 juin 2020 et le sous-contrat de bail afférent est toujours en vigueur, respectivement prorogé au bénéfice de PERSONNE4.) ;
- plus subsidiairement, voir dire que la résiliation du contrat de bail du 17 novembre 2022 est fautive, sinon abusive dans le chef de la société SOCIETE1.) ;

- partant, voir condamner la société SOCIETE1.) à payer le loyer, sinon l'indemnité d'occupation du logement sis à L-ADRESSE2.) aussi longtemps que PERSONNE4.) restera dans les lieux ainsi qu'à tenir ce dernier quitte et indemne de toutes condamnations judiciaires, dont il pourrait faire l'objet en lien avec le litige inscrit sous le numéro L-CIV-528/23 ;
- en tout état de cause, voir accorder un sursis à PERSONNE4.) eu égard aux circonstances indépendantes de sa volonté l'ayant placé dans cette situation ;
- voir condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 679/23.

PERSONNE4.) sollicite encore l'octroi d'une indemnité de procédure de 500 euros de la part des consorts THIRY.

La société SOCIETE1.) réclame à titre reconventionnel le remboursement de la somme de 2.866,80 euros au titre du loyer du mois de juillet 2023 qu'elle prétend avoir payé par erreur au bailleur sur base des articles 1376 et 1377 du Code civil ainsi que la restitution de la garantie locative à concurrence du montant de 7.500 euros. Elle réclame encore l'octroi d'une indemnité de procédure de 750 euros.

C. L'argumentaire des parties:

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, les consorts THIRY font valoir que suivant contrat de bail conclu en date du 25 juin 2020, ils ont donné en location à la société SOCIETE1.) l'appartement sis à L-ADRESSE2.) pour une durée de trois ans avec effet au 1er juillet 2020. La société SOCIETE1.) aurait mis à disposition le susdit appartement à son salarié PERSONNE4.) dans le cadre du contrat de travail de ce dernier. Suivant courrier du 17 novembre 2022, la société SOCIETE1.) aurait valablement résilié le contrat de bail avec effet au 31 juillet 2023 et PERSONNE4.) aurait entretemps été licencié par la société SOCIETE1.). Dans la mesure où PERSONNE4.) refuserait de quitter les lieux, il y aurait lieu de constater qu'il occupe les lieux sans droit ni titre, d'ordonner son déguerpissement et de le condamner au paiement d'une indemnité d'occupation ensemble avec la société SOCIETE1.).

PERSONNE4.) s'oppose à la demande en soulevant l'irrecevabilité de la demande introduite par voie de citation en raison de la violation de la règle que nul ne plaide par procureur. Il soulève ensuite le défaut de qualité dans le chef des consorts THIRY en faisant valoir qu'ils n'établiraient pas leur droit de propriété sur l'appartement donné en location.

En guise de défense à la demande introduite par les consorts THIRY et au soutien de sa demande incidente, PERSONNE4.) fait exposer en fait qu'il a pris à bail l'appartement à usage d'habitation sis à L-ADRESSE2.) par contrat de location lié à son contrat de travail conclu en date du 30 avril 2020 avec la société SOCIETE1.) à partir du 1er juillet 2020. Il s'agirait d'un contrat de bail oral, sinon d'une stipulation pour autrui. Alors que PERSONNE4.) aurait été en maladie contrôlée et avérée depuis le 4 novembre 2022, la société SOCIETE1.) aurait cessé de lui verser toute rémunération, l'aurait mis sans motif à

piéd et aurait supprimé tous les avantages en nature du salarié, ligne téléphonique, chèque-repas, logement de fonction et voiture de fonction. Par arrêt du 5 juillet 2023, la Cour d'appel siégeant en matière de référé-travail aurait donné gain de cause à PERSONNE4.) et aurait condamné la société SOCIETE1.) au paiement des salaires en souffrance. Nonobstant sa maladie, PERSONNE4.) aurait été contraint de démissionner avec effet immédiat le 22 mars 2023 afin de pouvoir déposer plainte pour diffamation et dénonciation calomnieuse à l'encontre de la société SOCIETE1.). En droit, PERSONNE4.) fait plaider que ni la résiliation du bail du 25 juin 2020, ni la résiliation du sous-contrat de bail ne lui auraient jamais été formellement notifiées. Il conviendrait dès lors de dire que le contrat de bail ainsi que le contrat de sous-bail sont toujours en vigueur et que PERSONNE4.) peut continuer à occuper le logement sis à L-ADRESSE2.). En outre, la résiliation du contrat de bail en date du 17 novembre 2022 à savoir à un moment où PERSONNE4.) était en maladie contreviendrait à l'article L.121-6 (3) du Code du travail. Principalement, il y aurait donc lieu de dire que la résiliation du contrat de bail serait nulle et non avenue. Subsidiairement, il conviendrait de dire que le contrat de bail du 25 juin 2020 est prorogé au bénéfice de PERSONNE4.). Par ailleurs, compte tenu de la teneur de l'avenant à son contrat de travail prévoyant un délai de trois mois pour déguerpir, il pourrait rester dans les lieux. En tout état de cause, au vu de l'arrêt du 5 juillet 2023, il serait manifeste que la société SOCIETE1.) est en faute et a engagé sa responsabilité contractuelle envers PERSONNE4.) et que la résiliation du 17 novembre 2022 est fautive, sinon abusive. De par l'ampleur des nuisances causées dolosivement par la société SOCIETE1.) à PERSONNE4.), ce dernier se retrouverait au chômage dans l'incapacité de pouvoir retrouver un logement. En ordre plus subsidiaire, il y aurait donc lieu de lui accorder un sursis de trois mois. En outre, la société SOCIETE1.) devrait être tenue de toutes les suites dommageables que cette résiliation occasionne à PERSONNE4.), de sorte qu'elle devrait être condamnée à payer le loyer, sinon l'indemnité d'occupation du logement sis à L-ADRESSE2.) aussi longtemps qu'il restera dans les lieux ainsi qu'à le tenir quitte et indemne de toutes condamnations judiciaires, dont il pourrait faire l'objet en lien avec le présent litige.

La société SOCIETE1.) s'oppose aux demandes et à la jonction en raison du fait qu'il s'agirait de deux procédures distinctes. Elle fait ensuite plaider l'exception de nullité tirée du libellé obscur en rapport avec la demande introduite par les consorts THIRY par voie de citation. Elle fait valoir qu'il n'est pas clair sur quelle base et pour quelle raison, la société SOCIETE1.) devrait être condamnée solidairement avec PERSONNE4.) au paiement de l'indemnité d'occupation, alors que la solidarité ne se présumerait pas. Pour le surplus, elle se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande. S'agissant de la requête en intervention forcée, elle remet en cause la recevabilité de cette requête en invoquant les dispositions de l'article 594 du Nouveau Code de procédure civile, dès lors qu'elle serait déjà partie à l'instance, ainsi qu'une violation du parallélisme des formes. Par ailleurs, la requête serait à déclarer irrecevable car elle viserait deux procédures distinctes. Elle donne ensuite à considérer que la demande ainsi introduite devrait être toisée par le tribunal du travail. Quant au fond, elle fait exposer qu'elle a conclu un contrat de bail avec PERSONNE5.) et que dans le cadre du contrat de travail conclu avec PERSONNE4.), l'appartement sis à L-ADRESSE2.) aurait été mis à disposition de ce dernier en tant qu'avantage en nature. Il ne s'agirait pas d'un contrat de sous-location, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu de résilier le bail à son égard. Il ne s'agirait pas non plus d'une stipulation pour autrui. En raison des manquements graves de PERSONNE4.), elle l'aurait mis à pied. PERSONNE4.) aurait démissionné le 22 mars 2023 avec effet immédiat. Le 17 novembre

2022, la société SOCIETE1.) aurait résilié le contrat de bail avec la bailleuse. Après sa démission, elle aurait demandé à PERSONNE4.) de quitter les lieux, ce que celui-ci aurait refusé. Elle fait ensuite préciser que le délai de préavis prévu par l'avenant au contrat de travail aurait pris fin au mois de juin 2023. En droit, elle donne à considérer que la solidarité ne se présume pas et qu'aucun contrat n'existe entre PERSONNE4.) et la société SOCIETE1.), de sorte qu'il n'y aurait pas lieu à prononcer une condamnation à son égard. Elle aurait fait le nécessaire pour faire déguerpir PERSONNE4.), qui ne serait pas fondé à lui réclamer le paiement des indemnités d'occupation.

Les consorts THIRY contestent l'exception de nullité liée au libellé d'obscur en donnant à considérer que le locataire principal est responsable des agissements de ceux qui occupent les lieux de son chef. Il s'agirait d'une question de responsabilité du locataire principal. Par ailleurs, ils estiment qu'ils ne violent pas la règle que nul ne plaide par procureur, dès lors qu'ils ont inclus le locataire direct dans la procédure. Par ailleurs, leur qualité de propriétaires résulterait de la déclaration de succession produite en cause. PERSONNE6.), leur épouse et mère, entretemps décédée, aurait reçu l'appartement de sa mère PERSONNE5.), décédée quelques jours avant l'audience. Les consorts THIRY demandent à voir dire non fondée la demande reconventionnelle au motif que la société SOCIETE1.) est responsable des agissements de ceux qui occupent lieux de son chef. Ils s'opposent encore à voir accorder un sursis à PERSONNE4.) en faisant relever qu'il a obtenu une indemnité de 45.000 euros et qu'il a eu amplement le temps de trouver un nouveau logement.

PERSONNE4.) fait répondre que les affaires sont à joindre dans la mesure où il aurait introduit une demande incidente. Il expose ensuite que le tribunal est compétent pour toiser sa demande, dès lors que le juge de l'action est celui de l'exception, sinon il devrait surseoir à statuer dans l'attente de la décision du tribunal du travail.

Les consorts THIRY estiment que les questions de droit du travail n'ont aucune incidence sur la présente affaire, de sorte qu'ils s'opposent à une surséance à statuer. La société SOCIETE1.) se rallie à cette dernière position.

D. L'appréciation du Tribunal :

1) La jonction

La jonction est la décision par laquelle une juridiction décide de réunir deux ou plusieurs affaires distinctes afin de les toiser dans un seul et même jugement. La décision de joindre des affaires doit être inspirée par le souci d'assurer une meilleure administration de la justice, soit en facilitant les débats en justice, soit en évitant des discussions contradictoires, soit en épargnant des frais aux justiciables. Les affaires sont connexes entre elles, les affaires se trouvent l'une vis-à-vis de l'autre dans des rapports de sérieuse affinité ou d'étroite corrélation, les affaires se trouvent dans un rapport de dépendance l'une à l'égard de l'autre tel qu'il y aurait un risque de contrariété de décisions si elles n'étaient pas instruites et jugées ensemble sont tous des critères permettant de justifier la jonction des affaires.

Comme en l'espèce, PERSONNE4.) a introduit une demande incidente par la voie d'une requête en intervention forcée, la demande incidente est jointe de plein droit à l'instance

principale, sans qu'il n'y ait lieu d'examiner la question de la jonction compte tenu des critères ci-avant énoncés.

2) La recevabilité de la citation et de la requête

a) La citation

- Le libellé obscur

Selon les dispositions de l'article 101 du Nouveau Code de procédure civile, la citation doit contenir l'objet de la demande ainsi qu'un exposé sommaire des moyens.

Ledit article exige, dans l'acte introductif d'instance, l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Il n'est pas nécessaire pour satisfaire aux exigences de cet article, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (J.-C. WIWINIUS, Mélanges dédiés à Michel Delvaux : L'exception obscuri libelli, p. 290).

L'objet d'une demande en justice est constitué par les prétentions du demandeur alors que la cause d'une telle demande consiste dans l'ensemble des faits se trouvant à la base de la demande.

Si la cause peut être décrite sommairement, le libellé de la prétention formulée à l'encontre de l'adversaire doit être énoncé de façon claire, complète et exacte de façon à déterminer et délimiter l'objet initial du litige afin de permettre non seulement à la partie défenderesse d'élaborer d'ores et déjà ses moyens en connaissance de cause, et éventuellement, transiger si elle l'estime nécessaire, mais encore au tribunal de connaître exactement le litige dont il est saisi pour qu'il puisse se prononcer sur le fond.

Il n'est pas permis de suppléer par des conclusions ultérieures au défaut de précision de l'exploit introductif.

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite.

En vertu de l'article 264, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte. L'appréciation du grief se fait in concreto, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison.

En l'espèce, les consorts THIRY précisent clairement dans leur exploit de citation du 21 septembre 2023 que suivant contrat de bail du 25 juin 2020, ils ont donné en location à la société SOCIETE1.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), pour une durée de trois ans avec effet au 1er juillet 2020, que la société SOCIETE1.) a mis à disposition le prédit appartement de son ancien salarié PERSONNE4.) dans le cadre du contrat de travail de ce dernier, que suivant courrier du 17 novembre 2022, la société SOCIETE1.) a valablement résilié le contrat de bail avec effet au 31 juillet 2023 et que nonobstant la fin du contrat de travail, PERSONNE4.) occupe l'appartement sans droit ni titre, de sorte que pour cette raison tant la société SOCIETE1.) que PERSONNE4.) lui sont redevables d'une indemnité d'occupation d'un montant de 5.733,60 euros au paiement de laquelle ils sont à condamner solidairement.

Il en résulte donc clairement que la société SOCIETE1.), en sa qualité de locataire, doit répondre envers les propriétaires des lieux, soit en l'occurrence les consorts THIRY du défaut de restitution des lieux suite au maintien dans les lieux de l'occupant, son ancien salarié.

L'exposé des faits précité est suffisamment précis et clair pour permettre à la société SOCIETE1.) de connaître exactement l'objet de la demande et de retracer le montant que la demanderesse lui réclame.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) n'a pas su se méprendre sur la cause et le montant de la créance invoquée par les consorts THIRY à son égard et sur l'objet de la demande ainsi que sur le choix des moyens de défense appropriés.

La contestation de la société SOCIETE1.) concernant le fondement juridique de la demande dirigée à son égard et de la solidarité relève de l'examen du fond du litige.

L'exception de nullité pour libellé obscur est dès lors à rejeter.

- Nul ne plaide par procureur

La règle « nul ne plaide par procureur » prohibe la présence au procès d'une personne physique ou morale agissant pour défendre, non ses droits, mais ceux d'un autre, dont elle refuserait de révéler l'identité, privant ainsi son contradicteur de la possibilité de contester en toute connaissance de cause les droits de cette véritable partie, absente du procès.

En l'espèce, il résulte de l'exploit de citation et des plaidoiries des consorts THIRY qu'ils défendent leurs propres intérêts et non pas ceux d'une autre personne. La question relative à l'existence de leur droit de propriété relève de l'examen du fond de l'affaire.

Il ne saurait dès lors être retenu que les consorts THIRY violent la règle « nul ne plaide par procureur ».

- Défaut de qualité à agir

La qualité à agir n'est qu'un aspect particulier de l'intérêt à agir et est absorbée par celui-ci en ce sens que les deux notions se confondent, de sorte que le titulaire de l'intérêt à agir a en même temps qualité pour agir. Celui qui prétend être titulaire du droit litigieux a la qualité pour agir, c'est-à-dire la qualité pour saisir le juge afin qu'il se prononce sur l'existence et l'étendue de ce droit. Dès lors, la question de savoir s'il est réellement titulaire de ce droit n'a aucune incidence au stade de la recevabilité, cette question relevant du fond et n'étant pas à examiner au stade de la recevabilité de l'action.

La qualité d'agir est une question de fond, non de recevabilité alors qu'il « ne faut pas confondre la recevabilité de l'action en justice avec le bien-fondé de la demande. L'action en justice s'entend uniquement du pouvoir de saisir un juge pour qu'il se prononce sur l'existence d'un droit méconnu ou contesté. L'existence effective du droit invoqué par le demandeur n'est pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond, ou, en d'autres termes, de son bien-fondé (SOLUS ET PERROT, Droit judiciaire privé, tome I, n° 221). Or, le bien-fondé du droit invoqué ne se vérifie pas lors de l'appréciation de la recevabilité de la demande. Plus précisément, quant au défaut d'intérêt, il y a lieu de relever que quiconque forme une demande en justice doit justifier d'un intérêt, c'est-à-dire que la demande ainsi formée soit susceptible de modifier et d'améliorer la condition juridique présente. L'intérêt doit donc s'apprécier en fonction des résultats éventuels de la demande » (cf. CA 13 mars 2002, n° 26048 du rôle).

Les consorts THIRY prétendent être titulaires du droit d'agir contre la société SOCIETE1.) et contre PERSONNE4.) en invoquant leur qualité de propriétaires indivis de l'appartement sis à L-ADRESSE2.), occupé par PERSONNE4.).

Le moyen d'irrecevabilité lié au défaut de qualité à agir ne saurait dès lors être retenu.

La demande des consorts THIRY dirigée contre la société SOCIETE1.), personne morale, et PERSONNE4.), ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas autrement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

b) La requête

- La compétence

D'après l'article 25 du Nouveau Code de Procédure civile, le tribunal du travail est compétent pour toutes contestations qui s'élèvent entre employeurs, d'une part, et leurs salariés, d'autre part, relatives aux contrats de travail, y compris celles survenant après que l'engagement a pris fin et relatives aux contrats de travail.

En l'occurrence, il résulte du contrat de travail à durée indéterminée conclu entre PERSONNE4.) et la société SOCIETE1.) en date du 30 avril 2020 et ayant pris effet au 1er mai 2020 et de l'avenant audit contrat de travail daté du 1er juillet 2021 qu'un appartement sis à L-ADRESSE2.) est mis à disposition de PERSONNE4.) comme avantage en nature accordé en contrepartie de la prestation de travail du salarié.

Si le bail est par essence un contrat onéreux, le prix n'est pas nécessairement une somme d'argent. Il peut avoir une nature différente et consister par exemple dans la fourniture de services. Si ces services sont fournis sur base d'un contrat de travail, il y a lieu d'appliquer cumulativement le régime du bail et celui du contrat de travail.

En effet, il convient de noter à cet égard qu'il a été jugé que le bail portant sur le logement de service peut être dissocié du contrat de travail joint.

Ainsi, aussi selon l'article 12, paragraphe (4), alinéa 2 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, est-il prévu que « Lorsqu'un logement a été mis, même à titre gratuit, à la disposition d'une personne uniquement en raison d'un contrat de travail intervenu entre parties, le déguerpissement de l'occupant peut être ordonné par le juge de paix si l'employeur prouve que le contrat de travail a pris fin. Au cas où l'occupant reste en possession du logement après la cessation du contrat de travail, il est tenu de payer une indemnité d'occupation du logement à fixer conformément aux dispositions de l'article 3 ».

Il résulte des développements qui précèdent que le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre, est compétent pour connaître de la demande incidente de PERSONNE4.).

- La demande dirigée contre PERSONNE5.)

Comme il résulte de la déclaration de succession de feu PERSONNE6.) décédée le 1er janvier 2022 que sa succession qui comprenait entre autres la nue-propiété de l'appartement sis à L-ADRESSE2.) (3ème étage) est échue à son conjoint survivant PERSONNE1.) et à ses filles PERSONNE2.) et PERSONNE3.), il faut retenir en l'absence d'élément permettant de retenir le contraire, que les conjoints THIRY sont les propriétaires de l'appartement en question.

Dans la mesure où PERSONNE5.) est décédée d'après les renseignements fournis par les parties à l'audience et comme elle n'était plus propriétaire de l'appartement sis à L-ADRESSE2.) (3ème étage), la demande dirigée à l'égard de PERSONNE5.) est à rejeter.

- La recevabilité formelle de la demande

Suivant l'article 483 du Nouveau Code de procédure civile, l'intervention sera formée par requête qui contiendra les moyens et conclusions, dont il sera donné copie ainsi que des pièces justificatives.

En outre, la demande en intervention, même non recevable comme telle, peut néanmoins être prise en considération par le tribunal comme demande principale, si elle présente des conditions de recevabilité de celle-ci.

Il en découle que l'argumentaire de la société SOCIETE1.) relatif au parallélisme des formes et à la mise en intervention forcée de parties d'ores et déjà en cause et relatif au moyen d'irrecevabilité qui en découlerait est à rejeter.

Le fait que PERSONNE4.) a visé dans sa requête en intervention forcée le litige introduit par voie de citation que la requête en matière de bail à loyer introduite par les consorts THIRY en date du 19 juillet 2023, dont ils se sont entretemps désistés, n'a pas d'incidence sur la recevabilité de sa requête en intervention, dès lors que le tribunal saisi est compétent pour siéger tant en matière de bail à loyer qu'en matière d'occupation sans droit ni titre tel que cela a été ci-avant retenu.

Il en découle que la demande de PERSONNE4.) dirigée contre les consorts THIRY et la société SOCIETE1.) est recevable en la forme.

3) Le bien-fondé de la citation et de la requête

Selon la jurisprudence, la mise à disposition gratuite d'un logement à un salarié est à qualifier de bail sui generis c.à.d. de son propre genre. Il s'agit donc d'un contrat innommé.

Concrètement, la situation d'un salarié-occupant est fort proche de celle d'un sous-locataire et le contrat entre ce dernier et son employeur constitue un sous-contrat qui fait suite à un contrat de bail originaire.

D'après l'article 12, paragraphe 4 de la loi modifiée du 21 septembre 2006, sur le bail à usage d'habitation, le déguerpissement de l'occupant peut être prononcé par le juge si l'employeur prouve que le contrat de travail a pris fin.

En d'autres termes, en vue du déguerpissement, l'employeur n'a qu'à prouver que le contrat de travail a pris fin.

Il y a lieu de déduire encore de ces dispositions qu'à partir du moment où le contrat de travail a pris fin, le salarié qui continue à occuper le logement de service est à considérer comme occupant sans droit ni titre.

Par ailleurs, il est de jurisprudence que l'employé-occupant ne saurait conclure à l'existence d'un contrat de bail au motif qu'après la cessation du contrat d'emploi, il aurait continué à occuper les lieux et aurait payé le prix pour l'occupation, alors que le prix payé après la cessation du contrat de travail n'est pas un loyer, mais une indemnité d'occupation, eu égard au fait que l'occupant aurait dû vider les lieux dès la cessation du contrat de travail.

En outre, la fin du bail principal a pour conséquence que le sous-locataire devient un occupant sans droit ni titre à l'égard du bailleur primitif qui peut dès lors l'actionner en déguerpissement. La résiliation du bail principal entraîne celle des sous-baux et la sous-location cesse d'exister du fait de la cessation du bail principal, sans congé préalable, la disparition du contrat de bail principal entraînant dans le chef du locataire principal la perte du droit de jouissance qu'il a continué au sous-locataire et le sous-locataire devenant un occupant sans droit ni titre si le bail principal expire ou est résilié.

La preuve de l'existence d'un bail oral incombe à celui qui s'en prévaut. Si l'occupation des lieux et le paiement du loyer peuvent valoir comme éléments de preuve de l'exécution d'un bail oral, ce n'est qu'à la condition que le loyer payé corresponde au montant convenu et que l'occupation se fasse aux conditions convenues et ne soit pas équivoque. Ce n'est en effet

que s'il y a rencontre des volontés entre le bailleur et le locataire de conclure un bail oral à certaines conditions, que l'existence d'un bail est susceptible d'être retenue.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 25 juin 2020, ayant pris effet le 1er juillet 2020 pour une durée de trois années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE5.) a donné en location à la société SOCIETE1.) un appartement au 3ème étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), à occuper par son salarié PERSONNE4.), moyennant paiement mensuel d'un loyer et d'une avance sur charges d'un montant total de 2.865 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 7.500 euros.

Il est également constant en cause que les consorts THIRY sont les propriétaires de l'appartement en question.

Il échet ensuite de rappeler qu'il résulte du contrat de travail à durée indéterminée conclu entre PERSONNE4.) et la société SOCIETE1.) en date du 30 avril 2020 et ayant pris effet au 1er mai 2020 et de l'avenant audit contrat de travail daté du 1er juillet 2021 que PERSONNE4.) a eu la jouissance de l'appartement sis à L-ADRESSE2.) -logement de service-, en vertu d'un avantage en nature lui concédé par son employeur la société SOCIETE1.). Contrairement à l'argumentaire de PERSONNE4.), il ne s'agit pas d'une stipulation pour autrui.

Il est encore constant en cause que PERSONNE4.) est tombé en maladie le 4 novembre 2022 et qu'à compter de ce jour, il n'a plus reçu de rémunération et la société SOCIETE1.) l'a mis à pied de manière conservatoire le 28 novembre 2022. PERSONNE4.) a démissionné avec effet immédiat en date du 22 mars 2023.

D'après les renseignements fournis par les parties, il échet en outre de constater que le bail portant sur l'appartement sis à L-ADRESSE2.) a été résilié en date du 17 novembre 2022 par la société SOCIETE1.) avec effet au mois de juillet 2023.

Dans la mesure où il est établi en l'espèce que les relations de travail ayant existé entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE4.) ont définitivement pris fin après la démission de PERSONNE4.), la seule preuve à rapporter par l'employeur indépendamment de toute question liée au droit du travail et à une éventuelle requalification de la démission en licenciement abusif, l'argumentaire de PERSONNE4.) relatif à une éventuelle question préjudicielle à poser au tribunal du travail, respectivement à la surséance à statuer dans l'attente d'une décision du tribunal du travail est à rejeter pour être sans incidence dans la présente affaire.

Par ailleurs, il convient d'ajouter que le préavis de trois mois prévu par l'avenant au contrat de travail pour permettre à PERSONNE4.) de quitter les lieux loués était expiré à la date où le bail a pris fin, soit au mois de juillet 2023.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, eu égard à la fin des relations de travail entre PERSONNE4.) et la société SOCIETE1.), à la fin du bail conclu entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE5.) et en l'absence de preuve de l'existence d'un bail oral, la « sous-location » a automatiquement pris fin au mois de juillet 2023, sans qu'une résiliation du bail à l'égard de PERSONNE4.) ait été nécessaire.

Tout l'argumentaire de PERSONNE4.) quant à la nullité, quant au caractère fautif et abusif de la résiliation, quant à la prorogation du bail et quant à l'abus de droit est en conséquence à rejeter pour être dénué de fondement.

Il découle des considérations ci-avant que PERSONNE4.) est devenu occupant sans droit ni titre depuis le 31 juillet 2023 de l'appartement sis à L-ADRESSE2.). Par voie de conséquence, les consorts THIRY sont fondés à solliciter le déguerpissement de PERSONNE4.) des lieux occupés.

PERSONNE4.) est donc condamné à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la signification du présent jugement, un délai de déguerpissement plus élargi, et non pas de sursis à ce stade de la procédure, n'étant aucunement justifié.

Au besoin, les consorts THIRY sont autorisés à faire expulser PERSONNE4.) des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux occupés, dans la forme légale et aux frais de PERSONNE4.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Quant à l'indemnité d'occupation, il y a lieu de relever que l'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du chef de l'occupation des lieux par la personne qui y réside sans droit ni titre. Le propriétaire a dès lors droit à la perte résultant de cette occupation, étant précisé que l'indemnité est déterminée en fonction de la valeur locative de l'immeuble, sauf aux parties d'établir que le dommage est moindre ou supérieur. L'indemnité d'occupation est fixée par le juge, sur base de son pouvoir d'appréciation souverain, en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, sans les charges, le loyer étant l'un des éléments d'appréciation du montant de cette indemnité, qui constitue non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais encore la compensation du préjudice causé au propriétaire du fait d'avoir été privé de la jouissance des lieux (Lex THIELEN, Le contrat de bail, édit. Promoculture 2013, n° 228).

Il est rappelé qu'aux termes du contrat de bail du 25 juin 2020, le prix du loyer pour l'appartement avait été fixé à 2.500 euros, auquel se sont ajoutées des avances sur charges mensuelles de 365 euros.

Il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation, hors charges, ex aequo et bono au montant de 2.500 euros.

Il convient ensuite de relever que la société SOCIETE1.) doit répondre envers les propriétaires des lieux, soit en l'occurrence les consorts THIRY du défaut de restitution des lieux suite au maintien dans les lieux de l'occupant, son ancien salarié. C'est elle qui doit prendre toutes les mesures utiles en vue d'assurer l'évacuation complète de l'appartement loué. En effet, il est de jurisprudence que le locataire doit, sur base de l'obligation de restitution, prendre toutes les mesures utiles pour assurer le départ des personnes qui se trouvent dans les lieux, qu'elles s'y trouvent de son chef, qu'elles soient sous-locataires ou encore des occupants sans droit ni titre.

La demande des consorts THIRY en paiement d'une indemnité d'occupation est dès lors à dire fondée tant à l'égard de la société SOCIETE1.) que de PERSONNE4.) à concurrence du montant total de 10.000 euros (4 mois x 2.500 euros) pour la période d'août à novembre 2023.

Dans un souci de logique juridique, il échet d'abord d'analyser la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) avant de prononcer une condamnation et d'examiner le bien-fondé des autres demandes de PERSONNE4.) en paiement des indemnités d'occupation et en garantie.

4) La demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

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 réglementée 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).

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, le paiement a été opéré par la société SOCIETE1.) dans le cadre de l'exécution du contrat de bail, 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.

Concernant la demande de la société SOCIETE1.) en restitution de la garantie locative, il échet de relever que la garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat de bail, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail, et notamment le recouvrement des loyers et charges impayés, ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

Au vu du fait que la demande des consorts THIRY a été déclarée fondée à concurrence du montant de 10.000 euros, et qu'il vient d'être retenu ci-avant que la société SOCIETE1.) n'a pas rempli son obligation de restitution des lieux loués à l'égard des bailleurs, suite au maintien dans les lieux de l'occupant, son ancien salarié, elle n'a pas droit à se voir restituer la garantie locative, qui a à bon droit été retenu par les consorts THIRY et qui est à imputer sur le montant total des indemnités d'occupation rédues par la société SOCIETE1.) et PERSONNE4.).

5) La condamnation solidaire et les demandes en paiement et en garantie de PERSONNE4.)

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties.

Aux termes de l'article 1202 du Code civil, la solidarité ne se présume point: il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

En l'espèce, en l'absence de clause de solidarité, une solidarité laisse partant d'être fondée.

En ce qui concerne la responsabilité in solidum, celle-ci n'est pas non plus fondée.

Il s'ensuit qu'il y a lieu à division de la dette entre les parties défenderesses.

Après compensation et après déduction du montant de la garantie locative, la société SOCIETE1.) et PERSONNE4.) sont condamnés à payer aux consorts THIRY le montant de 2.500 euros (10.000 - 7.500) euros, avec les intérêts légaux à partir du 16 novembre 2023, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

Au vu du fait que PERSONNE4.) occupe les lieux sans droit ni titre après la fin du contrat de travail et après la fin du bail, ses demandes tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) à payer les indemnités d'occupation pour son compte et à le tenir quitte et indemne de toute condamnation dont il pourrait faire l'objet dans le cadre du présent litige sont à rejeter.

6) Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande des consorts THIRY en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 500 euros.

La société SOCIETE1.) et PERSONNE4.) sont donc condamnés à payer le montant de 500 euros aux consorts THIRY.

Ni la société SOCIETE1.), ni PERSONNE4.) ne justifiant avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ils sont à débouter de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

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.

La société SOCIETE1.) et PERSONNE4.) succombant au litige sont condamnés aux frais et dépens de l'instance.

La demande des consorts THIRY en distraction des frais et dépens n'est pas fondée, la faculté réservée par l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile à l'avocat à la Cour de demander la distraction des dépens n'existant que pour les frais dont il a fait l'avance dans les instances où son ministère est obligatoire.

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 en premier ressort,

ordonne la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros L-CIV-528/23 et 679/23,

donne acte à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de l'augmentation de leur demande,

rejette l'exception de nullité tirée du libellé obscur invoquée par la société anonyme SOCIETE1.) SA,

rejette le moyen d'irrecevabilité tiré de la violation de la règle que nul ne plaide par procureur et du défaut de qualité à agir soulevé par PERSONNE4.),

dit recevable la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.),

se déclare compétent pour connaître de la demande incidente introduite par PERSONNE4.),

rejette la demande introduite par PERSONNE4.) à l'égard de feu PERSONNE5.),

pour le surplus, dit recevable la demande de PERSONNE4.) dirigée contre PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et contre la société anonyme SOCIETE1.) SA,

constate que la relation de travail entre PERSONNE4.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA a pris fin en date du 22 mars 2023,

constate que le contrat de bail conclu en date du 25 juin 2020 a été valablement résilié le 17 novembre 2022 avec effet au mois de juillet 2023,

dit qu'il n'y a pas lieu de poser une question préjudicielle au tribunal du travail, respectivement de surseoir à statuer dans l'attente d'une décision du tribunal du travail,

rejette l'argumentaire de PERSONNE4.) quant à l'existence d'un bail oral, quant au caractère nul, abusif et fautif de la résiliation du bail et quant à la prorogation du bail,

dit que PERSONNE4.) est occupant sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.) depuis le 31 juillet 2023,

condamne PERSONNE4.) à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la signification du présent jugement,

au besoin, autorise PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à faire expulser PERSONNE4.) des lieux occupés avec tous ceux occupant les lieux de son chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE4.), frais récupérables sur simple présentation de la quittance des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à 2.500 euros,

dit fondée la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en octroi d'une indemnité d'occupation à concurrence du montant de 10.000 euros,

dit recevable, mais non fondée la demande reconventionnelle de la société anonyme SOCIETE1.) SA,

après compensation et après déduction du montant valablement retenu par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au titre de la garantie locative, condamne PERSONNE4.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 2.500 euros, avec les intérêts légaux à partir du 16 novembre 2023, jusqu'à solde,

rejette les demandes de PERSONNE4.) tendant à voir condamner la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer les indemnités d'occupation pour son compte et à le tenir quitte et indemne de toute condamnation intervenue à son égard,

dit fondée la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 500 euros,

condamne PERSONNE4.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 500 euros,

dit non fondées les demandes respectives de PERSONNE4.) et de la société anonyme SOCIETE1.) SA en octroi d'une indemnité de procédure,

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

condamne PERSONNE4.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.

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 Martine SCHMIT, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière