

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 442/24
du 2.2.2024

Dossier n° L-BAIL-671/23

Audience publique extraordinaire
du deux février
deux mille vingt-quatre

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.) et

2) PERSONNE2.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE1.) ;

parties demanderesses au principal,
parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Arzu AKTAS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette ;

e t

1) PERSONNE3.) et

2) PERSONNE4.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE2.) ;

parties défenderesses au principal,
parties demanderesses sur reconvention,

comparant par Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 10 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 10 novembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.02.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 12 janvier 2024 à 9 heures, salle JP 0.02.

Les parties demanderesses au principal et défenderesses sur reconvention, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparurent par Maître Arzu AKTAS, avocat à la Cour, tandis que les parties défenderesses au principal et demanderesses sur reconvention, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), comparurent par Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications et conclusions.

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

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 10 octobre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à leur payer la somme de 33.600.- euros au titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir du jour de l'échéance des loyers, sinon à partir du 4 novembre 2021, jour de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, « à supposer que la dette de loyers soit divisible, *quod non* », les parties requérantes réclament la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, des parties défenderesses à payer à chacune d'elles la somme de 16.800.- euros (33.600 / 2), à augmenter des intérêts légaux à partir du jour de

l'échéance des loyers, sinon à partir du 4 novembre 2021, jour de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

En outre, les requérants réclament la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, des défendeurs à leur payer la somme de 10.000.- euros, sinon à chacun d'eux la somme de 5.000.- euros, au titre de la réparation de dégâts locatifs, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à compter des factures réelles des entreprises chargées des travaux de réparation et de remise en état, sinon à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament ensuite la résiliation du contrat de bail et la condamnation d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) au déguerpissement. Finalement, les requérants réclament une indemnité de procédure de 1.000.- euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Lors de l'audience des plaidoiries, les parties requérantes ont renoncé à leur demande en condamnation au titre des dégâts locatifs.

Il y a lieu de leur en donner acte.

Ils augmentent cependant leur demande au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de novembre et décembre 2023 et janvier 2024 et réclament partant la condamnation des parties défenderesses à leur payer la somme de 37.800.- euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) s'opposent à toutes les demandes et réclament des dommages et intérêts pour leur préjudice causé par l'inhabilité des lieux d'un montant de 18.200.- euros, des dommages et intérêts pour leur préjudice moral d'un montant de 30.000.- euros, des dommages et intérêts de chef de procédure abusive et vexatoire pour un montant de 5.000.- euros, une réduction du loyer depuis le dégât des eaux et une indemnité de procédure de 3.000.- euros.

1) Moyens et demandes des parties

Par contrat de bail du 5 février 2018, les parties requérantes ont donné en bail aux parties défenderesses, avec effet au 1^{er} février 2018, un appartement dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant un loyer mensuel de 1.200.- euros et une avance sur charges locatives de 200.- euros par mois.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) reprochent tout d'abord aux parties défenderesses d'avoir cessé de payer les loyers et avances sur charges depuis le mois d'octobre 2021 au mois de septembre 2023 inclus et réclament dès lors leur condamnation au paiement de la somme de 33.600.- euros, la résiliation du contrat de bail et leur condamnation au déguerpissement.

En outre, les requérants reprochent à leurs locataires un « *abandon fautif de l'immeuble loué* ». Au mois d'août 2021, un dégât des eaux se serait produit dans les lieux loués. Or, après avoir constaté les dégâts causés par le débordement de l'évier, les locataires seraient « *tout simplement allés vivre ailleurs, sans s'occuper aucunement des lieux loués* ». En quittant les lieux, les locataires auraient violé leur obligation d'entretenir les lieux loués en bon père de famille.

Par courrier du 27 septembre 2021, les défendeurs auraient réclamé le remboursement du loyer et de l'avance sur charges payés pour le mois de septembre 2021 au motif que les lieux seraient inhabitables.

Par courrier du 4 novembre 2021, ils auraient rappelé aux parties défenderesses leurs obligations contractuelles, auraient contesté la demande en remboursement du loyer de septembre et auraient réclamé la communication de la déclaration de sinistre. Ce ne se serait qu'après cette demande officielle que les locataires auraient déclaré le sinistre auprès de leur compagnie d'assurance. En se désintéressant du sort des lieux, ils auraient par leur comportement aggravé les dégâts.

Lors de l'audience des plaidoiries, les parties requérantes augmentent leur demande au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois de novembre et décembre 2023 et de janvier 2024 et concluent à la condamnation des parties défenderesses à leur payer la somme de 37.800.- euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) expliquent qu'en rentrant de leurs vacances, ils auraient constaté le dégât des eaux. Compte tenu de la gravité des dégâts et de l'odeur nauséabonde, ils n'auraient eu d'autre choix que de quitter les lieux pour se « *réfugier* » auprès des parents d'PERSONNE3.). Ils réfutent le moyen de l'abandon des lieux en précisant qu'ils auraient informé les bailleurs des dégâts et auraient réclamé la remise en état des lieux. Le syndic de l'immeuble aurait également été informé du problème. Celui-ci aurait chargé la société SOCIETE1.) afin de déboucher la canalisation des parties communes de l'immeuble. Comme le problème ne trouverait pas son origine dans les lieux loués, leur compagnie d'assurance refuserait de les indemniser.

La cuisine ayant été fortement endommagée, les bailleurs auraient proposé de la remplacer dans son intégralité. Le syndic serait par la suite intervenu à plusieurs reprises auprès des bailleurs afin qu'ils prennent les décisions nécessaires pour faire avancer la remise en état ; or, ces derniers n'auraient plus donné suite aux messages du syndic.

Les défendeurs qualifient l'état de l'appartement de déplorable et affirment que le débouchage de la canalisation par la société SOCIETE1.) n'aurait pas permis de résoudre définitivement le problème de débordement de l'évier de la cuisine.

Depuis le mois d'août 2021, ils n'auraient pas pu réintégrer les lieux.

Ils s'opposent à la demande des bailleurs au titre des arriérés de loyers et avances sur charges en reprochant à ces derniers de ne pas avoir respecté leur obligation de garantir la jouissance paisible des lieux. Sur le fondement du principe de l'exception d'inexécution, ils soutiennent qu'ils seraient en droit de ne plus payer les loyers et avances sur charges échus.

Compte tenu du trouble de la jouissance dont ils seraient victimes depuis le mois d'août 2021, ils sollicitent la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef des bailleurs.

Par ailleurs, l'insalubrité des lieux aurait rendu leur occupation des lieux impossible et ils auraient dès lors subi un préjudice important, qui aurait été aggravé par l'inaction des bailleurs, dont ils réclament réparation.

Ils réclament tout d'abord la condamnation des bailleurs à leur payer « *la somme équivalente à 50 % des loyers réclamés* », soit la somme de 18.200.- euros.

En outre, ils affirment avoir subi un préjudice moral, étant donné qu'ils auraient dû se « *réfugier* » avec leurs deux enfants dans une chambre mise à leur disposition par leur famille à une distance de 30 km des lieux loués et donc de l'école d'un de leurs enfants. PERSONNE3.) et PERSONNE4.) réclament chacun des dommages et intérêts d'un montant de 15.000.- euros, soit au total la somme de 30.000.- euros sur ce fondement.

Finalement, ils contestent la demande adverse au titre de l'indemnité de procédure et réclament à titre reconventionnel une indemnité de procédure de 3.000.- euros et la somme de 5.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

A titre subsidiaire, ils réclament la nomination d'un expert avec la « *mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé de :*

- *Constater l'existence éventuelle de désordres affectant un appartement sis à L-ADRESSE3.),*
- *Rechercher leurs origines, tant par expertise faite de l'intérieur de l'immeuble que de l'extérieur,*
- *Déterminer les moyens propres à y remédier,*
- *Indiquer si les éventuels désordres constatés ont engendré une perte de jouissance dans le chef des locataires et évaluer alors cette perte,*
- *Dire que les frais d'expertise seraient à supporter en totalité par les parties demanderesses ».*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) insistent pour dire que le dégât des eaux aurait uniquement endommagé la cuisine. Après une première intervention de la société SOCIETE1.) le 1^{er} septembre 2021, un nouveau bouchon se serait formé peu de temps après et une deuxième intervention de cette société aurait été nécessaire.

Par ailleurs, le principe de l'exception d'inexécution soulevé par les locataires ne saurait uniquement être une mesure provisoire et ne saurait trouver à s'appliquer sur une période aussi longue. A aucun moment, les locataires n'auraient agi en justice afin de se plaindre de leurs bailleurs. Les parties défenderesses auraient tout simplement arrêté de s'occuper des lieux. Il résulterait d'un courrier des bailleurs du 26 mai 2023 qu'ils auraient proposé une résiliation du contrat de bail. Or, les locataires n'auraient jamais pris le soin de répondre à ce courrier et de saisir ainsi l'opportunité de se voir libérer du contrat de bail. Ils seraient dès lors mal venus de réclamer actuellement une résiliation du contrat de bail pour faute dans leur chef dont la preuve ne serait pas rapportée en l'espèce.

Au moment du constat des dégâts, tous les intervenants (bailleurs, locataires et syndic) auraient agi afin de résoudre l'origine des dégâts. Si les bailleurs ne contestent pas l'existence d'un trouble, son envergure est contesté. Ainsi, il serait faux d'affirmer que les lieux seraient actuellement inhabitables, pour preuve le deuxième appartement de l'immeuble aurait toujours été habité et continuerait à l'être. Seul le meuble en dessous de l'évier serait endommagé (gondolé par l'humidité), ce qui n'affecterait ni l'utilisation de la cuisine ni le caractère habitable de l'appartement. Les bailleurs auraient prévu de « profiter » de l'occasion pour refaire d'intégralité de la cuisine qui serait certes âgée mais fonctionnelle. Le seul reproche qui pourrait être fait aux bailleurs serait de ne pas avoir été assez réactifs aux demandes du syndic en mars et avril 2022. Or, ce comportement serait plus une négligence qu'une faute et ne saurait en aucun cas justifier une résiliation du bail à leurs torts. En tout état de cause, les fautes graves des locataires seraient antérieures à leur éventuelle négligence.

Par ailleurs, les locataires seraient malvenus de leur reprocher actuellement de ne pas avoir respecté leurs obligations, alors qu'ils n'auraient, de leur côté, ni respecté leur obligation de payer le loyer ni celle d'entretenir les lieux en bon père de famille. Les dégâts ayant été constatés à la fin du mois d'août 2021, les locataires leurs auraient dès le 27 septembre 2021 réclamé le remboursement du loyer du mois de septembre 2021 et auraient par la suite cessé tout paiement de loyer. Or, à ce moment, aucune inexécution contractuelle ne saurait leur être reprochée.

Les bailleurs contestent toutes les demandes reconventionnelles en concluant en l'absence de faute dans leur chef et en reprochant à leurs locataires de ne pas avoir rapporté la preuve d'un quelconque préjudice dans leur chef. Ils s'opposent en outre à la demande d'instaurer une mission d'expertise au motif que celle-ci ne serait ni pertinente ni concluante, les locataires étant restés en défaut d'établir que les lieux seraient inhabitables.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) affirment que les parties auraient discuté d'une résiliation du contrat de bail au mois de mai 2023, sans autre précision.

Ils contestent que seul le meuble en dessous de l'évier soit endommagé. L'eau s'étant propagé sur tous les meubles de la cuisine et sur le sol, toute la cuisine serait endommagée tout comme les meubles du salon.

Ils réclament finalement une réduction du loyer à partir du dégât des eaux, étant donné que leur maintien dans les lieux aurait été impossible.

2) Appréciation

Quant aux demandes principales

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont augmenté leur demande au titre des arriérés de loyers et avances sur charges des mois de novembre et décembre 2023 et de janvier 2024 et sollicitent la condamnation d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) à leur payer la somme de 37.800.- euros.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) augmentent leur demande des loyers et avances sur charges venus à échéance après l'introduction de la demande. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

Il convient de leur en donner acte.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) reprochent à leurs bailleurs de ne pas leur avoir garanti la jouissance paisible des lieux après le dégât des eaux intervenu au mois d'août 2021 et soulèvent le principe de l'exception de l'inexécution pour se soustraire à leur obligation de payer les loyers aux échéances convenues.

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.

L'article 1719 du Code civil prévoit que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : 1° de délivrer au preneur la chose louée ; 2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; 3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Selon l'article 1720 du Code civil, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Le preneur ne peut se prévaloir en principe de l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement de tout ou partie du loyer sous prétexte que le bailleur reste en défaut d'assurer la jouissance des lieux loués, à moins que le manquement du bailleur est avéré indiscutable et incontestable (T. Paix Lux., 15 juillet 1993, réf. 2809/93)

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du Code civil est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (cf. Jacques GHESTIN, *Traité de droit civil, Les effets du contrat*, 3^e éd., n° 365, p. 430 et s.). L'exception d'inexécution peut encore donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts. Ainsi l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle. Il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui (cf. Marcel PLANIOL et Georges RIPERT, *Traité pratique de droit civil français*, T. VI, n° 446, p. 601).

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'exécutant ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire (cf. *Encycl. Dalloz*, v° Exception d'inexécution, n° 94). L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation ; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction (cf. *Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI*, 2^e éd. 2000, n° 400, p. 256).

Elle ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (La Haye et Vankerkhove, *Le louage de choses*, n^{os} 400 et 401).

L'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur. Après avoir mis le bailleur en demeure d'exécuter les travaux, il pourra surseoir à tout paiement du loyer tant que l'autre partie ne satisfait pas à ses obligations. Il appartient au juge d'apprécier si la gravité des manquements du bailleur justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations (Yvette Merchiers, *Le bail en général*, Edition 1989, n° 180).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (op. cit., n° 244).

Il est, dès lors, évident que toute rétention de loyer doit être précédée d'une mise en demeure afin que les griefs du locataire soient portés à la connaissance du bailleur et que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

L'exception d'inexécution ne peut jouer si l'autre partie a exécuté les obligations qui lui incombent.

La charge de la preuve de cette inexécution incombe à l'excipiens et la partie adverse pourra démontrer que cette inexécution est due à la faute de l'excipiens, ou qu'elle n'est que partielle et qu'elle ne saurait justifier la suspension de l'exécution des engagements de l'excipiens ; les juges peuvent exercer a posteriori un contrôle sur l'importance et la gravité de cette inexécution (cf. JurisClasseur Code Civil, art. 1184, fasc. 10 : Contrats et Obligations, Obligations conventionnelles, Exception d'inexécution ou "exceptio non adimpleti contractus", Domaine et conditions d'application de l'exception d'inexécution, Conditions d'existence de l'exception d'inexécution).

Il incombe dès lors à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) de rapporter la preuve de l'inexécution par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs obligations contractuelles, en l'occurrence de ne pas leur avoir garanti la jouissance paisible des lieux, et partant d'établir que l'appartement était devenu inhabitable depuis le dégât des eaux.

Il n'est pas contesté qu'un dégât des eaux a eu lieu au courant du mois d'août 2021, que l'évier de la cuisine a débordé et déversé un certain volume d'eau dans la cuisine. La gravité des dégâts occasionnés par ce dégât des eaux est par contre contestée en l'espèce.

A l'appui de leur moyen, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) versent plusieurs photos prises le 29 août 2021, soit le jour de la découverte du dégât des eaux. Il résulte en effet de ces photos que certains tiroirs de la cuisine étaient remplis d'eaux et d'une saleté non identifiée. Il semble également que de l'eau s'est déversé tant sur le plan de travail qu'en bas d'un chambranle.

Ils versent en outre un rapport d'intervention de la société SOCIETE1.) qui s'est rendue sur les lieux le 1^{er} septembre 2021 et qui a procédé à un « *débouchage ou vidange réalisés et contrôle d'écoulement positif* ». Il a également été constaté que le bouchon est apparu dans les parties communes de l'immeuble et qu'il a été causé par des « *graisses alimentaires* ». Aucune autre mesure supplémentaire n'a été recommandée par la société SOCIETE1.).

Les locataires versent par ailleurs une facture de la société SOCIETE1.) qui relate une nouvelle intervention dans l'immeuble le 3 février 2022. Au regard des prestations facturées, il appert que la société a procédé à un nouveau débouchage et curage de la canalisation et qu'elle a réalisé un contrôle à l'aide d'une caméra. La

fiche d'intervention n'ayant pas été versée, le tribunal ignore tant la localisation et la cause du bouchon que le résultat du contrôle de l'état de la canalisation à l'aide d'une caméra et les conclusions ou éventuelles recommandations afin d'éviter un nouveau bouchon. Le tribunal ignore encore si l'intervention de la société a été ordonnée par le syndic dès les premiers signes de bouchon et donc avant la survenue d'un nouveau dégât des eaux. En tout état de cause, aucune des parties ne fait état de nouveaux dégâts.

Les quelques photos versées en cause ne permettant pas de conclure que la cuisine, voire même l'appartement dans son intégralité, serait devenu inhabitable. Les locataires se plaignent en outre d'une odeur insupportable qui reste à l'état de pure allégation. Il est évident qu'après le constat du dégât des lieux, les lieux nécessitaient un nettoyage en profondeur et devaient être aérés. Les locataires ne versent cependant aucune pièce telle, par exemple, un constat d'huissier de justice permettant de documenter l'état des lieux.

Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu d'ordonner, comme sollicitée à titre subsidiaire par les locataires, une expertise notamment afin « *de constater l'existence éventuelle de désordres* » et de déterminer si « *les éventuels désordres constatés ont engendré une perte de jouissance dans le chef des locataires et (d') évaluer alors cette perte* », étant donné qu'une mesure d'instruction ne saurait être ordonnée, conformément à l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

Par carence, le législateur entend l'abstention d'une partie d'apporter à l'administration de la preuve d'un fait qu'elle allègue le concours qu'elle a la possibilité de fournir. La mesure d'instruction a en effet un caractère subsidiaire et est destinée à compléter les éléments de preuve que les parties ont soumis au juge.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) restent ainsi en défaut de prouver un quelconque défaut de jouissance des lieux et doivent également être déboutés de leur demande à voir réduire le loyer.

Au regard de développements qui précèdent, ils ne peuvent se prévaloir du principe de l'exception d'inexécution pour se soustraire à leur obligation de payer le loyer.

Le tribunal rappelle en outre que l'application de ce principe ne peut être qu'une mesure provisoire afin de contraindre le cocontractant de respecter ses obligations ; or, en l'espèce, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ont jamais introduit de demande en justice à l'encontre des bailleurs ni sur base de l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 ni sur base d'une autre disposition légale, notamment en invoquant l'article 1724, alinéas 1^{er} et 2 du Code civil, et n'ont par ailleurs pas donné suite à la proposition des bailleurs en avril 2023 de mettre un terme au contrat de bail.

Il est constant en cause que les locataires, qui n'ont plus payé les loyers et avances sur charges depuis le mois d'octobre 2021, ont conservé la jouissance des lieux.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) pour le montant réclamé. Ces derniers réclament en outre la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, des défendeurs au paiement des arriérés de loyers et avances sur charges, sans cependant se prononcer sur le fondement juridique de leur demande.

En cas de pluralité de locataires, chacun de ces derniers n'est tenu que pour sa quote-part, sauf dans les cas où la loi (couple marié, partenaires au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats) ou le contrat de bail prévoit expressément que les colocataires sont tenus solidairement ou de manière indivise (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 27 ; Georges KRIEGER, Le bail d'habitation, n° 73 et s. ; Trib. d'arr. Lux., 8 juillet 2005, n° 94.241 du rôle ; Trib. d'arr. Lux., 30 janvier 2009, n° 118.595 du rôle).

En effet, la solidarité ne se présume point ; il faut qu'elle soit expressément stipulée, sauf dans les cas prévus par la loi (article 1202 du Code civil). En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun.

Or, en l'occurrence, les parties demanderesses restent en défaut de prouver que les parties défenderesses seraient mariées ou partenaires au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats. Le contrat de bail en cause ne renferme pas non plus une stipulation de solidarité.

Il s'ensuit que les défendeurs ne sont pas à condamner solidairement, ou *in solidum*, aux paiements des sommes en souffrance.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) conjointement à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 37.800.- euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 33.600.- euros, à partir du 10 octobre 2023, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 4.200.- euros, à partir du 12 janvier 2024, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent en outre la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef des locataires et leur condamnation au déguerpissement. PERSONNE3.) et PERSONNE4.) réclament également la résiliation du contrat de bail mais pour faute grave dans le chef des bailleurs.

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 (article 1728 du Code civil). 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.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et de prononcer la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) qui sont également à condamner au déguerpissement.

Un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder aux parties défenderesses.

Quant aux demandes reconventionnelles

En premier lieu, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) réclament la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à leur payer la somme de 18.200.- euros au titre de dommages et intérêts pour les indemniser du préjudice subi en raison du caractère inhabitable des lieux depuis le dégât des eaux constaté le 29 août 2021.

A défaut d'avoir établi le caractère inhabitable des lieux depuis le 29 août 2021, ils sont à débouter de leur demande.

Ils réclament en outre la condamnation de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) de payer à chacun d'entre eux la somme de 15.000.- euros, soit au total la somme de 30.000.- euros, au titre de dommages et intérêts pour le préjudice moral qu'ils auraient subi.

C'est à juste titre que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent à cette demande en reprochant à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) de ne pas avoir établi un quelconque préjudice dans leur chef.

La demande d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) relative à l'indemnisation de leur préjudice moral est partant à rejeter.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent finalement à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à leur payer la somme de 5.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Le tribunal rappelle que l'exercice d'une action ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages-intérêts, que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins, une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

En l'espèce, et notamment au vu de la décision à intervenir, aucun acte de malice, de mauvaise foi, ou erreur grossière ne peut être reproché à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.).

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont dès lors à débouter de leur demande en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, tandis qu'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) réclament la somme de 3.000.- euros sur la même base légale.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cassation française, 2^{ème} chambre, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p. 172).

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, il y a lieu de déclarer fondée la demande PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) pour le montant de 500.- euros et de rejeter la demande d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en obtention d'une indemnité de procédure.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de 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 ayant succombé au litige, elles sont à condamner 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, contradictoirement et en premier ressort,

d i t recevables les demandes principales de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ainsi que les demandes reconventionnelles d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) ;

d o n n e acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) qu'ils renoncent à leur demande au titre de la réparation des dégâts locatifs ;

d o n n e acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande ;

d i t non fondée la demande d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en réduction du loyer et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) pour le montant de 37.800.- euros à titre de loyers et avances sur charges impayés ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.), conjointement, à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 37.800.- (trente-sept mille huit cents) euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 33.600.- (trente-trois mille six cents) euros, à partir du 10 octobre 2023, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 4.200.- (quatre mille deux cents) euros, à partir du 12 janvier 2024, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde ;

p r o n o n c e la résiliation du contrat de bail aux torts d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de 40 (quarante) jours à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, a u t o r i s e les parties requérantes à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d i t non fondée la demande d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) au titre de dommages et intérêts pour leur préjudice résultant d'une prétendue privation de jouissance des lieux et en d é b o u t e ;

d i t non fondée la demande d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) au titre de dommages et intérêts pour leur préjudice moral et en d é b o u t e ;

d i t non fondée la demande d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) au titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 500.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 500.- (cinq cents) euros ;

d i t non fondée la demande d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) au titre de l'indemnité de procédure et en d é b o u t e ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,
juge de paix

Tom BAUER,
greffier