

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 871/24
L-BAIL-629/23

Audience publique extraordinaire du 7 mars 2024

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

la société anonyme de droit belge **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à **B-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie demanderesse

représentée par DENTONS LUXEMBOURG, société en commandite simple, établie au 33, rue du Puits Romain à L-8070 Bertrange, immatriculée au Registre de commerce et des Sociétés Luxembourg sous le numéro B202.324, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant commandité actuellement en fonctions, à savoir la société DENTONS LUXEMBOURG GP, société à responsabilité limitée, établie à la même adresse, immatriculée au Registre de commerce et des Sociétés Luxembourg sous le numéro B202.406, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg représentée aux fins des présentes par Maître Martine GERBER-LEMAIRE, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant par Maître Hélène RETIERE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Martine GERBER-LEMAIRE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE1.)**,

2) **PERSONNE2.)**, demeurant tous les deux à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

sub 1 - 2) comparant initialement par Maître Miloud AHMED BOUDOUDA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, ayant déposé mandat

sub 1) étant présent à l'audience du 8 février 2024

sub 2) représentée par son époux PERSONNE1.), en vertu d'une procuration écrite

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 27 septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 23 novembre 2023.

Lors de cette audience, Maître Miloud AHMED-BOUDOUDA se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 8 février 2024.

Par courrier du 8 février 2024, Maître Miloud AHMED-BOUDOUDA informa le tribunal du dépôt de son mandat.

Lors de la prédite audience, Maître Hélène RETIERE, en remplacement de Maître Martine GERBER-LEMAIRE ainsi que PERSONNE1.), représentant également son épouse PERSONNE2.), furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit:

Par une requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg en date du 27 septembre 2023, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre pour:

- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 16.200 euros à titre d'arriérés de loyer, avec les intérêts légaux à compter de la date d'exigibilité de chacun des montants dus, sinon à compter d'une mise en demeure du 11 mars 2021 sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE1.) SA a augmenté sa demande à ce titre à 33.600 euros. Il y a lieu de lui en donner acte.
- lui donner acte que le contrat de bail a été résilié avec effet au 6 septembre 2023 et partant voir déclarer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) occupants sans droit ni titre à compter du 7 septembre 2023,
- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au déguerpissement des lieux dans un délai de 15 jours à compter de la « signification » (lire : notification) du présent jugement sous peine d'une astreinte de 150 euros par jour de retard,
- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à une indemnité d'occupation de 2.900 euros par mois d'occupation et ce à compter du 7 septembre 2023 jusqu'à la prise en délibéré de l'affaire,
- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a déclaré être titulaire d'une procuration spéciale aux fins de représentation de PERSONNE2.) dans le cadre de la présente procédure.

Ladite procuration fut déposée sur le bureau du Tribunal et il échet de constater que celle-ci satisfait aux conditions de l'article 106 du Nouveau Code de Procédure civile, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étant unis par les liens du mariage.

Il y a partant lieu de statuer contradictoirement à l'encontre de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

Les moyens et prétentions des parties

La société SOCIETE1.) SA

A l'appui de sa demande la société SOCIETE1.) SA fait valoir que par contrat de bail signé en date du 20 août 2020, elle a donné en location une maison d'habitation située à L-ADRESSE2.) aux époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Ledit contrat de bail a pris effet le 7 septembre 2020 et a été conclu pour une durée d'un an renouvelable et moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 2.900 euros.

En cours de l'année 2020 respectivement de l'année 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas payé le loyer redû aux échéances, ne réagissant pas à une mise en demeure par voie d'huissier du 11 mars 2021.

A ce moment, des loyers à hauteur de 11.500 euros auraient été accrus.

Dans la suite des relations entre parties, plusieurs loyers auraient encore été payés de façon irrégulière.

A ces fins, la société SOCIETE1.) SA a versé en tant que pièce 2 un tableau des paiements opérés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Ce dernier a la teneur suivante:

« (fichier) »

Ainsi, au moment du dépôt de la requête introductive, les arriérés de loyers se seraient chiffrés à 16.200 euros tandis qu'au moment des plaidoiries, les arriérés se chiffraient à 33.600 euros.

Par un courrier recommandé du 28 février 2023, la société SOCIETE1.) SA aurait alors procédé à la résiliation du contrat de bail avec un préavis de 6 mois au 6 septembre 2023.

A l'audience du Tribunal et dans la requête introductive d'instance, la société SOCIETE1.) SA a fait état des importants arriérés de loyers (« face à cette situation ») pour invoquer une faute grave dans le chef des parties défenderesses pour motiver la résiliation du contrat de bail à son échéance.

Cette résiliation n'aurait pas été contestée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de façon à ce qu'elle serait opérante et que les parties défenderesses seraient actuellement à considérer comme occupants sans droit ni titre de la maison en question.

Face au refus de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) de quitter les lieux, il y aurait lieu de les condamner au déguerpissement et à payer une indemnité d'occupation de 2.900 euros par mois depuis le 7 septembre 2023 jusqu'aux plaidoiries du 8 février 2024.

Il est à noter que dans la motivation de la requête aux points 19 et 20, il est fait référence du point 6 du contrat de bail dans le sens où « *En application de ce qui précède, à la fin du bail, les Locataires seront tenus de remettre les Lieux Loués dans leur pristin état à leurs frais exclusifs, étant précisé que les travaux de remise*

en état doivent être exécutés avant la remise des Lieux Loués au bailleur. » Le dispositif de la requête ne contient cependant pas de demande conséquente.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'audience du 8 février 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont soumis à l'appréciation du Tribunal la note suivante, laquelle a été lue pour entrer dans les débats oraux:

« (fichier) »

Il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs demandes reconventionnelles.

Sur question du Tribunal, PERSONNE1.) n'a pas pu indiquer de base légale pour sa demande.

Vu la formulation de sa demande (« demande reconventionnelle en dommages et intérêts pour exception d'inexécution contractuelle et absence de mise à la location dans les conditions normales »), il y a lieu de conclure que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se basent sur les dispositions de l'article 1134-2 du Code Civil.

La société SOCIETE1.) SA

Face aux contestations des parties défenderesses, la société SOCIETE1.) SA a conclu à la validité de la résiliation opérée par son courrier du 28 février 2023 motivée par une faute grave dans le chef des parties locataires résidant dans importants arriérés de loyers à ce moment.

L'indication du motif de résiliation dans un courrier tendant à ces fins ne serait encore pas requis.

Quant aux demandes reconventionnelles adverses, la société SOCIETE1.) SA a demandé acte de ses contestations dans le sens où PERSONNE1.) et PERSONNE2.) resteraient en défaut de verser des preuves suffisantes quant à l'existence des dégâts allégués.

La société SOCIETE1.) SA a encore contesté la demande adverse en allocation d'une indemnité de procédure.

Appréciation

Quant à la résiliation du contrat de bail

Il ressort des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal que par un courrier envoyé le 28 février 2023 par le biais d'une agence immobilière mais pour le compte de la demanderesse, la société SOCIETE1.) SA a envoyé à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le courrier suivant:

« (fichier) »

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) critiquent ce courrier de résiliation alors qu'il ne ferait pas état de l'un des motifs légalement admis pour mettre fin unilatéralement à un contrat de bail d'habitation.

Aux termes de l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout contrat de bail visé par la présente loi qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que:

- le bailleur déclare avoir besoin des lieux pour les occuper lui-même, pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré,
- le locataire ne remplisse pas ses obligations,
- ou qu'il existe d'autres motifs graves et légitimes.

En l'occurrence, dans la requête et à l'audience du Tribunal, la partie requérante fait valoir que sa résiliation du 28 février 2023 est régulière alors qu'elle est intervenue pour motif grave et légitime consistant dans des arriérés de loyers dans le chef de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

Il convient d'ores et déjà d'écarter le moyen de nullité invoqué par la locataire pour défaut d'indication du motif dans la lettre de résiliation du 28 février 2023 étant donné que le bailleur peut indiquer les motifs graves et légitimes pour s'opposer à la prorogation légale du bail dans sa requête introductive ou même lors des plaidoiries.

Il ressort en effet des pièces versées en cause et plus particulièrement d'un rappel du 4 août 2023 qu'en février 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) accusaient des retards de loyers de 10.400 euros.

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

Etant donné que la méconnaissance de ces obligations par le locataire est d'une gravité justifiant la résiliation du bail, la résiliation intervenue suivant courrier

recommandé du 28 février 2023 avec effet au 6 septembre 2023 est partant **régulière** à cet égard.

Si le preneur se maintient dans les lieux après l'expiration du bail, il devient occupant sans droit ni titre et l'ancien bailleur peut réclamer son expulsion et obtenir paiement d'indemnités d'occupation; ces indemnités sont fixées en fonction de la valeur locative du bien. (LA HAYE et VANKERCKHOVE; Le Louage de choses, n° 367) Le propriétaire peut en outre obtenir des dommages et intérêts si l'occupant se maintient dans les lieux au-delà du terme fixé pour l'entrée en jouissance et lui cause par ce fait un préjudice.

Alors que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas quitté la maison d'habitation en question malgré une résiliation régulière du contrat de bail avec effet au 6 septembre 2023, ils sont à déclarer occupants sans droit ni titre à compter du **7 septembre 2023**.

La demande en déguerpissement est partant à déclarer **fondée**. Il y a lieu d'accorder un délai de déguerpissement d'un mois à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

La requérante demande de voir assortir la condamnation du déguerpissement d'une astreinte comminatoire non plafonnée de 150 euros par jour de retard, dans un délai de quinze jours à compter de la notification du présent jugement.

Le Tribunal rappelle que l'astreinte peut être définie comme une condamnation accessoire et éventuelle à payer une somme d'argent, afin d'exercer une pression sur le débiteur de manière à ce que celui-ci exécute la condamnation principale prononcée contre lui.

Aux termes de l'article 2059 du Code civil, « le juge peut, à la demande d'une partie, condamner l'autre partie, pour le cas où il ne serait pas satisfait à la condamnation principale, au paiement d'une somme d'argent, dénommée astreinte, le tout sans préjudice des dommages-intérêts s'il y a lieu. Toutefois, l'astreinte ne peut être prononcée en cas de condamnation au paiement d'une somme d'argent ».

Une fois que la fixation d'une astreinte a été demandée en son principe, le juge dispose d'un pouvoir souverain tant en ce qui concerne la nécessité de recourir à l'astreinte qu'en ce qui concerne ses modalités (Marc THEWES, L'astreinte en droit luxembourgeois, Annales de droit luxembourgeois, 1999, p. 114).

Au vu des éléments de la cause, il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation au déguerpissement d'une astreinte, pareille mesure ne semblant pas nécessaire pour garantir la bonne exécution du présent jugement.

Les arriérés de loyers

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas redevoir les loyers impayés réclamés par la société SOCIETE1.) SA.

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

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

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier et en l'absence de toute contestation par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers impayés pour la somme de **16.200 euros**.

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

L'indemnité d'occupation

En tant qu'occupant des lieux sans droit ni titre depuis le 7 septembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont en principe redevables d'une indemnité d'occupation à la société SOCIETE1.) SA depuis cette date.

Un propriétaire est toujours en droit de percevoir une indemnité en contrepartie de l'occupation de l'immeuble dont il est privé de jouissance.

L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le propriétaire du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation précaire ou sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri, sans qu'il y ait de cause, à savoir sans qu'il y ait d'acte juridique, de fait juridique – donc tout acte ou fait de nature à pouvoir modifier ou éteindre des effets juridiques –, de disposition légale, voire même d'usage conférant une base à l'enrichissement et à l'appauvrissement. En l'absence de contestations pertinentes, il y a dès lors lieu de déclarer la demande de la société SOCIETE1.) SA en octroi d'une indemnité d'occupation fondée en son principe.

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond.

En l'espèce, l'indemnité d'occupation est à fixer au loyer convenu entre parties, à savoir 2.900 euros par mois.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étant occupants sans droit ni titre depuis le mois de septembre 2023, le loyer de septembre étant inclus dans les revendications analysées ci-dessus alors qu'il était payable au premier du mois en cours, ils sont redevables d'une indemnité d'occupation pour les mois d'octobre 2023 à février 2024, à savoir 5 mois.

Il convient partant de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant total de **14.500 euros** (5 mois x 2.900 euros) à titre d'indemnité d'occupation pour la période d'octobre 2023 à février 2024 (plaidoiries).

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Quant à la solidarité

Dans sa requête introductive du 27 septembre 2023, la société SOCIETE1.) SA a conclu à la condamnation de « la partie défenderesse » aux diverses condamnations pécuniaires.

Or, en l'occurrence, « la partie défenderesse » est composée de deux personnes, à savoir PERSONNE1.) et PERSONNE2.), de sorte à ce qu'il y a lieu d'analyser sous quel régime ces condamnations pécuniaires sont à prononcer.

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 (cf. Henri De Page: Traité de droit civil belge, T. II Les obligations II, p. 291 ss).

En ce qui concerne la condamnation à intervenir, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer et des frais locatifs car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires. Chaque locataire n'est tenu de payer qu'une partie de la dette, généralement une part égale à celle des autres locataires (Jurisclasseur bail à loyer, fasc. 240, n° 5). En effet, 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.

L'article 220 du Code civil prévoit que chacun des époux a pouvoir pour passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants; toute dette ainsi contractée par l'un oblige l'autre solidairement. Les droits et obligations nés du mariage à charge ou au profit des époux, et notamment la

solidarité édictée par l'article 220 du Code Civil pour les dettes ménagères, subsistent en cas de séparation de fait et pendant l'instance en divorce.

L'application de l'article 220 du Code Civil n'est, en effet, pas subordonnée au maintien d'une communauté de vie entre époux, de sorte que l'obligation solidaire au paiement du loyer, dû pour la résidence de la famille, ne cesse pas en cas de séparation des époux et subsiste jusqu'à ce que le jugement de divorce soit publié sur les registres de l'état civil. L'autorisation de résidence séparée ne met pas un terme à la solidarité, fût-elle connue du bailleur (cf. Cass. Civ., 3.10.1990, D. 1992, somm. 219). Partant, la solidarité dure tant que dure le mariage, ce qui justifie que tout évènement antérieur au divorce ne soit pas libératoire (cf. Jurisclasseur, bail à loyer, fasc. 220, nos 34 à 41).

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

Les dettes nées du contrat de bail concernant le domicile conjugal tombent, en tant que dette ayant pour objet l'entretien du ménage, dans le domaine de la solidarité légale édictée par l'article 220 du Code civil.

En l'espèce, il est établi et non contesté que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont unis par les liens du mariage et que le logement en question constitue le domicile conjugal.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont donc à condamner solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA les sommes précisées ci-dessus.

Quant aux demandes reconventionnelles

Il convient de rappeler que 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'exception d'inexécution, sous-entendue dans tout contrat synallagmatique, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers, que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles. Mais pour justifier l'exception, il faut encore un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Ainsi faut-il que le défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués (cf. TAL, 18 décembre 1997, n° 59818).

La condition de l'existence d'un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées n'est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose

louée et lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance (cf. TAL, 21 mars 1991, n° 42950).

L'exception d'inexécution 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 (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage des choses, Les baux en général, 2e éd., n° 400 et 400 bis).

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 (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, op. cit. n° 244).

Pour justifier l'exception d'inexécution, le locataire doit donc avoir averti le bailleur du trouble invoqué et le défaut d'exécution invoqué doit avoir privé le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se prévalent de divers défauts d'étanchéité, de problèmes d'humidité, d'un défaut de fonctionnement de la VMC et de problèmes de calcaire.

S'ils versent diverses photographies et deux fiches de travail du constructeur de l'immeuble, à savoir la société SOCIETE2.) SA, ainsi qu'un courrier adressé à cette dernière le 25 janvier 2023 pour dénoncer des défauts, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut de prouver qu'ils ont valablement informé la société SOCIETE1.) SA des troubles de jouissance actuellement invoqués.

Il s'ensuit que la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tendant à se voir indemniser pour des troubles de jouissance sur base de l'exception d'inexécution est à déclarer **non-fondée**.

Les demandes accessoires

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il serait inéquitable de laisser à la seule charge de la requérante les sommes exposées par lui et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de **500 euros**.

Pour les mêmes motifs, à savoir de l'issue du litige, la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer **non-fondée**.

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 pourra être ordonnée avec ou sans caution ».

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens. Au vu de l'issue du litige, les frais sont à charge des parties défenderesses.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

donne acte à la société SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs demandes reconventionnelles;

déclare ces demandes recevables en la forme;

déclare régulière la résiliation du contrat de bail conclu entre parties le 20 août 2020 par un courrier du 23 février 2023 au 6 septembre 2023;

partant **déclare** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) occupants sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE2.), depuis le 7 septembre 2023;

par conséquent **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir ce déguerpissement d'une astreinte et **déclare** la demande afférente de la société SOCIETE1.) SA non-fondée;

déclare fondée et justifiée la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour le montant réclamé de 16.200 euros;

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de **16.200 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 27 septembre 2023, jusqu'à solde;

déclare fondée et justifiée la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité d'occupation pour le montant de 14.500 euros;

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de **14.500 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 27 septembre 2023, jusqu'à solde;

déclare non-fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tendant à une indemnisation des troubles de jouissance sur base de l'exception d'inexécution, partant en déboute;

déclare fondée et justifiée la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à hauteur de 500 euros;

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de **500 euros**;

déclare non-fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure, partant en déboute;

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

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

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière

