

Texte pseudonymisé

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

Rép. no.1565/24
Dossier no. L-BAIL-698/23 et L-BAIL-59/24

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
8 MAI 2024**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

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

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

parties demanderesses, comparant par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

SOCIETE1.) SARL, société à responsabilité limitée, ayant été établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, élisant domicile en l'étude de Maître Emmanuel HUMMEL, demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse, comparant Maître Emmanuel HUMMEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

FAITS

Les affaires furent introduites par requêtes - annexées au présent jugement - déposées au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 13 octobre 2023 (affaire n° 698/23), respectivement du 31 janvier 2024 (affaire n° 59/24).

Sur convocations émanant du greffe, elles furent appelées à l'audience publique du 23 novembre 2023 et du 21 mars 2024.

Après deux remises contradictoires des affaires à la demande des parties, les affaires furent fixées aux fins de plaidoiries à l'audience du 21 mars 2024 lors de laquelle elles furent utilement retenues.

Lors de la prédite audience Maître Anouck EWERLING, en remplacement de Maître Georges PIERRET, se présentant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et Maître Emmanuel HUMMEL, se présentant pour la société SOCIETE1.) SARL, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

A. Les faits constants:

Suivant contrat de bail commercial conclu en date du 7 janvier 2014, bail ayant pris effet le 1^{er} janvier 2014 pour une durée de 10 années et renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après désignés : les consorts GROUPE1.)) ont donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) un local commercial sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé s'élevant au montant de 2.003 euros et d'une avance sur charges locatives s'élevant au montant de 225 euros par mois.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 13 octobre 2023, les consorts GROUPE1.) ont sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à payer aux requérants le montant de 22.280 euros, avec les intérêts légaux tels que de droit ;
- voir résilier le bail existant entre parties aux torts de la partie défenderesse ;
- subsidiairement, voir considérer la partie défenderesse comme occupante sans droit ni titre à compter de la résiliation du bail avec effet au 25 août 2023 ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans la huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par elle de ce faire dans le délai imparti, voir d'ores et déjà autoriser les

requérants à la faire expulser par la force publique et à mettre ses meubles et effets et de ceux occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout à ses frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

- voir condamner la partie défenderesse au paiement des indemnités d'occupation d'un montant de 4.887,22 euros, sous réserve des mensualités à échoir, avec les intérêts tels que de droit ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer aux requérants une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 698/23.

Par requête déposée en date du 31 janvier 2024, les consorts GROUPE1.) ont sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir faire droit au dispositif de la requête déposée en date du 13 octobre 2023, avec ajustement des montants réduits en loyers ou indemnités d'occupation au mois en cours en ajoutant les mensualités de novembre 2023 à janvier 2024, soit 6.684 euros, soit globalement le montant de 28.964 euros, avec les intérêts tels que de droit ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer aux requérants un dédommagement du chef de dégâts locatifs évalué à 100.000 euros, avec les intérêts tels que de droit ;
- voir ordonner une expertise judiciaire afin d'évaluer le montant exact du préjudice en cas de contestations par la partie défenderesse,
- voir condamner la partie défenderesse à payer aux requérants une indemnité de procédure de 5.000 euros ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 59/24.

A l'audience des plaidoiries, les requérants augmentent leur demande au montant total de 31.192 euros pour les mois de février 2023 à mars 2024 inclus et demandent principalement au tribunal de constater la résiliation du bail intervenue avec effet au 25 août 2023 et subsidiairement de prononcer la résiliation du bail. Ils réduisent encore leur demande pour dégâts locatifs à 91.230,75 euros.

Il échet de leur donner acte.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux affaires pour statuer par un seul et même jugement.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, les requérants font valoir qu'en raison du non-paiement des loyers et des charges, ils ont été contraints de résilier le contrat de bail avec effet immédiat par courrier recommandé du 25 août 2023. Nonobstant le fait que par courrier de son mandataire la partie défenderesse a informé les requérants de son départ, il n'y aurait cependant jamais eu de remise des clés. Les lieux loués n'auraient pas été fermés, de sorte que les requérants auraient pu prendre inspection de l'état désastreux des lieux loués. La remise en état des lieux loués en vue d'un usage normal des lieux serait à fixer à 91.230,75 euros au vu des deux devis produits en cause.

La société SOCIETE1.) s'oppose à la demande en faisant valoir que les lieux loués ont à plusieurs reprises été inondés en raison de leur localisation près de la Moselle, de sorte que tout le mobilier et le matériel électrique auraient été endommagés. La dernière inondation se serait produite au mois de septembre 2023 tel que cela résulterait du constat d'huissier de justice établi quinze jours après cette inondation. En raison du problème lié aux inondations, elle ne payerait pas les arriérés de loyers pour la période de février à août 2023, alors qu'il appartiendrait aux bailleurs d'assurer au locataire la jouissance des lieux loués. La société SOCIETE1.) donne ensuite à considérer que depuis le mois d'octobre 2023, elle n'aurait plus occupé les lieux donnés en location, de sorte que la demande en déguerpissement serait devenue sans objet. Elle renvoie dans ce contexte au courrier de son mandataire adressé le 24 octobre 2023 au mandataire adverse ainsi qu'au fait que les bailleurs aient changé la serrure, raison pour laquelle ils auraient pu accéder aux lieux loués pour faire les photos versées en cause. Les devis et les photos en question ne suffiraient pas à établir l'existence de dégâts locatifs, d'ailleurs contestée, imputables à la société SOCIETE1.) en l'absence d'état des lieux de sortie.

Les requérants font répliquer que la société SOCIETE1.) ne leur aurait à aucun moment dénoncé les prétendues inondations des lieux loués. Ils insistent ensuite sur le fait que la société SOCIETE1.) n'a jamais remis les clés.

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande des consorts GROUPE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

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

Conformément audit article, il appartient aux parties requérantes d'établir le bien-fondé de leur demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail commercial conclu en date du 7 janvier 2014, bail ayant pris effet le 1^{er} janvier 2014 pour une durée de 10 années et renouvelable par tacite reconduction d'année en année, les consorts GROUPE1.) ont donné en location à la société SOCIETE1.) un local commercial sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé s'élevant au montant de 2.003 euros et d'une avance sur charges locatives s'élevant au montant de 225 euros par mois.

1) La résiliation du bail

Lorsque l'une des parties au contrat de bail commercial ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, que l'autre partie est, indépendamment de toute stipulation contraire du contrat de bail, en droit de procéder à la résiliation unilatérale du bail en vertu des articles 1741 et 1762-11 du Code civil.

La résiliation du contrat de bail, acte unilatéral, une fois notifiée, échappe à la volonté de son auteur et présente un caractère irrévocable qui lui confère une valeur définitive.

En l'espèce, la demande des consorts GROUPE1.) tendant à voir prononcer la résiliation du bail est donc à rejeter, la résiliation unilatérale étant d'ores et déjà intervenue avec effet immédiat en date du 25 août 2023 pour non-paiement des loyers et des charges de l'année 2023 à hauteur d'un montant de 17.824 euros et il revient au tribunal d'analyser si ladite résiliation est valablement intervenue.

En effet, la résiliation est possible de manière unilatérale, sans intervention initiale du juge. Elle n'échappe cependant pas complètement au contrôle de ce dernier. En effet, si l'autre partie conteste la résiliation, la partie qui a procédé à la résiliation unilatérale doit saisir le juge en vue de faire valider la résiliation, respectivement demander le déguerpissement des lieux de l'occupant si ce dernier n'a pas quitté les lieux.

Le contrôle du juge s'opère dès lors a posteriori. Il lui appartient d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, le bien-fondé de la résiliation intervenue, à savoir si le manquement invoqué présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité des manquements contractuels, compte tenu des circonstances mais en tenant également compte des stipulations contractuelles.

Le motif grave existe au cas où la continuation du bail entraîne pour le bailleur un préjudice plus grand que celui causé au locataire par la cessation du bail.

Le juge du fond apprécie souverainement si les manquements d'une partie à ses obligations contractuelles sont d'une gravité suffisante pour motiver la résiliation du contrat, la gravité des infractions aux clauses du bail s'appréciant au jour de la résiliation.

Dans les contrats synallagmatiques, les deux obligations doivent être exécutées simultanément. Chacune des parties n'est en droit d'exiger la prestation qui est due qu'autant qu'elle offre d'exécuter la sienne. Réciproquement, elle peut refuser à exécuter sa prestation tant que le cocontractant n'offre pas lui-même d'exécuter.

Ce refus se manifeste par l'exception d'inexécution. L'exception d'inexécution, prévue à l'article 1134-2 du Code civil, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers que si le bailleur ne s'exécute pas lui-même de ses propres obligations contractuelles. L'exception d'inexécution ne peut dès lors jouer qu'en cas de nécessité. Le preneur ne doit user de ce moyen de se faire à soi-même justice provisoire que s'il n'a pas à sa disposition des moyens plus normaux pour arriver à ses fins.

En matière de bail, il existe une connexité entre l'obligation du bailleur d'entretenir, respectivement de réparer l'immeuble loué et celle du preneur de payer les loyers pour justifier la suspension de cette dernière.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, l'une des obligations principales du locataire est celle de payer le prix du bail 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. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue en principe une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

En vertu de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est de son côté obligé d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Conformément aux dispositions de l'article 1720, alinéa 1er 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. C'est là une conséquence de l'obligation de principe du bailleur de fournir au preneur l'entière et complète jouissance de la chose. Si la chose délivrée n'était pas en parfait état, le preneur ne pourrait pas en jouir normalement. La loi impose au bailleur, en cours de bail, l'obligation d'entretenir et de réparer. A fortiori, le bailleur doit-il au début du même contrat délivrer la chose en parfait état (cf. Henri DE PAGE ; Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, 1ère partie, les principaux contrats, n° 588, 3ème édition).

Aux termes de l'article 1721 du Code civil, le bailleur doit garantir au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de bail.

L'obligation de jouissance paisible implique pour le bailleur de faire jouir paisiblement le preneur de l'objet loué pendant toute la durée du bail. La garantie de la jouissance paisible a pour base la responsabilité contractuelle. Tenu de procurer au preneur la jouissance paisible, le bailleur est responsable sur base des articles 1719 et 1721 du Code civil des troubles de jouissance qui, d'après le droit commun de la responsabilité contractuelle, lui sont imputables.

Le locataire a le droit de refuser le paiement du loyer en cas de manquement par le bailleur à son obligation d'entretien des lieux loués. Toutefois, la défaillance du bailleur doit justifier la retenue du loyer, le simple défaut d'entretien n'étant pas suffisant, car le locataire continue d'avoir la jouissance de la chose louée même si elle est imparfaite. Pour justifier l'exception d'inexécution, le défaut d'entretien doit être tel qu'il rend la chose inutilisable à l'usage contractuellement prévu. L'inexécution justifiée suppose donc un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées. Cette condition n'est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée et qu'il conserve la jouissance de ladite chose.

Il appartient au locataire d'avertir le bailleur de la nécessité d'effectuer des réparations ou de dégradations du bien loué. Il appartient aussi au preneur d'établir le manquement allégué du bailleur à son obligation d'entretien et de réparation.

Il convient de rappeler que la société SOCIETE1.) justifie le non-paiement du loyer et des charges par la survenance régulière d'inondations qui affecteraient les lieux loués. Elle reconnaît cependant que pendant la période de janvier à août 2023, soit celle se rapportant aux arriérés de loyers et de charges, il n'y a pas eu d'inondations.

Il en découle que c'est à tort que la société SOCIETE1.) invoque l'exception d'inexécution.

Dans ces conditions, les bailleurs ont donc valablement procédé en date du 25 août 2023 à la résiliation unilatérale du bail avec effet immédiat pour faute grave dans le chef de la locataire liée au non-paiement des loyers et des avances sur charges.

2) Les arriérés de loyers et de charges

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de payer le prix du bail.

En l'espèce, il résulte du décompte actualisé versé en cause par les consorts GROUPE1.) que la société SOCIETE1.) n'a pas réglé les loyers et charges pour la période de février 2023 à août 2023, soit un total impayé de 15.596 euros (7 x 2.228 euros).

La société SOCIETE1.) est en conséquence condamnée à payer aux consorts GROUPE1.) la somme de 15.596 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 octobre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

3) Les indemnités d'occupation

Au vu de la résiliation du bail valablement intervenue avec effet immédiat en date du 25 août 2023, il échet de retenir que la société SOCIETE1.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre à partir de cette date.

Les consorts GROUPE1.) ne sauraient dès lors réclamer tel que cela résulte de leur décompte actualisé des arriérés de loyers suite à cette résiliation. Leur demande en paiement au titre d'arriérés de loyers doit dès lors être requalifiée en demande en paiement d'indemnités d'occupation.

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

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

Il échet de relever d'emblée que dans la mesure où la résiliation du contrat de bail est valablement intervenue en date du 25 août 2023 avec effet immédiat, l'argumentaire de la société SOCIETE1.) consistant à reprocher aux consorts GROUPE1.) une violation de leurs obligations contractuelles en rapport avec la jouissance du local commercial pendant la période suivant la résiliation de bail n'est pas fondé.

S'agissant de la période d'occupation du local commercial par la société SOCIETE1.) après la résiliation du bail, il faut retenir au vu des pièces versées que la société SOCIETE1.) a encore occupé le local commercial au mois de septembre 2023 lorsqu'elle a fait établir par l'huissier de justice Guy Engel en date du 27 septembre 2023 un procès-verbal de constat de l'état du local après une inondation qui se serait produit au mois de septembre 2023, et au mois d'octobre 2023, dès lors qu'à cette date le mandataire de la société SOCIETE1.) a

informé le mandataire des consorts GROUPE1.) par courrier du 24 octobre 2023 qu'elle n'occupait plus les lieux loués et a proposé une entrevue en vue de la remise des clés.

Pour les mois qui suivent, il y a lieu d'accéder à l'argumentaire de la société SOCIETE1.) consistant à dire qu'elle n'occupait plus le local commercial.

En effet, au vu des photos versées en cause par les consorts GROUPE1.), photos prétendument prises en date du 10 novembre 2023 par les consorts GROUPE1.) hors la présence de la société SOCIETE1.) et montrant le local commercial tant de l'extérieur avec une porte fermée que de l'intérieur, il y a lieu de retenir en l'absence d'élément établissant le contraire que le local commercial en question n'était à cette date plus occupé par la société SOCIETE1.) et que les consorts GROUPE1.) disposaient des clés dudit local leur permettant d'y accéder.

Il en découle que les consorts GROUPE1.) n'apportent pas la preuve qu'à partir du mois de novembre 2023, la société SOCIETE1.) ait toujours occupé le local commercial.

Leur demande en octroi d'une indemnité d'occupation n'est dès lors fondée qu'à concurrence du montant de 4.456 euros (2.228 euros x 2 mois), le montant de l'indemnité d'occupation fixée à 2.228 euros n'étant pas autrement contestée par la société SOCIETE1.), au titre des indemnités d'occupation rédues pour les mois de septembre et d'octobre 2023.

La société SOCIETE1.) est donc condamnée à payer aux consorts GROUPE1.) la somme de 4.456 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 octobre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

4) Le déguerpissement et l'expulsion

Compte tenu des développements qui précèdent desquels il résulte que la société SOCIETE1.) n'a plus occupé le local commercial à partir du mois de novembre 2023, la demande des consorts GROUPE1.) tendant au déguerpissement et à l'expulsion de la société SOCIETE1.) est à dire non fondée.

5) Les dégâts locatifs

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du locataire, le bailleur n'a rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de la dégradation ou d'une perte qui n'existaient pas à la conclusion du bail.

Il appartient au bailleur de rapporter la preuve de ses allégations relatives aux dégâts invoqués, c'est-à-dire établir l'existence en fin de bail de dégâts locatifs qui n'existaient pas en début de bail.

En l'occurrence, il importe de constater qu'aucun état des lieux d'entrée, ni de sortie ne sont produits aux débats.

Les consorts GROUPE1.) se limitent à produire aux débats des photos qu'ils ont prétendument prises au 10 novembre 2023 montrant l'extérieur et l'intérieur du local commercial qui avait été donné en location à la société SOCIETE1.) et notamment des pièces où le matériel tels des miroir, armoires et autres accessoires sanitaires auraient été enlevés, un devis établi en date du 23 février 2024 par la société SOCIETE2.) SARL d'un montant total de 36.983,70 euros TTC ainsi qu'un deuxième devis établi le même jour par la société SOCIETE3.) d'un montant total de 54.247,05 euros TTC.

Il échet de constater que ces devis portent en grande partie sur des travaux de rénovation des lieux loués et non pas sur des travaux de réparation.

Comme il ressort du constat de l'huissier de justice Guy ENGEL du 27 septembre 2023 que le local commercial a été inondé, inondation survenue après la résiliation du bail et dont la société SOCIETE1.) ne saurait être tenue responsable, et comme les consorts GROUPE1.) ne versent ni un état des lieux d'entrée, ni un état des lieux de sortie permettant une quelconque comparaison, les photos et les deux devis portant en grande partie sur des travaux de rénovation des lieux loués ne sauraient suffire à établir l'existence de dégâts locatifs imputables à la société SOCIETE1.).

Dans ces circonstances, la demande formulée par les consorts GROUPE1.) en institution d'une expertise doit être rejetée en application de l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose qu'en aucun cas, la mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

La demande des consorts GROUPE1.) en indemnisation de dégâts locatifs est dès lors à dire non fondée.

6) Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande des consorts GROUPE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 500 euros.

La société SOCIETE1.) est en conséquence condamnée à payer aux consorts GROUPE1.) le montant de 500 euros.

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.) succombant au litige est condamnée aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

ordonne la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros 698/23 et 59/24,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) recevable en la forme,

constate que la résiliation du bail est valablement intervenue avec effet immédiat à la date du 25 août 2023 aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

constate que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL n'a plus occupé le local commercial sis à L-ADRESSE3.) à partir du mois de novembre 2023,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tendant au déguerpissement et à l'expulsion de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement d'arriérés de loyers à concurrence du montant de 15.596 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 octobre 2023, jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 15.596 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 octobre 2023, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement d'indemnités d'occupation à concurrence du montant de 4.456 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 octobre 2023, jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 4.456 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 octobre 2023, jusqu'à solde,

rejette l'offre de preuve par voie d'expertise formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en indemnisation de dégâts locatifs,

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 500 euros,

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL 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 du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA