

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1795/24  
du 28.5.2024

Dossier n° L-BAIL-673/23

**Audience publique extraordinaire  
du vingt-huit mai  
deux mille vingt-quatre**

---

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

dans la cause

e n t r e

**PERSONNE1.)** et

**PERSONNE2.),**

demeurant tous deux à L-ADRESSE1.) ;

parties demanderesses au principal,  
parties défenderesses sur reconvention

comparant par Maître Maureen NASTASI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg ;

e t

**PERSONNE3.),**

demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse au principal,  
partie demanderesse sur reconvention,

comparant en personne.

---

## 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 12 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, elle fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 5 mars 2024 à 9 heures, salle JP 0.15.

Les parties demanderesses au principal et défenderesses sur reconvention, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparurent par Maître Maureen NASTASI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE3.), comparut en personne.

Après avoir entendu les parties en leurs explications et conclusions, le tribunal refixa l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du mardi, 7 mai 2024 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle elle fut utilement retenue.

Les parties demanderesses au principal et défenderesses sur reconvention, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), recomparurent par Maître Maureen NASTASI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE3.), recomparut en personne.

Les parties furent entendues 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 12 octobre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à leur payer la somme de 28.100.- euros au

titre d'arriérés de loyers, de charges et d'indemnités d'occupation, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Les requérants réclament en outre la condamnation de la partie défenderesse à « *vider la cave de sous ses effets personnels et l'enlever la voiture de l'emplacement parking* », sinon de se voir autoriser à faire retirer les effets personnels et la voiture aux frais du défendeur.

Ils sollicitent finalement une indemnité de procédure de 1.500.- euros, la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

PERSONNE3.) s'oppose à toutes les demandes et sollicite à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à lui rembourser l'intégralité des avances sur charges payées, soit la somme de 16.100.- euros, et leur condamnation à lui restituer sa voiture et ses effets personnels endéans les 15 jours suivant le jugement à intervenir sous peine d'une astreinte journalière de 500.- euros.

### **1) Moyens et demandes des parties**

Suivant contrat de bail du 22 juillet 2009, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a donné en bail à PERSONNE3.) un appartement, avec cave et un emplacement de parking, dans une résidence sise à L-ADRESSE3.), moyennant un loyer mensuel de 700.- euros et une avance sur charges de 100.- euros par mois.

Les requérants exposent que, suite à leur acquisition de l'appartement loué par PERSONNE3.) à l'époque, ils auraient repris le contrat de bail à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Ils auraient informé le défendeur de leur qualité de bailleurs et auraient augmenté le loyer mensuel à 900.- euros mais maintenu l'avance sur charges à 100.- euros par mois.

A partir du mois de janvier 2018, la partie défenderesse aurait cessé le paiement du loyer pendant près d'un an avant de régulariser la situation. Or, dès le mois de janvier 2019, les arriérés de loyers et d'avances sur charges se seraient à nouveau accumulés.

Le contrat de bail aurait finalement été résilié entre les parties et la partie défenderesse aurait dû quitter les lieux au 30 novembre 2020.

La partie défenderesse resterait cependant redevable des loyers pour la période de janvier 2019 à novembre 2020, soit la somme de 20.700.- euros, et la somme de 2.300.- euros à titre d'arriérés d'avances sur charges pour la même période.

Comme, en outre, la partie défenderesse aurait omis de libérer la cave de l'appartement et occuperait toujours l'emplacement de parking, ils réclament une indemnité d'occupation à hauteur de 150.- euros par mois. Ils sollicitent dès lors la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer la somme de 5.100.- euros au titre d'indemnités d'occupation sans droit ni titre pour la période de décembre 2020 à octobre 2023 ainsi que sa condamnation à vider la cave et à enlever sa voiture du garage.

Lors de l'audience des plaidoiries du 5 mars 2024, les requérants ont augmenté leur demande au titre des indemnités d'occupation pour la période de novembre 2023 à février 2024 pour conclure à la condamnation du défendeur à leur payer la somme de 5.850.- euros à ce titre.

PERSONNE3.) soulève tout d'abord le défaut de qualité pour agir des requérants en contestant que ces derniers soient propriétaires de l'appartement.

Il explique que PERSONNE1.) aurait été un des associés de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. et qu'il aurait été l'avocat de celle-ci et de PERSONNE1.). Le 9 mai 2027, Monsieur PERSONNE1.) serait devenu gérant de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. et aurait par la suite, en sa qualité de gérant, vendu l'appartement en question à lui-même et à son épouse. Il conteste l'existence de cette vente et réclame la production de l'acte notarié de vente.

Au fond, il conteste toutes les demandes. A défaut pour les requérants d'établir leur qualité de bailleurs, leurs demandes seraient infondées, tout en réclamant de manière contradictoire leur condamnation à lui restituer les avances sur charges et sa voiture et ses effets personnels.

Comme la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. aurait trouvé un autre locataire acceptant le paiement d'un loyer plus élevé, on lui aurait demandé de quitter les lieux, ce qu'il aurait accepté (l'appartement n'ayant pas été sa résidence principale). Il aurait remis les clés au mois de février 2020 à une voisine afin que celle-ci les continue à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. Il conteste cependant avoir accepté le changement de bailleur et avoir payé le loyer sur le compte bancaire des époux GROUPE1.) et avoir accepté l'augmentation du loyer mensuel, le courrier d'information ne pouvant constituer d'avenant au contrat de bail.

Sur question, il reconnaît ne pas avoir payé non plus le loyer au bénéfice de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. « *en attendant que la situation s'éclaircisse* ». Ainsi, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. lui redevrait des honoraires pour plus de 100.000.- euros et PERSONNE1.) lui redevrait également de l'argent à titre privé. Il soulève en outre que toutes les correspondances en 2020 auraient été signées par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. et non pas par les prétendus nouveaux bailleurs.

Il s'oppose également à la demande au titre des arriérés d'avances sur charges réclamés et demande à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à lui restituer l'intégralité des avances sur charges payées depuis le début du bail, à défaut pour les bailleurs de lui avoir remis un décompte des charges. Aux termes du contrat de bail, un décompte annuel des charges aurait dû être établi sur base des charges réelles et des consommations d'électricité et d'eaux individuelles. Or, l'appartement serait dépourvu de compteurs individuels, étant donné « *qu'administrativement l'appartement n'existe pas* », et aurait en réalité constitué une unité avec l'appartement situé au-dessus.

A titre reconventionnel, PERSONNE3.) sollicite dès lors la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à lui rembourser la somme de 16.800.- euros [(100 x 12) x 14 ans].

PERSONNE3.) affirme avoir vidé la cave au moment de son déménagement, tout en déclarant que certains des objets visibles sur les photos versées lui appartiendraient. Il explique que les déménageurs auraient oublié ces objets mais reproche aux requérants de ne pas l'avoir rendu attentif de la présence d'objets lui appartenant dans la cave. Ce ne serait que trois ans après la libération des lieux que les requérants lui auraient réclamé d'enlever ses objets et de lui réclamer le paiement d'une indemnité d'occupation.

En ce qui concerne la voiture, il reconnaît être le propriétaire de celle-ci mais conteste qu'elle soit garée sur l'emplacement appartenant aux requérants. Comme les places de parking ne seraient pas numérotées et qu'on lui avait dit qu'il pouvait se garer sur n'importe quelle place, et à défaut pour les requérants d'établir qu'il occupe leur emplacement, ils seraient à débouter de leur demande.

A titre reconventionnel, il sollicite la condamnation des requérants à lui restituer sa voiture dans les 15 jours à partir du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard.

Il serait d'accord à enlever ses objets tant dans la cave que sa voiture mais ne pourrait accéder aux lieux, à défaut de disposer des clés d'accès.

Finalement, PERSONNE3.) réclame une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) répliquent en affirmant que PERSONNE3.) aurait accepté le changement de bailleurs en payant les loyers et les avances sur charges sur leur compte commun indiqué dans le courrier d'information. En acceptant de payer le loyer augmenté à 900.- euros pendant toute l'année 2018, il aurait également accepté cette augmentation du loyer.

Ils soutiennent en outre qu'à plusieurs reprises, ils auraient contacté PERSONNE3.) afin de que celui-ci retire ces effets personnels, sans succès.

Afin de mettre un terme au litige quant aux objets situés dans la cave et de la voiture garée au parking de la résidence, l'affaire fut refixée afin de permettre aux parties d'organiser leur enlèvement.

Lors de l'audience des plaidoiries du 7 mai 2024, les requérants ont informé le tribunal que la situation serait inchangée. Malgré deux demandes écrites adressées à PERSONNE3.) pour organiser un rendez-vous, ce dernier ne se serait pas manifesté.

Ils augmentent dès leur demande au titre des indemnités d'occupation pour les mois de mars et avril 2024 pour réclamer au final la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer la somme de 29.150.- euros.

PERSONNE3.) reconnaît avoir reçu les courriers des parties adverses et ne pas avoir y donné suite. En ce qui concerne la voiture, il explique qu'avant de pouvoir faire retirer sa voiture à l'aide d'un professionnel, il devrait une première fois se rendre sur les lieux afin de vérifier l'état de celle-ci. Pour ces raisons, il réclame la remise des clés d'accès aux parties communes pour environ deux semaines et s'engage à les restituer et d'avoir accès à la cave pour enlever les deux cartons lui appartenant.

En ce qui concerne les arriérés de loyers, PERSONNE3.) soutient que la demande des requérants devrait être réduite à 16.100.- euros (23 mois x 700.- euros) et accepte de payer la somme de 50.- euros pour l'occupation de la cave.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) refusent de remettre les clés d'accès mais affirment être disponibles sur rendez-vous pour accorder un accès aux lieux à PERSONNE3.).

## **2) Motivation**

### **Quant à la qualité pour agir**

PERSONNE3.) soulève tout d'abord la fin de non-recevoir, à savoir un défaut de qualité à agir de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en contestant leur qualité de bailleurs.

A qualité pour agir celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité pour le faire. La qualité n'est donc pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, l'existence effective du droit invoqué par le demandeur à l'encontre du défendeur n'étant 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, T. 1, n° 221).

Tel étant le cas en l'espèce, le moyen tiré du défaut de qualité à agir est à rejeter comme non fondé.

### **Quant aux arriérés de loyer pour la période de janvier 2019 à novembre 2020**

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer la somme de 20.700.- euros au titre d'arriérés de loyers pour la période de janvier 2019 à novembre 2020 (23 mois à 900.- euros).

PERSONNE3.) ne dément pas de ne pas avoir payé le loyer pour cette période. Il conteste cependant une augmentation du loyer mensuel à 900.- euros et conteste que les parties requérantes soient propriétaires de l'appartement loué.

Comme il résulte de l'acte notarié du 13 décembre 2017 que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis l'appartement sis à L-ADRESSE4.), soit pendant l'exécution du contrat de bail, ils sont devenus les bailleurs de PERSONNE3.) et sont partant fondés à réclamer le paiement de tous les montants éventuellement dus par l'ancien locataire.

Aux termes du courrier de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. du 18 décembre 2017, le changement de bailleur a été notifié à PERSONNE3.) avec les nouvelles coordonnées bancaires ainsi que l'augmentation du loyer mensuel de 700.- euros à 900.- euros.

Le tribunal rappelle qu'un contrat se forme par l'accord de volontés des parties en cause et forme la loi entre elles.

Toute modification de ce contrat doit résulter d'un accord de volontés des parties en cause. Il résulte par ailleurs de l'article 3, alinéa 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation que le loyer d'un logement d'habitation ne peut être fixé que soit de l'accord des parties, soit par la commission des loyers, soit judiciairement

Si une augmentation du loyer ne peut être imposée unilatéralement par le bailleur, le loyer peut être augmenté en cas d'accord entre les parties.

PERSONNE3.) affirme qu'il aurait contesté cette augmentation du loyer mensuel, sans cependant verser la moindre preuve à l'appui de ce moyen.

Or, en acceptant de payer un loyer mensuel de 900.- euros pendant toute l'année 2018 sans émettre la moindre réserve, PERSONNE3.) a nécessairement accepté cette augmentation du loyer.

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est partant fondée et justifiée pour le montant réclamé de 20.700.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 12 octobre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

### **Quant aux charges**

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer la somme de 2.300.- euros au titre d'arriérés de charges pour la période de janvier 2019 à novembre 2020.

PERSONNE3.) s'oppose à cette demande et réclame, à titre reconventionnel, leur condamnation à lui restituer l'intégralité des avances sur charges payées, soit la somme de 16.800.- euros, à défaut pour les bailleurs de lui avoir communiqué le moindre décompte de charges.

Suivant l'article 3 du contrat de bail, les bailleurs se sont engagés à établir un décompte annuel des frais d'entretien et de chauffage.

Conformément à l'article 5 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

A défaut pour les bailleurs d'avoir versé les décomptes annuels de charges, ils sont à débouter de leur demande. La demande reconventionnelle de PERSONNE3.) est partant fondée en son principe.

Quant au montant réclamé par PERSONNE3.), il y a lieu de constater qu'il affirme avoir payé la somme de 16.800.- euros, soit d'avoir payé des avances sur charges pendant 14 ans, sans cependant verser de décompte. Or, le contrat de bail n'a été en vigueur que pour la période de mi-février 2009 jusqu'au mois de novembre 2020 et il est constant en cause qu'il n'a pas payé d'avances sur charges depuis le mois de décembre 2018. Les avances sur charges payées en cours de bail s'élèvent partant à 11.850.- euros (118,5 mois). La demande de PERSONNE3.) est partant fondée et justifiée pour la somme de 11.850.- euros.

### **Quant aux indemnités d'occupation**

Lors de l'audience des plaidoiries, les requérants ont augmenté leur demande au titre des indemnités d'occupation jusqu'au mois d'avril 2024 à concurrence d'un montant mensuel de 150.- euros pour l'occupation de la cave et de l'emplacement de parking.

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 indemnités d'occupation venues 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.

Ils réclament finalement la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer une indemnité d'occupation sans droit ni titre d'un montant de 6.150.- euros pour la période de décembre 2020 à avril 2024 (soit 41 mois).

PERSONNE3.) conteste ce montant et propose le paiement de la somme de 50.- euros.

A la fin du bail, il y a obligation dans le chef du locataire de restituer le bien loué. Cette obligation est réglée aux articles 1730 à 1732 du Code civil. Cette obligation est double, à savoir il existe une obligation dans le chef du locataire de restituer le bien tout court, et une obligation de restituer le bien en bon état.

L'obligation de restituer l'objet du bail constitue une obligation de résultat dans le chef du preneur, qui implique de la part du preneur la remise à la disposition du bailleur de tous les locaux compris dans la location, de sorte que ce dernier soit en mesure de reprendre entièrement la jouissance des lieux (cf. Pas. 2/2001, p. 341, point 109 et p. 343, point 114).

Il est constant en cause que le contrat de bail à pris fin au mois de novembre 2020 et que PERSONNE3.) n'a pas entièrement libéré les lieux. En effet, il reconnaît que deux cartons se trouvent encore dans la cave et que sa voiture se trouve toujours dans le garage de la résidence mais conteste que celle-ci soit garée sur l'emplacement appartenant aux requérants.

Au regard de l'objet du contrat de bail, celui-ci comportait expressément un appartement, une cave et un emplacement de parking sans numérotation précise. L'acte de vente de l'appartement comporte également ces trois éléments. Comme il est constant en cause que la voiture de PERSONNE3.) occupe toujours un emplacement dans la résidence, l'emplacement exact est sans pertinence et les anciens bailleurs sont en droit de réclamer une indemnité d'occupation sans droit ni titre tant pour la cave que pour l'emplacement de parking.

La demande PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au titre de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre se limite par conséquent à la période du décembre 2020 à avril 2024, soit pour une période de 40 mois.

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. Dans la fixation de l'indemnité d'occupation, il est en principe fait référence à la valeur

locative du bien. Si cette valeur peut être égale au loyer ancien, les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (cf. Pas. 31, Compte-rendu de jurisprudence, n° 189, p. 377).

Le montant réclamé au titre de l'indemnité d'occupation mensuelle n'étant pas surfait et à défaut d'éléments précis quant à la valeur locative de la cave et de l'emplacement de parking, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle réduite au même montant de 150.- euros.

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité d'occupation sans droit ni titre est dès lors fondée à déclarer fondée pour un montant de 6.000.- euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 5.100.- euros à partir du 12 octobre 2023, jour de la demande en justice, sur la somme de 600.- euros à partir du 5 mars 2023, jour de l'augmentation de la demande, et, sur la somme de 300.- euros à partir du 7 mai 2024, jour de la seconde augmentation, chaque fois jusqu'à solde.

### **Quant à la voiture et aux objets se trouvant dans la cave**

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament la condamnation de PERSONNE3.) « à vider la cave de tous ses effets personnels et d'enlever la voiture de l'emplacement parking loué dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement » à intervenir, et à défaut de se voir autoriser à les faire retirer aux frais de PERSONNE3.).

PERSONNE3.) sollicite à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à lui restituer les objets se trouvant dans la cave ainsi que sa voiture endéans un délai de 15 jours à compter du jugement sous peine d'une astreinte journalière de 500.- euros.

Tel que rappelé ci-dessus, le locataire a l'obligation de libérer intégralement lieux à la fin du bail. Or, en l'espèce, il est constant en cause que PERSONNE3.) n'a pas respecté cette obligation.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que les bailleurs se seraient opposés à la reprise des objets personnels et de la voiture après la fin du contrat de bail. Au contraire, ils affirment avoir à plusieurs reprises demandé à PERSONNE3.) de venir récupérer ses effets personnels.

Le tribunal rappelle qu'en l'espèce, l'affaire avait été refixée lors de l'audience du 5 mars 2024, notamment pour permettre à PERSONNE3.) de récupérer ses effets personnels et sa voiture. Par courrier du 8 mars 2024, le mandataire des requérants a informé PERSONNE3.) que son mandant « *marque son accord de vous ouvrir les portes afin que vous puissiez venir récupérer vos objets personnels, que ce soient vos biens personnels se trouvant dans la cave ainsi que votre véhicule.*

*La libération complète des lieux reste l'une des priorités de mon mandant.*

*C'est pourquoi nous vous laissons la possibilité de venir récupérer vos biens, à une date qui vous conviendrait le mieux, alors que mon mandant sur trouve dans la résidence du lundi au vendredi aux horaires de bureaux ».*

Cette proposition a été réitérée le 29 mars 2024 sans que PERSONNE3.) daigne répondre à ces courriels.

Dans ces conditions, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et de condamner PERSONNE3.) à retirer ses effets personnels dans un délai de 40 jours à compter de la notification du présent jugement et de débouter PERSONNE3.) de sa demande.

### **Quant aux mesures accessoires**

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, tandis que PERSONNE3.) réclame la somme de 1.500.- 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<sup>ème</sup> chambre, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p. 172).

A défaut pour les parties de justifier de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, elles sont à débouter de leurs demandes respectives 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 frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de PERSONNE3.).

**Par ces motifs**

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

**d i t** recevables les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ainsi que les demandes reconventionnelles de PERSONNE3.) ;

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

**d i t** fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) pour le montant de 20.700.- euros à titre d'arriérés de loyers pour la période de janvier 2019 à novembre 2020 ;

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 20.700.- (vingt mille sept cents) euros, avec les intérêts légaux à partir du 12 octobre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

**d i t** non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au titre des arriérés d'avances sur charges

et en **d é b o u t e** ;

**d i t** fondée la demande de PERSONNE3.) en remboursement des avances sur charges pour un montant de 11.850.- euros ;

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 11.850.- (onze mille huit cent cinquante) euros ;

**d i t** fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au titre de l'indemnité d'occupation pour la période de décembre 2020 à avril 2024 pour un montant de 6.000.- euros ;

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 6.000.- (six mille) euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 5.100.- (cinq mille cent) euros, à partir du 12 octobre 2023, jour de la demande en justice, sur le montant de 600.- (six cents) euros, à partir du 5 mars 2023, jour de l'augmentation de la demande, et, sur le montant de 300.- (trois cents) euros, à partir du 7 mai 2024, jour de la seconde augmentation, chaque fois jusqu'à solde ;

**d i t** fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à voir condamner PERSONNE3.) à enlever ses effets personnels de la cave ainsi que sa voiture du garage de l'immeuble au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la notification du présent jugement ;

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE3.) à enlever ses effets personnels de la cave ainsi que sa voiture du garage de l'immeuble 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 effets de la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**d i t** non fondée la demande PERSONNE3.) à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui restituer ses effets personnels et sa voiture et en **d é b o u t e** ;

**d i t** non fondées les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) d'une part et de PERSONNE3.) d'autre part en obtention d'une 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.) 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