

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2208/24
Dossier no. L-BAIL-92/24

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
27 JUIN 2024**

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

ENTRE

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

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

3)PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

parties demandresses, comparant par Maître Robert KAYSER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 14 février 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 28 mars 2024.

Après une remise, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 mai 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

A cette audience Maître Robert KAYSER, qui se présenta pour PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), et PERSONNE4.) furent entendus en leur 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 SUIT

A. Les faits constants :

Suivant contrat de bail conclu en date du 30 décembre 2009, ayant pris effet le 1er janvier 2010 pour une durée de 2 années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE5.) a donné en location à PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE5.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 800 euros et d'une avance sur charges de 75 euros.

Suite au décès de PERSONNE5.) en date du 20 mars 2019, la succession de cette dernière comprenant entre autres l'appartement précité est échue à ses deux enfants PERSONNE1.) et PERSONNE7.).

Après le décès de PERSONNE7.) en date du 24 décembre 2019, la succession de ce dernier est échue à ses deux enfants PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

PERSONNE1.) et ses neveux PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après désignés : les conjoints GROUPE1.) sont copropriétaires du prédit appartement sis à L-ADRESSE5.). La quote-part d'PERSONNE1.) est de $\frac{1}{2}$ et celle de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) est également de $\frac{1}{2}$.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 14 février 2024, les conjoints GROUPE1.) ont sollicité la convocation de PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 15.642 euros au titre de la régularisation des charges locatives pour la période du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2021, avec les intérêts légaux à compter de la date de dépôt de la requête, sinon à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant de 11.200 euros au titre des loyers impayés ainsi que le montant de 2.660 euros au titre des avances sur charges et charges impayées au jour de la requête, avec les intérêts légaux à compter de la date de dépôt de la requête, sinon à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;

- voir dire que le contrat de bail est résilié, sinon voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu le 30 décembre 2009;
- voir condamner la partie défenderesse et tous autres occupants des lieux loués à déguerpir endéans les 24 heures à partir de la notification du jugement à intervenir;
- voir condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 92/24.

A l'audience des plaidoiries, les consorts GROUPE1.) ont augmenté leur demande au montant total de 33.462 euros, se décomposant comme suit :

- 15.642 euros : solde de régularisation des charges pendant la période du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2021 ;
- 12.800 euros (800 x 16) : loyers échus jusqu'au 1^{er} mars 2024 ;
- 3.040 euros (190 x 16) : solde avances sur charges jusqu'au 1^{er} mars 2024 ;
- 1.600 euros au titre des loyers de mois d'avril et de mai 2024 ;
- 380 euros au titre des avances sur charges des mois d'avril et de mai 2024.

PERSONNE4.) demande à être indemnisée à hauteur du montant réclamé à titre de loyer par les consorts GROUPE1.) de sa perte de jouissance pendant la période de janvier 2020 jusqu'à la réalisation des travaux. Elle demande encore à voir enjoindre aux bailleurs d'entreprendre les travaux de remise en état sous peine d'une astreinte de 200 euros par jour de retard, son relogement ainsi qu'une indemnité de 3.888,96 euros pour le remplacement de son mobilier endommagé à cause de la fuite d'eau. Subsidiairement, elle demande un délai de déguerpissement élargi.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, les consorts GROUPE1.) font valoir qu'ils ont informé la locataire par courrier du 28 septembre 2022 que le montant de 75 euros des avances sur charges prévu au contrat de bail était trop bas au vu du montant effectivement redû et que par conséquent le montant des avances sur charges était réévalué à hauteur de 190 euros à compter du 1er janvier 2023. Dans le même courrier, ils auraient informé la locataire que la régularisation des charges fait apparaître un solde en leur faveur de 15.642 euros. La partie défenderesse n'aurait plus réglé régulièrement les loyers et avances sur charges ainsi que les charges depuis le 1er décembre 2022. Le non-paiement des loyers et des charges constituerait un motif grave justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse.

PERSONNE4.) s'oppose aux demandes en expliquant que des problèmes de fuite d'eau sont survenus dans l'appartement au mois d'octobre 2021 et que depuis, elle habite dans un chantier en raison de la réalisation de travaux de remise en état qui ne seraient toujours pas achevés. Elle aurait de ce fait un grand trou dans le couloir. Le logement ne serait pas conforme aux critères définis par l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide

au logement. Elle renvoie au procès-verbal de constat établi par l'huissier de justice et aux photos produits en cause. Elle subirait un important trouble de jouissance, raison pour laquelle elle n'aurait plus réglé le loyer. Elle conteste l'augmentation et le solde de régularisation des charges locatives en faisant valoir qu'elle n'a reçu ni un décompte détaillé, ni des pièces justificatives.

Les consorts GROUPE1.) font répliquer qu'ils ne sont pas au courant de l'existence d'un trou dans le sol. Ils contestent le procès-verbal de l'huissier de justice au motif qu'il a été établi à la requête d'une personne qui n'est pas la locataire.

PERSONNE4.) réplique que le constat d'huissier de justice a été établi à la requête de son mari.

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande des consorts GROUPE1.) et la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) ayant été introduites dans les délai et forme de la loi sont recevables 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 consorts GROUPE1.) et à PERSONNE4.) d'établir le bien-fondé de leurs demandes.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 30 décembre 2009, ayant pris effet le 1er janvier 2010 pour une durée de 2 années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE5.) a donné en location à PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE5.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 800 euros et d'une avance sur charges de 75 euros.

Suite au décès de PERSONNE5.) en date du 20 mars 2019, la succession de cette dernière comprenant entre autres l'appartement précité est échue à ses deux enfants PERSONNE1.) et PERSONNE7.).

Après le décès de PERSONNE7.) en date du 24 décembre 2019, la succession de ce dernier est échue à ses deux enfants PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

PERSONNE1.) et ses neveux PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après désignés : les consorts GROUPE1.) sont copropriétaires du prédit appartement sis à L-ADRESSE5.). La quote-part d'PERSONNE1.) est de $\frac{1}{2}$ et celle de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) est également de $\frac{1}{2}$.

1) Les arriérés de loyers et l'exception d'inexécution

Il convient de rappeler que PERSONNE4.) s'oppose au paiement en invoquant le caractère insalubre du logement ainsi que l'existence d'un trouble de jouissance en raison de problèmes d'humidité provoqués par une fuite d'eau à laquelle le bailleur aurait refusé de remédier et en raison d'un grand trou qui aurait été réalisé dans le living pour déterminer la cause des problèmes d'humidité et qui n'aurait plus été fermé.

Le tribunal déduit des développements de PERSONNE4.) qu'elle invoque l'exception d'inexécution pour raisons d'insalubrité du logement et pour violation des bailleurs de ses obligations découlant des articles 1719 et 1720 du Code civil.

En vertu de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus.

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.

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.

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.

Quant au caractère insalubre des lieux loués, il convient de relever que d'après l'article 2 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, les logements donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation doivent répondre à des critères de salubrité et d'hygiène, comprenant les exigences relatives à la surface, l'humidité, la ventilation, la nocivité des murs et de l'air et la santé en général des personnes logées dans un logement, à des critères de sécurité, comprenant les exigences relatives à l'accès, la stabilité, l'électricité, le chauffage, le gaz et la prévention incendie d'un logement ou d'une chambre et à des critères d'habitabilité, comprenant les exigences relatives à la hauteur des pièces d'un logement ou d'une chambre ainsi que les exigences relatives aux équipements élémentaires dont doit disposer un logement ou une chambre.

En vertu de l'article 5 de cette loi, le bourgmestre peut, par arrêté, soit ordonner au propriétaire responsable du non-respect des prescriptions de l'article 2 de se conformer aux prescriptions de l'article 2 dans un délai qu'il détermine, soit ordonner la fermeture d'un logement ou d'une chambre ne correspondant pas aux critères fixés en vertu de l'article 2.

En cas de décision de fermeture, il appartient au propriétaire de pourvoir au relogement des occupants. A défaut, le bourgmestre y pourvoit pour le compte et aux frais du propriétaire.

Afin d'établir ses dires, PERSONNE4.) renvoie au procès-verbal de constat établi en date du 24 mars 2023 par l'huissier de justice PERSONNE8.). Le fait que ce constat d'huissier de justice a été dressé à la demande de PERSONNE9.), qui est le mari de PERSONNE4.), ne porte pas à conséquence, dès lors qu'il se rapporte aux lieux loués.

Il en résulte que PERSONNE9.) a déclaré qu'une fuite d'eau a eu lieu dans l'appartement pris en location au mois de novembre 2021 et que les travaux de réparation/rénovation ne sont toujours pas finis. L'huissier de justice a constaté la présence d'un trou au sol dans le hall et la cuisine de l'appartement, laissant visible la tuyauterie. Il a encore constaté que dans le salon, du côté droit de la porte d'entrée, il existe un espace creux entre le mur et la tapisserie et que les murs de la chambre à coucher présentent à divers endroits des traces d'humidité.

Les photos versées par PERSONNE4.) montrent l'existence du trou en question, qu'une partie du mur à côté de la porte d'entrée est ouverte rendant visible la tuyauterie ainsi que des traces d'humidité sur le mur.

Il ressort d'un courrier daté du 8 décembre 2022 produit en cause par les consorts GROUPE1.) et leur adressé par PERSONNE4.) qu'elle a remédié à ses frais aux problèmes affectant le frigo, la plaque de cuisson, le thermostat, le radiateur et les volets et qu'il y a eu une fuite dans l'appartement au mois de décembre 2021, ce qui a engendré des problèmes d'humidité et de moisissures, fuite à laquelle les consorts GROUPE1.) refusent de remédier nonobstant son insistance. Elle leur demande donc encore une fois de faire le nécessaire pour y remédier.

Par courrier du 28 avril 2023, le mandataire de son mari réitère les propos précités tout en informant les consorts GROUPE1.) d'une suspension du paiement du loyer tant qu'ils n'interviennent pas pour procéder aux travaux de remise en état qui s'imposent.

Il ressort d'une attestation testimoniale établie par la mère de PERSONNE4.) en date du 10 mai 2024 que cette dernière habite chez sa mère depuis janvier 2021.

PERSONNE4.) ne verse pas en cause un courrier, respectivement un arrêté de la commune duquel il ressort que les lieux loués ne respectent pas les prescriptions de l'article 2 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Il s'ensuit que PERSONNE4.) n'établit pas à suffisance le caractère insalubre du logement au sens de la loi précitée.

Il échet ensuite de relever que 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 de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose 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.

En vertu de l'article 1720 du même code, 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.

Suivant l'article 1721 du Code civil, il est dû garantie 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 du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemnisation.

Il y a vice ou défaut chaque fois que le trouble résulte du fait même de la chose, par opposition au trouble provoqué directement par le fait de l'homme, bailleur ou tiers. Tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, est un vice. Il n'y a pas lieu de distinguer entre vice ou défaut de la chose provenant de malfaçons et de vétusté ou de défaut d'entretien. Il importe peu que le bailleur ait ou non connaissance du vice, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi ; que le vice soit apparu avant ou après la conclusion du bail. Le propriétaire est censé connaître la structure défectueuse de son immeuble, ou de ses accessoires ; les risques pouvant en résulter pèsent sur lui; sa responsabilité est engagée, même s'il a ignoré le vice. Le bailleur ne répond cependant pas du vice s'il était apparent au moment de la conclusion du bail et si le preneur l'a connu ou dû connaître en contractant.

Compte tenu du courrier du 8 décembre 2022, du constat d'huissier et des photos précités, il y a lieu de retenir que PERSONNE4.) a apporté la preuve de la survenance d'une fuite d'eau en décembre 2021, qui n'est pas spécialement contestée par les consorts GROUPE1.), à laquelle les bailleurs n'ont pas remédié à ce jour et de l'existence de problèmes d'humidité, désordres qui ont été dénoncés aux consorts GROUPE1.) au mois de décembre 2022, une dénonciation antérieure n'étant pas établie. Elle a également apporté la preuve qu'un trou a été fait dans la cuisine et dans une partie du couloir de l'appartement, information qui a également été transmise aux consorts GROUPE1.). Les consorts GROUPE1.) ne rapportent pas la preuve qu'ils ont remédié aux désordres.

Il en découle que PERSONNE4.) a apporté la preuve d'une perte de jouissance dans son chef imputable aux bailleurs qui ont violé leurs obligations découlant des articles précités et que c'est à bon droit qu'elle invoque l'exception d'inexécution.

L'inexécution de l'obligation d'entretien par le bailleur ne justifie cependant pas une réduction du loyer, même si le preneur est privé de la jouissance d'une partie du bien. En effet, contrairement à l'article 1722 du Code civil, les articles 1719, 1720 et 1721 du même code n'envisagent pas une telle réduction du loyer. Le locataire a néanmoins droit à des dommages et intérêts qui prennent souvent la forme d'une indemnité allouée par mois.

Le tribunal retient donc que l'évaluation de la perte de jouissance à 50 % est adéquate au vu de la nature et de l'ampleur des désordres, soit une indemnité pour perte de jouissance à hauteur de (800 x 50 %) de 400 euros par mois.

Pour la période allant du mois de décembre 2022 au mois de mai 2024 inclus (plaidoiries), l'indemnité pour perte de jouissance à allouer à PERSONNE4.) s'élève dès lors au montant

total de 7.200 euros (18 mois x 400 euros). Sa demande en octroi d'une indemnité pour le futur est à rejeter pour être prématurée.

Dans la mesure où l'existence d'un défaut de jouissance ne peut donner lieu à une réduction du loyer à proprement parler, la demande des consorts GROUPE1.) en paiement des arriérés de loyers est à dire fondée à concurrence de la somme totale de 14.400 euros (12.800 + 800 + 800).

Ainsi, et par compensation judiciaire entre les créances réciproques, PERSONNE4.) est condamnée à payer aux consorts GROUPE1.) la somme de 7.200 euros (14.400-7.200) au titre d'arriérés de loyers, montant à majorer des intérêts légaux à partir du 16 mai 2024, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

2) Les charges locatives

Conformément à l'article 5 (3) de la loi modifiée 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. Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise.

En l'espèce, il résulte du contrat de bail que le locataire s'engage à payer, outre le loyer mensuellement la somme de 75 euros à titre d'avance pour la quote-part des frais communs, (nettoyage des parties communes, jardinage, frais de chauffage et frais de gérance) et les impôts et taxes communales. Cet acompte mensuel sera adapté en hausse ou en baisse si le total des frais de l'année s'écarte de plus de 10 % du total des acomptes mensuels dus pour la même année. Les frais d'électricité sont à charge du locataire et directement à payer aux fournisseurs.

Les consorts GROUPE1.) se limitent à verser en cause un décompte des charges locatives de « ALIAS1.) » pour la période du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2021 prévoyant un solde en leur faveur de 15.642 euros.

Ils ne fournissent aucune explication, ni justification permettant de fonder l'augmentation des avances sur charges au montant de 190 euros qu'ils ont réclamée à la locataire depuis le mois de janvier 2023.

Par ailleurs, ils ne produisent aux débats ni les procès-verbaux de l'assemblée des copropriétaires des années 2010 à 2021, qui établissent que les comptes annuels ont été dûment approuvés, ni des décomptes détaillés permettant de retracer le montant global réclamé pour chaque année.

Au vu de ces constatations et face aux contestations de PERSONNE4.), la demande des consorts GROUPE1.) en paiement de la somme de 15.642 euros est à dire non fondée.

En outre, ils n'ont droit qu'à se voir allouer que la somme de 75 euros au titre de l'avance sur charges pour les 18 mois qu'ils réclament, soit donc un montant total de 1.350 euros (18 mois x 75 euros).

PERSONNE4.) est en conséquence condamnée à payer la somme de 1.350 euros aux consorts GROUPE1.), avec les intérêts légaux à partir du 16 mai 2024, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

3) La résiliation du bail et le déguerpissement

En principe, le non-paiement des loyers et des charges, respectivement des avances sur charges aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au Tribunal d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation.

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement des charges, respectivement des avances sur charges peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances. Le juge n'est pas tenu de prononcer la résiliation, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités.

Au vu des circonstances de l'espèce ci-avant énoncées, le non-paiement des loyers pendant une période pour laquelle le Tribunal a retenu que c'est à bon droit que les locataires ont soulevé l'exception d'inexécution en raison des manquements imputables aux bailleurs, et des charges locatives, respectivement des avances sur charges dont ni le montant réclamé à titre de régularisation, ni l'augmentation des avances sur charges ne sont justifiés, ne permet pas de fonder la résiliation judiciaire du bail. La demande des consorts GROUPE1.) en résiliation du bail est dès lors à dire non fondée, de même que leur demande en déguerpissement.

4) L'injonction de réaliser les travaux de remise en état et les frais de relogement

Concernant la demande de PERSONNE4.) tendant à voir enjoindre aux bailleurs de réaliser les travaux de remise en état des lieux loués, il échet de relever qu'en l'absence de la moindre précision quant aux travaux qui doivent effectivement être réalisés pour remédier aux désordres, la demande y afférente de PERSONNE4.) doit être rejetée.

Comme le tribunal a retenu ci-avant que PERSONNE4.) n'établit pas que le logement ne remplit pas les critères de salubrité prévus par la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, cette loi prévoyant cette possibilité de relogement, sa demande est à rejeter pour défaut de base légale.

5) Les frais de remplacement des meubles

Conformément aux dispositions de l'article 1315 du Code civil, il appartient à PERSONNE4.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Elle se limite à verser en cause un devis Roller daté du 4 mai 2024 d'un montant de 3.888,96 euros relatif à l'achat de mobilier. Ledit devis ne suffit pas pour établir que les désordres affectant les lieux loués ont endommagé son mobilier et qu'elle a de ce fait été contrainte de le remplacer.

Sa demande y afférente est à dire non fondée.

6) Les demandes accessoires

Les consorts GROUPE1.) n'établissant pas avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leur demande en octroi d'une indemnité de procédure est à dire 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 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 PERSONNE4.).

PAR CES MOTIFS

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

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

dit recevables les demandes respectives des parties en la forme,

dit fondée la demande de PERSONNE4.) en obtention d'une indemnité pour perte de jouissance à concurrence du montant de 7.200 euros,

rejette pour être prématurée la demande de PERSONNE4.) en obtention d'une indemnité pour perte de jouissance pour le futur,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en paiement des arriérés de loyers à concurrence du montant de 14.400 euros,

après compensation judiciaire entre les créances réciproques, condamne PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) la somme de 7.200 euros, avec les intérêts légaux à partir du 16 mai 2024, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en paiement de la somme de 15.642 euros au titre de la régularisation des charges,

partant en déboute,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en paiement des charges locatives à concurrence de la somme de 1.350 euros,

condamne PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) la somme de 1.350 euros, avec les intérêts légaux à partir du 16 mai 2024, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en résiliation du bail et en déguerpissement,

rejette la demande de PERSONNE4.) tendant à voir enjoindre à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) de procéder aux travaux de remise en état des lieux loués et celle relative à son relogement,

dit non fondée la demande de PERSONNE4.) en paiement des frais de remplacement de ses meubles,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure,

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

condamne PERSONNE4.) 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