

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2467/24
Dossier no. L-BAIL-154/24

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
11 JUILLET 2024**

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

ENTRE

PERSONNE1.), et

PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant par Maître Alex ENGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par Maître Amadou NDIAYE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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 5 mars 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 18 avril 2024.

Après deux remises, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 20 juin 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

A cette audience, Maître Alex ENGEL, qui se présenta pour les parties demanderesse, et Maître Amadou NDIAYE, qui se présenta pour la partie défenderesse, 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 fixé,

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants:

Suivant contrat de bail conclu en date du 18 février 2018, ayant pris effet le 1^{er} mars 2018 pour une durée d'une année, bail tacitement reconductible d'année en année, PERSONNE4.) a donné en location à PERSONNE3.) un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 700 euros et d'une avance sur charges de 100 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 800 euros.

Suivant acte notarié du 4 octobre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) et ils ont repris le susdit bail.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 31 mars 2023, ils ont résilié le contrat de bail pour motif grave et légitime consistant dans la démolition de l'immeuble conformément à l'article 12 (2) c) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation avec effet à sa prochaine échéance annuelle, soit au 1^{er} mars 2024.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 5 mars 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre, pour :

- principalement, voir constater la résiliation du contrat de bail pour motif grave et légitime avec effet au 1^{er} mars 2023 ;
- subsidiairement, voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail avec effet immédiat ;

- voir dire que PERSONNE3.) est occupant sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.), depuis le 1^{er} mars 2024, d'un local situé au rez-de-chaussée, côté gauche et d'un garage dans le même immeuble, depuis une date inconnue ;
- voir condamner PERSONNE3.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans le délai d'un mois à compter de la notification du jugement à intervenir ;
- au besoin, voir autoriser les parties requérantes à faire expulser PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais étant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir fixer l'indemnité d'occupation sans droit ni titre mensuelle redue à partir du 1^{er} mars 2024 à 1.500 euros ;
- voir condamner la partie défenderesse à leur payer le montant de 2.600 euros du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur frais locatifs, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à leur payer une indemnité de procédure de 2.000 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.

A l'audience des plaidoiries, les parties requérantes réduisent leur demande à 2.000 euros au titre des arriérés de loyers et d'avances sur frais locatifs rédus pour les mois de mai 2023 à février 2024, un montant de 600 euros ayant été payé pour le mois de février 2024. Elles réclament ensuite l'octroi d'indemnités d'occupation à partir du mois de mars 2024 jusqu'au mois de juin 2024, à concurrence de la somme totale de 4.200 euros.

PERSONNE3.) réclame à titre reconventionnel la réduction du loyer en raison de l'insalubrité des lieux loués, soit à concurrence d'un montant de 200 euros par mois à partir du mois de mai 2023, une indemnisation pour son préjudice moral à concurrence de la somme de 4.000 euros ainsi qu'une indemnisation pour son tableau endommagé de l'ordre de 20.000 euros. Il sollicite encore la restitution de la garantie locative à concurrence d'un montant de 800 euros. Il réclame finalement une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Il échet de leur en donner acte.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, les parties requérantes font valoir qu'elles ont obtenu une autorisation de démolition en date du 21 février 2023. Nonobstant la résiliation du bail, qui n'aurait pas été contestée par la partie défenderesse et lettre de rappel du 11 janvier 2024 de libérer les lieux loués, la partie défenderesse refuserait de quitter les lieux loués. Par ailleurs, cette dernière occuperait sans autorisation un local, côté gauche de l'appartement et un garage des parties requérantes, locaux qui ne faisaient l'objet d'aucune location. Aux termes du courrier du 11 janvier 2024, le défendeur aurait été également sommé

de désencombrer les lieux indûment utilisés, courrier auquel il n'aurait réservé aucune suite. En outre, depuis le mois de mai 2023, le défendeur ne paierait plus qu'un montant de 500 euros en guise de loyer et un montant de 100 euros au titre de l'avance pour frais locatifs, réduction qu'il aurait décidée de manière unilatérale. Il resterait donc redevable d'un total de 2.000 euros au titre des arriérés de loyers et d'avances sur frais locatifs redus pour les mois de mai 2023 à février 2024, montant au paiement duquel il conviendrait de le condamner. Les requérants demandent encore au tribunal de constater que le défendeur occupe les lieux sans droit ni titre depuis le 1^{er} mars 2024 et de le condamner au déguerpissement. Ils demandent en outre à voir fixer l'indemnité d'occupation à 1.500 euros correspondant à la valeur locative de l'immeuble avec le studio et le garage occupés sans autorisation à partir de cette même date. Au total, les parties requérantes réclament la somme de 6.200 euros pour arriérés de loyers et avances sur frais locatifs (mai 2023 à février 2024 : 2.000 euros) et indemnités d'occupation [mars 2024 à juin 2024 : 4.200 euros (6.000 – 1.800)].

PERSONNE3.) s'oppose à la demande en contestant la résiliation du bail. En vertu de la jurisprudence constante, il appartiendrait aux requérants de verser des plans ainsi que des devis concernant leur projet, ce qu'elles n'auraient cependant pas fait. Leur projet ne serait aucunement justifié. La preuve du motif grave ne serait donc pas apportée. Il fait ensuite exposer qu'il a unilatéralement réduit le montant du loyer à partir du mois de mai 2023 au motif que le logement nécessiterait des réparations. Il y aurait une fuite d'eau au niveau du plafond. Il invoque l'exception d'inexécution, dès lors que le bailleur aurait manqué à son obligation d'entretien des lieux loués. L'eau provenant de la fuite aurait coulé sur son tableau qui aurait été endommagé. Il fait ensuite préciser que depuis février et mars 2024, il aurait enlevé tout son matériel du studio. Subsidiairement, il demande un délai de déguerpissement de trois mois en faisant valoir que compte tenu de son salaire de 2.300 euros net il lui serait difficile de trouver un nouveau logement.

Les parties requérantes font répliquer que suivant la jurisprudence constante, il suffit de produire l'autorisation de démolition. La démolition constituerait un motif grave et légitime pour résilier le bail. Elles contestent l'exception d'inexécution qui ne serait pas fondée au vu des quelques échanges de WhatsApp versés en cause, ne démontrant aucunement l'existence de désordres affectant les lieux loués. Par ailleurs, il résulterait des pièces versées qu'elles ont fait intervenir des professionnels pour réparer la fuite d'eau. La partie adverse ne verserait aucune pièce permettant de caractériser son prétendu préjudice moral. Elle n'établirait pas l'endommagement de son tableau et elle n'apporterait pas non plus une preuve montrant la libération du studio et du garage. Les parties requérantes s'opposent au délai de déguerpissement de trois mois, les pièces adverses ne prouvant aucunement que le locataire ait entrepris des recherches actives et utiles d'un nouveau logement. Elles donnent finalement à considérer que la demande relative à la restitution de la garantie bancaire serait à rejeter pour être prématurée.

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) ayant été introduites dans les délai et forme de la loi sont à dire 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 à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) d'établir le bien-fondé de leur demande.

Suivant contrat de bail conclu en date du 18 février 2018, ayant pris effet le 1^{er} mars 2018 pour une durée d'une année, bail tacitement reconductible d'année en année, PERSONNE4.) a donné en location à PERSONNE3.) un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 700 euros et d'une avance sur charges de 100 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 800 euros.

Suivant acte notarié du 4 octobre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) et ils ont repris le susdit bail.

1)La résiliation du bail et le déguerpissement

En vertu de l'article 12, paragraphe 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé, à moins que :

a) le bailleur ne prouve avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement,

b) le locataire ne remplisse pas ses obligations,

c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur.

Le motif de résiliation invoqué, consistant en la démolition de l'immeuble constitue le cas échéant dans le chef du bailleur un motif grave et légitime de résiliation du bail.

Il appartient, dès lors, au tribunal d'apprécier si la résiliation est régulière et si le motif invoqué est suffisamment grave et légitime pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

Les délais dans lesquels le bailleur peut mettre un terme à la location varient selon le motif qui justifie le congé. Aux termes de la loi, le motif grave est une des causes justifiant que la prorogation du bail cesse. Si le bail est conclu pour un terme précis, l'événement n'aura d'effets qu'à sa prochaine échéance. S'il s'agit d'un bail à durée indéterminée, un délai de préavis, dont la durée sera de six mois si le motif est un besoin personnel et de deux ou trois mois dans les autres cas, devra être respecté.

Il résulte des pièces versées en cause que par lettre recommandée du 31 mars 2023, les requérants ont résilié le contrat de bail avec effet au 1^{er} mars 2024 en expliquant « qu'en l'occurrence le motif grave consiste dans la destruction de l'immeuble sur base d'une autorisation de démolition datée au 21.02.2023, dont copie en annexe ».

La résiliation faite dans les formes et délais de la loi est régulière.

Conformément à la position soutenue par les requérants, la démolition d'un immeuble, même dans un intérêt purement privé, constitue un motif grave et légitime (cf. TAL, 4 avril 1996, Pas. 30, p. 92 ; TAL, 23 février 2016, n° 174082).

Si, dans l'hypothèse d'une résiliation pour besoin personnel, le bailleur est cru sur parole pour autant que le besoin ne soit pas contredit par les éléments de la cause, il appartient cependant au bailleur désireux de résilier le contrat de bail pour motif grave et légitime en vue de procéder à des travaux de démolition, d'établir son intention d'y procéder réellement (cf. TAL, 23 février 2016, n° 174.082).

En l'espèce, les requérants versent une autorisation de bâtir n° NUMERO1.) du 21 février 2023 visant la démolition d'un immeuble sis à ADRESSE2.), délivrée par le bourgmestre de la commune de ADRESSE3.), ce qui démontre leur intention de procéder réellement aux travaux de démolition et ce qui suffit à établir le motif grave et légitime dans leur chef sans qu'ils soient obligés de verser en outre des plans et des devis.

Il en découle que les requérants ont valablement résilié le contrat de bail pour motif grave consistant dans la démolition de l'immeuble occupé par PERSONNE3.) avec effet au 1^{er} mars 2024, de sorte que PERSONNE3.) est à qualifier d'occupant sans droit ni titre à partir du 1^{er} mars 2024.

Par ailleurs, comme PERSONNE3.) ne conteste pas avoir également occupé un local situé au rez-de-chaussée, côté gauche et un garage dans le même immeuble appartenant également aux requérants sans avoir été autorisés par les bailleurs et comme il n'établit pas avoir libéré ce local et ce garage, il est également à qualifier d'occupant sans droit ni titre de ce local et du garage en question.

PERSONNE3.) en tant qu'occupant sans droit ni titre est condamné à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement, un délai plus élargi n'étant aucunement justifié.

Au besoin, les parties requérantes sont autorisées à faire expulser PERSONNE3.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

2) Les arriérés de loyers

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.

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.

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.

Afin d'établir ses dires, PERSONNE3.) se limite à renvoyer à des échanges WhatsApp de 2023 et de mars 2024 qu'il a eus avec les bailleurs aux termes desquels il dénonce quelques désordres affectant les lieux loués en rapport avec une fuite d'eau, le fonctionnement de la toilette et des lampes ainsi qu'à quelques photos de très mauvaise qualité montrant un mur affecté de traces d'humidité.

Il résulte des pièces versées par les bailleurs qu'ils ont à plusieurs reprises fait intervenir au courant de l'année 2023 des corps de métiers pour remédier au problème de fuite d'eau.

Face aux contestations des bailleurs et compte tenu des interventions des corps de métiers, PERSONNE3.) n'établit pas que les lieux loués aient été affectés de désordres, exceptée une fuite d'eau à laquelle les bailleurs ont remédié.

Il ne rapporte donc la preuve ni du caractère insalubre du logement au sens de la loi précitée, ni d'une perte de jouissance dans son chef imputable aux bailleurs qui auraient violé leurs obligations découlant des articles précités.

C'est dès lors à tort que PERSONNE3.) invoque l'exception d'inexécution et qu'il a suspendu partiellement le paiement du loyer à partir du mois de mai 2023. Sa demande reconventionnelle relative à la réduction du loyer est dès lors à dire non fondée.

La demande des requérants en paiement des loyers est à dire fondée à concurrence de la somme de 2.000 euros pour les mois de mai 2023 à février 2024.

PERSONNE3.) est donc condamné à payer aux requérants la somme de 2.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 5 mars 2024, jour de la requête, jusqu'à solde.

c) Les arriérés 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.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée

en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

En l'espèce, les requérants ne démontrent pas à suffisance que leur préjudice se chiffre au double du montant réclamé au titre du loyer.

Compte tenu du fait que PERSONNE3.) occupe en plus de l'appartement pris en location le studio situé à côté ainsi qu'un garage ne faisant pas partie du contrat de bail, le tribunal considère qu'il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation au montant de 1.200 euros par mois à partir du mois de mars 2024, de sorte que la demande des requérants en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période de mars 2024 à juin 2024 inclus est à dire fondée à concurrence de la somme totale de 4.800 euros (4 x 1.200), dont à déduire le paiement de 1.800 euros, de sorte qu'il reste un solde de 3.000 euros. PERSONNE3.) est donc condamné à payer aux requérants la somme de 3.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 juin 2024, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

4) La demande reconventionnelle

Conformément à l'article 1315 du Code civil, il appartient à PERSONNE3.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il échète de constater qu'il n'apporte aucun élément permettant de caractériser l'existence d'un préjudice moral dans son chef.

En outre, il n'apporte aucune preuve permettant d'établir qu'un tableau lui appartenant a été endommagé en raison de la fuite d'eau.

Il convient de rappeler que la garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail, et notamment le recouvrement des loyers et charges impayés, ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

Compte tenu du fait que PERSONNE3.) occupe actuellement toujours les lieux loués, sa demande en restitution de la garantie locative est à rejeter pour être prématurée,

Toutes ses demandes reconventionnelles sont dès lors à rejeter.

5) Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence de la somme de 350 euros.

PERSONNE3.) est en conséquence condamné à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 350 euros.

La demande de PERSONNE3.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

PERSONNE3.) succombant à l'instance est condamné aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) recevable et partiellement fondée,

constate que le contrat de bail liant les parties a été valablement résilié en date du 31 mars 2023 pour motif grave et légitime par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avec effet au 1^{er} mars 2024,

constate que PERSONNE3.) occupe l'appartement sis à L-ADRESSE2.), un local situé au rez-de-chaussée, côté gauche et un garage dans le même immeuble sans droit ni titre depuis au moins cette date,

partant, condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, autorise PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) des lieux occupés sans droit ni titre dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE3.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 2.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 5 mars 2024, jusqu'à solde,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE3.) au montant de 1.200 euros par mois à partir du mois de mars 2024,

condamne encore PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 3.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 juin 2024, jusqu'à solde,

pour surplus, déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande,

rejette l'ensemble des demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE3.),

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 350 euros,

dit non fondée la demande de PERSONNE3.) en octroi d'une indemnité de procédure,

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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