

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 50/25
L-BAIL-812/23

Audience publique du 9 janvier 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie demanderesse

comparant par Maître Gil SIETZEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE1.)**

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

parties défenderesses

sub 1) et sub 2) comparant par Maître Daniel NOEL, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

F a i t s

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

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 15 février 2024, puis refixée au 25 avril 2024, puis refixée au 19 septembre 2024, puis refixée au 12 décembre 2024.

A la prédite audience, Maître Gil SIETZEN, en remplacement de Maître Albert RODESCH, et Maître Daniel NOEL, 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 fixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg le 27 novembre 2023, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- résilier judiciairement le contrat de bail conclu entre parties pour non-paiement de loyers et d'avances sur charges,
- constater que les parties défenderesses sont occupants sans droits ni titre du logement en question et partant ordonner leur déguerpissement dans un délai de 2 semaines à compter de la notification du présent jugement,
- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout au paiement de la somme de 4.500 euros à titre d'indemnités d'occupation avec les intérêts légaux à compter d'une mise en demeure du 7 novembre 2023, sinon à compter du présent jugement et voir augmenter ces intérêts de 3 points après 3 mois en application de la loi du 18 avril 2004,
- fixer l'indemnité d'occupation à 2.250 euros par mois d'occupation, avance mensuelle sur charges incluses, à partir du présent jugement,

- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout aux frais et dépens de l'instance,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

La société SOCIETE1.) SA

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SA fait valoir que par un contrat de bail conclu le 28 novembre 2018, elle a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.300 euros à augmenter d'une avance sur charges de 250 euros par mois.

En date du 3 avril 2022, le logement serait devenu inhabitable en raison d'un incendie touchant le toit de l'immeuble en question.

Après des travaux de réfection, l'appartement serait à nouveau devenu habitable en date du 1^{er} septembre 2023 (reporté par après au 1^{er} octobre 2023), ce qui fut communiqué aux parties défenderesses en date du 12 juillet 2023. Par ce même courrier, le loyer fut augmenté à 1.900 euros par mois.

Le 31 juillet 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient informé la société SOCIETE1.) SA qu'ils acceptaient tant de réintégrer le logement que l'augmentation du loyer mensuel.

A titre de preuve quant à l'habitabilité des lieux, la société SOCIETE1.) SA verse des avis de fin de travaux des corps de métiers chargés de la remise en état des lieux et adressés à l'Administration communale de Grevenmacher.

Le 17 octobre 2023, la société SOCIETE1.) SA aurait constaté un manque de paiement du loyer et des avances sur charges du mois courant, ce qui fut dénoncé à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le 7 novembre 2023, la demanderesse aurait mis en demeure PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de payer les loyers et les avances sur charges rédues pour les mois d'octobre 2023 et de novembre 2023, soit 4.5000 euros.

A la première audience du Tribunal du 25 avril 2024, la société SOCIETE1.) SA a augmenté sa demande en arriérés de loyers et de charges au montant de 13.300 euros.

A l'audience du Tribunal du 12 décembre 2024, la société SOCIETE1.) SA a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à 15.200 euros, correspondant à 8 mois d'impayés.

A cette somme, il y aurait lieu d'ajouter la somme de 3.943,45 euros à titre des décomptes pour charges des années 2022 et 2023.

Il y a lieu d'en donner acte à la société SOCIETE1.) SA.

Ensuite, la société SOCIETE1.) SA fait valoir que par un courrier recommandé de son mandataire du 5 mai 2024, elle aurait procédé à la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef des locataires avec effet au 15 mai 2024.

Un rendez-vous pour une visite des lieux de sortie fut fixé au 27 mai 2024, laquelle fut effectuée à cette date en présence du mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le déguerpissement effectif retenu lors de cette réunion serait à situer au 3 juin 2024.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent les demandes adverses.

En effet, le déguerpissement effectif de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne serait pas à fixer au 3 juin 2024 mais à la date de la survenance de l'incendie le 3 avril 2022.

A cette date, le logement en question serait devenu inhabitable et les parties défenderesses n'auraient jamais réintégré l'appartement par la suite.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent effectivement qu'ils n'ont jamais réservé de suite favorable à la proposition de réintégrer les lieux en question et contestent toute acceptation de leur part de l'augmentation du loyer dont se prévaut la société SOCIETE1.) SA. Les parties défenderesses confirment avoir répondu positivement à la proposition de la bailleuse aux fins de réintégration des lieux après les travaux de réfection mais soutiennent qu'ils n'auraient jamais déménagé à nouveau dans l'appartement en question alors qu'ils avaient signé entretemps un contrat de bail avec la SOCIETE3.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent ensuite toute augmentation du loyer, laquelle serait pour le surplus surfaite alors qu'il s'agirait d'une majoration de 700 euros par mois.

Les parties défenderesses contestent en effet avoir eu jouissance des lieux pendant l'exécution des travaux, de sorte à ce qu'ils s'estiment déchargés du paiement du moindre loyer et d'avances sur charges pendant cette période.

L'indemnité de procédure réclamée par la société SOCIETE1.) SA est encore contestée dans son principe et dans son quantum.

Appréciation

Il est constant en cause que par un contrat de bail du 28 novembre 2018, la société SOCIETE1.) SA a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) et que le loyer mensuel était fixé à 1.300 euros à augmenter d'avances sur charges de 250 euros par mois.

Ensuite, il est constant en cause que par un important incendie touchant l'immeuble en question, l'appartement pris en location par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a été inhabitable et ce à compter du 3 avril 2022. Il ressort en effet de la photographie versée en tant que pièce 7 par la société SOCIETE1.) SA que l'ensemble du toit de l'immeuble a été détruit.

Il ressort encore des pièces 8, 9 et 10 versées par la société SOCIETE1.) SA, à savoir des avis de fins de travaux adressés à l'Administration Communale de Grevenmacher et un rapport LUXCONTROL du 25 septembre 2023 qu'au plus tard à la date du 1^{er} octobre 2023, le logement en question était à nouveau habitable (« l'établissement peut être mis en service »).

Par un courrier du 12 juillet 2023, la société SOCIETE1.) SA a effectivement informé PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils pouvaient à nouveau réintégrer le logement au 1^{er} septembre 2023 et que le loyer mensuel devait être augmenté à 1.900 euros hors charges. (pièce 2 de Me RODESCH)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont répondu à ce courrier par un email du 28 juillet 2023 : « Herr PERSONNE3.) wir möchten ihnen becheit sagen das wir wieder zurück kommen (sic) ». (pièce 3 de Me RODESCH).

La société SOCIETE1.) SA, par un courrier du 17 août 2023, a informé PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que la date de réintégration devait être repoussée au 1^{er} octobre 2023. Par ce courrier, la société SOCIETE1.) SA a confirmé l'augmentation du loyer et a également informé PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que les avances sur charges étaient augmentées à 350 euros. (pièce 4 de Me RODESCH).

Par deux courriers du 17 octobre 2023 et du 7 novembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été mis en demeure de payer les loyers échus (pièces 5 et 6 de Me RODESCH).

Par un courrier du 5 mai 2024, le mandataire de la société SOCIETE1.) SA a résilié le contrat de bail avec effet immédiat, un délai de déguerpissement ayant été octroyé pour le 15 mai 2024 (pièce 10 de Me RODESCH).

D'un commun accord des parties, l'état des lieux de sortie fut fixé au 27 mai 2024, date à laquelle le déguerpissement effectif a été déterminé au 3 juin 2024 : « *Übergabe Wohnung + Garage + Schlüssel am 03/06/2024* » (pièce 12 de Me RODESCH).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent toute obligation de paiement dans leur chef postérieure à la date du 3 avril 2022, date de l'incendie ayant rendu le logement en question inhabitable. Les parties défenderesses soutiennent en effet avoir été logés par la SOCIETE3.) et n'avoir jamais réintégré les lieux.

En tant que pièces, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont versé un contrat de bail illisible et incomplet conclu avec la SOCIETE3.) ainsi qu'un courrier de la SOCIETE3.) du 4 avril 2024 intitulé « *Nouveau loyer* » et trois extraits bancaires du 1^{er} février 2023, 1^{er} mars 2023 et 31 mars 2023 ayant trait à des virements de 912 euros au profit de la SOCIETE3.) avec la mention « *loyer App et loyer parking* ».

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent avoir été déchargés de tout paiement à compter du moment où les lieux pris en location sont devenus inhabitables, faute de contrepartie fournie par la société SOCIETE1.) SA.

Il échet partant de fixer dans une première phase la période pendant laquelle PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été dans l'obligation de payer un loyer avant de fixer, le cas échéant le quantum à payer.

Quant à l'obligation de payer le loyer

Aux termes de l'article 1719 du Code civil :

« *Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :*

- 1. de délivrer au preneur la chose louée ;*
- 2. d'entretenir cette chose en état de servir ;*
- 3. d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. »*

L'obligation de faire jouir le locataire paisiblement de la chose louée découle tant de la nature-même du contrat de bail tel que défini à l'article 1709 du Code civil que des dispositions du point 3 de l'article 1719 du même code.

En d'autres termes, le bailleur doit s'abstenir de tout fait personnel qui porterait atteinte à la jouissance de la chose par son locataire.

Cette obligation de garantir la jouissance paisible constitue une obligation de moyens de sorte que le locataire qui veut prospérer dans son action, doit rapporter la preuve d'une faute dans le chef du bailleur.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent avoir été exempts du paiement du loyer et des avances sur charges pour cause d'exception d'inexécution dans le chef de la société SOCIETE1.) SA.

Quant à l'exception d'inexécution invoquée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour résister à la demande en paiement des loyers échus il y a lieu de rappeler que pour justifier l'exception d'inexécution et la suspension du paiement du loyer, il faut un manquement grave du bailleur.

La Cour de Cassation belge a souligné que le principe de proportionnalité est une condition d'application correcte de l'exception d'inexécution : elle implique un équilibre entre les obligations réciproques non exécutées. Le refus d'exécution doit donc être proportionné à la violation initiale du contrat (Cour de Cassation belge, 6 mars 1986, R.C.J.B., 1990, p.559, J.T.1987, p.350). Le non-paiement intégral du loyer ne se justifie dès lors qu'au seul cas où la jouissance des lieux serait totalement impossible. A défaut, la première précaution à prendre par le preneur est de n'appliquer qu'une réduction partielle des loyers en proportion des locaux prétendument indisponibles (Les Nouvelles, Le louage des choses, I, Les Baux en Général, 2ème édition, 2000, p.258).

Le Tribunal rappelle que dans le cadre d'un contrat de bail, le bailleur est tenu de trois obligations principales : l'obligation de délivrance, l'obligation d'entretien et de réparation et l'obligation d'assurer la jouissance paisible de l'objet du bail.

Le bailleur doit également au titre de l'article 1721 du Code civil garantie au locataire pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchant l'usage, même au cas où le bailleur ne les connaissait pas lors du bail.

Le bailleur a l'obligation de délivrer les lieux en état de servir à l'usage convenu. Sauf convention contraire, cela ne signifie pas que le bailleur doit effectuer au bien loué des travaux d'aménagement de manière à ce que le bien loué puisse servir à l'usage convenu, et plus particulièrement à ce qu'il puisse répondre aux normes édictées par une autorité administrative concernant par exemple l'état de salubrité ou les normes de prévention contre l'incendie. L'obligation de délivrance n'impose rien d'autre que de délivrer le bien objet du contrat en bon état de réparations de toute espèce. L'indication au contrat de l'usage auquel le bien est destiné a essentiellement pour but de délimiter l'usage que le preneur est autorisé à en faire

et d'éviter toute discussion concernant un usage non conforme par le preneur (Justice de paix d'Esch/Alzette, 12 juin 2014, rép. fisc. N° 1574/14).

Il est de principe dans les contrats synallagmatiques que les deux obligations doivent être exécutées simultanément, trait pour trait. 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 se 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 n'est cependant admise par la jurisprudence qu'avec prudence.

Elle n'est admise que si les manquements du bailleur sont prouvés et indiscutables (Justice de paix de Luxembourg, 26 janvier 2011, n° 377/11).

Il ressort des développements qui précèdent que la société SOCIETE1.) SA a failli à son obligation de délivrance du bien loué, devenu inhabitable suite à l'incendie du 3 avril 2022.

La société SOCIETE1.) SA n'a pas mis à disposition un logement alternatif à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), lesquels ont dû se loger eux-mêmes dans d'autres lieux.

Ces circonstances sont à qualifier de manquements dans le chef du bailleur, suspendant ainsi l'obligation de payer le loyer et les avances sur charges dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Cette suspension a cependant pris fin en date du 1^{er} octobre 2023.

En effet, il ressort des pièces versées en cause et des développements qui précèdent que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné leur accord par un e-mail du 28 juillet 2023 de réintégrer le logement. Pour des raisons techniques, l'habitabilité de l'appartement en question a été repoussée du 1^{er} septembre 2023 au 1^{er} octobre 2023.

A compter du 1^{er} octobre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étaient à nouveau dans l'obligation de s'acquitter du loyer et des avances sur charges pour le bien pris en location.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient encore jouissance effective des lieux, en témoignent les photographies versées en tant que pièce 13 par le mandataire de la société SOCIETE1.) SA sur lesquels sont visibles, de l'aveu à l'audience du mandataire des parties défenderesses, des effets personnels dans leur appartenant.

Cette obligation de payer le loyer prend à nouveau fin au moment de la résiliation du contrat de bail par le courrier de résiliation du 5 mai 2024. De l'accord des parties ayant convenu d'un état des lieux de sortie du 27 mai 2024 et d'une remise des clefs du 3 juin 2024, le bail a été valablement résilié à cette dernière date du 3 juin 2024.

Par conséquent, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont dans l'obligation de payer le loyer et les avances sur charges pour la période antérieure au 3 avril 2022 et du 1^{er} octobre 2023 au 3 juin 2024.

Quant au quantum du loyer et des avances sur charges

La société SOCIETE1.) SA soutient avoir valablement augmenté le loyer redû de 1.300 euros à 1.900 euros par son courrier du 12 juillet 2023.

Alors que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient répondu positivement à ce courrier, ils auraient également implicitement accepté l'augmentation du loyer.

Cette augmentation du loyer ensemble avec une augmentation des avances sur charges aurait été confirmée par son courrier du 17 août 2023.

Suivant l'article 3 (1) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5% du capital investi dans le logement.

Si selon la formulation de cet article, seule une limite vers le haut est imposée, il est cependant de jurisprudence constante que le propriétaire peut également solliciter une augmentation du loyer sur base du prédit taux de 5% du capital investi.

D'après l'article 3 (5), paragraphe 1er de cette loi, le loyer de tout logement à usage d'habitation fixé en vertu des critères légaux soit de l'accord des parties, soit par la Commission des loyers, soit judiciairement, ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.

En l'espèce, il y a lieu de relever que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas accepté une quelconque augmentation de loyer par leur courriel du 28 juillet 2023 dans lequel ils se limitent à accepter le principe d'une réintégration dans les lieux.

La société SOCIETE1.) SA reste partant en défaut de prouver l'acceptation d'une augmentation du loyer redû dans le chef des parties défenderesses, de sorte à ce que leur obligation de payer mensuelle est à fixer au montant conventionnellement retenu au moment de signer le contrat de bail, à savoir à $(1.300 + 250 =) 1.550$ euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) redoivent partant le paiement de la somme suivante :

- 1^{er} octobre 2023 au 31 mai 2024 : $8 \times 1.550 = 12.400$ euros
- 3 jours du mois de juin 2024 au prorata $((1.550/30) \times 3) = 155$ euros
- Soit au total $(12.400 + 155 =) 12.555$ euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont partant condamnés à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **12.555 euros**, avec les intérêts légaux à compter du prononcé du présent jugement jusqu'à solde.

Quant à la solidarité, il y a lieu de souligner que celle-ci ne se présume pas.

Il ne ressort pas des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soient unis par les liens du mariage et ils ne se sont pas engagés solidairement à leurs engagements en vertu du contrat de bail du 28 novembre 2018.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont partant à condamner chacun pour le tout au paiement de la somme susmentionnée.

Il n'y a pas lieu à augmentation des intérêts légaux en application de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, l'application de cette loi étant réservée aux transactions commerciales.

Quant à la résiliation du contrat de bail

Au vu des développements qui précèdent, la résiliation du contrat de bail est valablement intervenue par un courrier du 5 mai 2024 avec effet au 3 juin 2024, d'un commun accord des parties.

Les demandes de la société SOCIETE1.) SA tendant à la résiliation judiciaire du contrat de bail et au déguerpissement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont partant sans objet.

Quant aux décomptes pour charges

A l'audience du 12 décembre 2024, la société SOCIETE1.) SA a pour la première fois conclu à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du chef des décomptes pour charges pour les années 2022 et 2023.

Alors que ces demandes sont en lien avec la demande principale tenant à la condamnation à des arriérés de loyers et d'avances sur charges, celles-ci sont à déclarer recevables.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas émis de contestations quant à ces décomptes pour charges.

Au vu de la pièce 14 versée par la société SOCIETE1.) SA, il y a lieu de faire droit à sa demande relative au décompte pour charges pour l'année 2022, à savoir pour le montant de 1.833, 86 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont partant condamnés, chacun pour le tout, au paiement de la somme de **1.833,86 euros**, avec les intérêts légaux à partir du présent jugement, jusqu'à solde.

En ce qui concerne le décompte de l'année 2023, il y a lieu de rappeler que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont déchargés de tout paiement jusqu'au 1^{er} octobre 2023. Sont inclus dans cette décharge les frais relatifs aux charges de l'immeuble alors que les parties défenderesses n'y ont pas résidé.

Alors qu'il est impossible de déterminer quelle partie des charges invoquées par la société SOCIETE1.) SA sont relatives à la période du 1^{er} octobre 2023 au 31 décembre 2023, sa demande afférente est à déclarer **non-fondée**.

Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité de procédure à hauteur de 500 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont partant condamnés à payer, chacun pour le tout, à la société SOCIETE1.) SA la somme de **500 euros**.

La société SOCIETE1.) SA demande à ce que le présent jugement 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 parties défenderesses ayant succombé au litige, elles sont à condamner 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, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

décharge PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du paiement du loyer et des avances sur charges pour la période d'inhabitabilité de l'appartement en question, à savoir entre le 3 avril 2022 et le 1^{er} octobre 2023 et partant **retient** qu'ils sont dans l'obligation de payer le loyer et les avances sur charges pour la période antérieure au 3 avril 2022 et du 1^{er} octobre 2023 au 3 juin 2024 ;

fixe le loyer redû à 1.300 euros et les avances sur charges à 250 euros par mois ;

fait droit à la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers à 12.555 euros ;

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.), chacun pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **12.555 euros**, avec les intérêts légaux à compter du présent jugement, jusqu'à solde ;

dit que le bail a été valablement résilié pour la date du 3 juin 2024 ;

déclare sans objet les demandes de la société SOCIETE1.) SA tendant à la résiliation judiciaire du contrat de bail et tendant au déguerpissement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SA de sa demande additionnelle relative aux décomptes pour charges des années 2022 et 2023 ;

déclare cette demande recevable ;

la **déclare** fondée pour l'année 2022 à concurrence de 1.833,86 euros ;

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.), chacun pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **1.833,86 euros**, avec les intérêts légaux à compter du présent jugement, jusqu'à solde ;

la **déclare** non-fondée pour l'année 2023 ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 500 euros ;

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.), chacun pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **500 euros** ;

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

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

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

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière