

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2406/25
L-BAIL-66/24, L-BAIL-454/24, L-BAIL-836/24,

Audience publique du 7 juillet 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

-I-

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

partie demanderesse

comparant en personne

e t

PERSONNE2.), demeurant à **F-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

comparant par Maître Fayzia HACHEMI ZOHAIR, avocate, demeurant à Luxembourg

-II- et -III-

PERSONNE2.), demeurant à **F-ADRESSE2.)**

partie demanderesse

comparant par Maître Fayzia HACHEMI ZOHAIR, avocate, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie défenderesse

comparant en personne

F a i t s

L'affaire -I-, enregistrée sur le No. L-BAIL-66/24, fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 5 février 2024.

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

Lors de la prédite audience, PERSONNE2.) comparut en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 17 juin 2024, puis remise au 26 juin 2024 à la demande de Maître Fayzia HACHEMI ZOHAIR qui se présenta pour PERSONNE2.). Par la suite, l'affaire fut refixée au 23 octobre 2024.

Les affaires -II- et -III-, enregistrées sur les Nos. L-BAIL-454/24 et L-BAIL-836/24, furent introduites par requêtes – annexées au présent jugement – déposées au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date des 25 juin et 19 novembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, les affaires furent appelées aux audiences respectives du 23 octobre 2024 et 2 décembre 2024.

Par la suite, les trois rôles furent refixés à plusieurs reprises.

Lors de l'audience du 28 mai 2025 à laquelle les affaires furent utilement retenues, PERSONNE1.) et Maître Fayzia HACHEMI ZOHAIR furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe le 5 février 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins :

- de prononcer l'annulation du contrat d'hébergement provisoire ;
- de dire que PERSONNE2.) occupe la chambre provisoirement et sans droit ni titre ;
- d'ordonner son expulsion ;
- de la condamner au paiement de frais de dossier à hauteur de 400.- EUR et à une indemnité de relocation s'élevant à 1.000.-EUR ;
- sinon à titre subsidiaire de la condamner au paiement immédiat de 1.500.- EUR à titre de caution ainsi que de 400.- EUR de frais de dossier et à une indemnité de procédure de 500.-EUR, tout comme à la somme de 50.-EUR par jour de refus d'accès à la chambre pour y procéder à des réparations.

Par requête déposée au greffe le 25 juin 2024, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins :

- de s'entendre condamner à lui payer la somme de 2.280.-EUR pour le préjudice matériel subi, dans le délai de huit jours à compter de la notification du jugement à intervenir ;
- de s'entendre condamner à lui payer la somme de 1.000.-EUR à titre de préjudice moral.

La requérante sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et demande la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Par requête ampliative déposée au greffe le 19 novembre 2024, PERSONNE2.) a augmenté sa demande à titre de préjudice matériel subi pour la porter à 2.280.-EUR et également sollicité la somme de 2.000.-EUR à titre d'indemnité de procédure.

Les faits constants

PERSONNE1.) a donné, suivant contrat intitulé « contrat d'hébergement temporaire », en location à PERSONNE2.) avec effet au 1^{er} janvier 2024

une chambre située au rez-de-chaussée de la résidence dénommée « ENSEIGNE1.) » sise à L-ADRESSE3.).

Moyens, prétentions et arguments d'PERSONNE1.)

Aux termes de sa requête et des plaidoiries à l'audience, les prétentions d'PERSONNE1.) peuvent se résumer comme suit :

Il fait valoir qu'il a, au courant du mois de décembre 2023, signé un contrat d'hébergement avec PERSONNE2.) portant sur la chambre SOCIETE1.) sise dans la résidence précitée.

Selon les articles dudit contrat d'hébergement et notamment l'article 4, la convention est soumise à la condition suspensive que la personne hébergée verse une caution de 1.500.-EUR.

L'article 7 du contrat prévoyait que le non-respect par la personne hébergée d'« *une quelconque clause du présent contrat ou du règlement d'ordre intérieur entraînerait la dénonciation du contrat, avec effet immédiat et aux torts exclusifs* » de celle-ci.

PERSONNE1.) estime que le contrat ne s'est pas valablement formé, alors que conformément les clauses suspensives de celui-ci prévoient que le premier loyer de 950.-EUR, les frais de 100.-EUR ainsi que la caution précitée doivent avoir été versés par la personne hébergée avant la prise de possession des lieux.

Or, PERSONNE2.) aurait uniquement versé deux loyers, sans qu'il ne précise toutefois lesquels. Toutefois, il aurait cependant accepté de lui donner les clés de la chambre croyant en la bonne foi de cette dernière qui se serait d'ailleurs excusée du retard de paiement.

S'y ajouterait que selon l'article 5 de la convention, « *le locataire serait obligé de tolérer toute réparation sans qu'il n'ait droit à une indemnité pour moins-value de jouissance.* »

Il explique que le jour où PERSONNE2.) serait venue récupérer les clés, ils auraient déplacé le lit dans la chambre où cette dernière devait séjourner et auraient constaté la présence d'une tache noire de « *20x30cm dans le coin droit inférieur de la chambre* ».

Il aurait essayé dans un premier temps d'enlever ladite tache sans y parvenir, mais PERSONNE2.) aurait alors proposé de s'y atteler elle-même.

À sa stupéfaction, elle lui aurait déclaré le lendemain qu'en raison de la dégradation dans la chambre précitée, elle ne paierait ni la caution ni les frais à hauteur de 100.-EUR.

Afin de remédier à la situation et face à l'insistance du père de la jeune fille, il lui aurait proposé la chambre GA4 au premier étage ainsi qu'un studio libre se situant au ADRESSE4.).

Enfin, il aurait immédiatement mandaté la société « SOCIETE2.) » afin de procéder aux réparations s'imposant dans la chambre SOCIETE1.).

Or, PERSONNE2.) lui refuserait tout accès à celle-ci.

À l'audience des plaidoiries, il a renoncé à ses demandes tendant au déguerpissement, au droit d'accès ainsi qu'à la fourniture d'une caution. Pour le surplus, il a maintenu ses demandes antérieures.

Il a précisé qu'entretemps, PERSONNE2.) aurait quitté les lieux.

En réplique aux arguments de PERSONNE2.), PERSONNE1.) a contesté que la chambre donnée en location se serait trouvée dans un état d'insalubrité, alors qu'il n'y aurait eu que des défauts mineurs. D'ailleurs, la SOCIETE3.) n'aurait pas prononcé la fermeture des lieux et l'immeuble ne serait pas répertorié dans « le registre des maisons insalubres ».

PERSONNE1.) a encore mis en doute l'attestation testimoniale versée par PERSONNE3.). En outre, les clichés versés ne représenteraient pas la chambre donnée en location à PERSONNE2.).

Moyens, prétentions et arguments de PERSONNE2.)

À l'appui de ses prétentions, PERSONNE2.) fait valoir que par courriel du 2 janvier 2024 adressé à PERSONNE1.), ses parents se seraient plaints de l'état dégradé de la chambre donnée en location en y incluant des photos documentant l'état délabré, clichés figurant également au dossier.

En effet, le bailleur lui aurait donné en location une chambre insalubre qui contreviendrait à l'article 1719 du Code civil, de sorte qu'elle n'aurait pas bénéficié de la jouissance paisible des lieux qui seraient d'ailleurs non conformes à la réglementation en vigueur pour les logements destinés à accueillir des personnes.

À ce titre, deux rapports auraient été rendus par la Commission de Contrôle des chambres insalubres de la SOCIETE3.) et par le CGDIS Luxembourg, Unité de prévention et de planification, les deux constatant la non-conformité au règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 sur la

salubrité, l'hygiène et la sécurité auxquels doivent répondre les logements mis en location à des fins d'habitation, de l'immeuble sis au ADRESSE3.).

PERSONNE2.) verse encore plusieurs documents qualifiés « d'attestations testimoniales » desquels il ressortirait qu'PERSONNE1.) louerait « sans état d'âme » des chambres pour étudiants qui se trouveraient dans un état délabré.

Elle en déduit que les manquements précités sont de nature à lui conférer le droit de solliciter un remboursement partiel des loyers versés, montant qu'elle estime à 40% des sommes déboursées durant les six mois de location, soit 2.280.-EUR en tout.

En outre, elle estime avoir droit à une indemnité pour dommage moral à hauteur de 1.000.- EUR pour les souffrances endurées.

À l'audience du 28 mai 2025, sur question du tribunal, la mandataire de PERSONNE2.) a estimé que la loi de 2006 relative au bail à usage d'habitation serait applicable en l'espèce, alors qu'il ne s'agirait pas d'un logement social ni d'une location de type « Airbnb ».

Elle a précisé que sa mandante aurait quitté les lieux en date du 29 juin 2024.

En outre, elle a estimé que la condition suspensive du contrat quant au versement de la caution serait abusive, de sorte qu'elle serait à déclarer nulle et non écrite.

De surcroît, le contrat de bail aurait connu exécution en l'espèce, alors que les loyers auraient été versés et acceptés par le bailleur, et les lieux occupés par sa cliente.

Sa partie aurait refusé d'effectuer l'état des lieux d'entrée et de verser la caution quand elle a constaté l'état actuel délabré de la chambre qui était sans aucune relation avec ce qui avait été présenté sur internet.

Il serait manifeste au vu du reportage photographique versé en cause (pièces 6 et 8) que la chambre donnée en location était insalubre. L'état délabré serait encore confirmé par les différentes attestations testimoniales versées en cause ainsi que les constatations figurant dans le rapport de la SOCIETE3.) (pièce 17).

Finalement, elle a sollicité le remboursement des frais d'huissiers à hauteur de 165.- EUR déboursés pour réaliser un état des lieux de sortie ainsi que la somme de 3.500.- EUR à titre de frais d'avocat.

Appréciation

Quant à la demande de jonction, le tribunal rappelle que chaque requête en justice donne naissance à une instance distincte, la jonction étant un acte de pure administration qui conserve à chaque cause son individualité, sans les fondre dans une instance unique (cf. Cour d'appel, 11 janvier 2006, n° 29699 et 29711 du rôle).

La jonction a pour effet que les demandes sont instruites simultanément et jugées en même temps : le tribunal peut donc se prononcer sur toutes les demandes par un seul et même jugement et fonder sa décision sur des éléments de conviction puisés indifféremment dans toutes les instances qui ont été jointes. Cela dit, il est important de souligner que la jonction n'a pas pour effet d'amalgamer toutes les demandes au sein d'une même instance : en règle générale, chacune des instances conserve sa propre autonomie et les caractères qui lui sont spécifiques. Il s'ensuit que la jonction n'engendre pas un rapport d'instance unique regroupant toutes les parties en cause.

Sur base des liens entre les trois requêtes, il y a lieu de joindre les trois rôles.

Quant à la compétence du juge de paix et à la recevabilité de la demande

Avant de pouvoir déterminer si les demandes d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ont été valablement introduites par voie de requête, il convient d'abord de qualifier les relations des parties.

En effet, les formes de procédure prescrites relatives au mode de saisine des juridictions relevant de l'organisation judiciaire et étant de ce fait d'ordre public, le tribunal a d'office soulevé la question de la recevabilité de la demande, alors qu'elles ont été introduites par voie de requête.

Les formes de procédure prescrites relatives au mode de saisine des juridictions relèvent de l'organisation judiciaire et sont de ce fait d'ordre public. Leur violation constitue une nullité de fond, qui échappe aux dispositions de l'article 264 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile (Cour 28 novembre 2001, n° 25.013 du rôle), et devant dès lors être soulevée d'office par le juge.

Il en est ainsi en particulier de la forme de l'acte introductif d'instance (requête ou citation), qui constitue une formalité capitale d'une importance telle que l'irrégularité l'affectant entraîne l'annulation de l'acte, que cette sanction résulte d'un texte ou non (Cass. 18 décembre 1997, n°64/97).

En vertu de l'article 3.3. du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre les bailleurs et preneurs relatifs à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

En l'espèce, les demandes de part et d'autre trouvent leur origine dans la mise à disposition d'une chambre à PERSONNE2.) appartenant à PERSONNE1.) peu importe la qualification *in fine* de ladite convention entre parties, de sorte que le litige relève de la compétence d'attribution du juge de paix précitée.

Conformément à l'article 101 du Nouveau Code de procédure civile, la citation est le mode de saisine de droit commun du juge de paix.

La procédure de saisine du juge de paix par requête est en effet dérogatoire au droit commun et doit être spécifiquement prévue par la loi.

Une telle dérogation est notamment prévue par l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation qui prévoit que la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3. 3. précité du Nouveau Code de procédure civile sera faite par requête.

Or, conformément aux dispositions de l'article 1^{er} (2) et (3) alinéa 2 de cette loi, l'article 20 précité ne s'applique, en ce qui concerne les demandes en paiement d'une indemnité d'occupation et en expulsion d'un occupant sans droit ni titre, qu'à celles qui sont la suite (i) soit d'un bail portant sur un logement à usage d'habitation à des personnes physiques, (ii) soit d'un bail portant sur un immeuble affecté à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou à l'exercice d'une profession libérale, (iii) soit d'un bail portant sur des structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, (iv) soit d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, (v) soit d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement.

Concernant la qualification de la convention entre parties, le tribunal relève d'emblée que le contrat litigieux entre parties est intitulé contrat d'hébergement provisoire, les parties étant nommées en tant qu'hébergeur et personne hébergée.

PERSONNE2.) estime toutefois que ledit contrat est à qualifier de contrat de bail d'habitation au sens de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, de sorte que la demande introduite par voie de requête serait à déclarer recevable.

Suivant l'article 1709 du Code civil, le louage de choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer.

Le contrat de bail est donc le contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose quelconque pendant un certain temps, et moyennant un certain prix proportionnel à ce temps que celle-ci s'oblige à lui payer.

Il est de principe qu'une autorisation d'habiter moyennant paiement d'un prix sans intention de conférer de droit réel, constitue normalement un bail, à moins de prouver des circonstances spéciales établissant la volonté des parties de convenir d'une occupation à titre précaire, convention qui ne doit pas être fictive et ne pas avoir pour but de contourner la loi sur les baux à loyer. Il a été jugé, à cet égard, que l'accord de volontés d'héberger une personne pendant un certain temps est à qualifier d'occupation précaire lorsqu'il trouve sa raison d'être dans la volonté non dissimulée des parties de résoudre des difficultés temporaires réelles de l'une des parties (Marianne HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 7).

La notion de convention d'occupation précaire est caractérisée par la fragilité du droit de l'occupant, la limitation de son droit de jouissance, et le faible montant de la redevance.

Elle est révocable à tout moment, à la prière du propriétaire, alors que le contrat de bail garantit au preneur une jouissance paisible. Il s'agit d'une convention autonome, distincte du bail, qui se caractérise par l'instabilité de la jouissance de l'occupant, celui-ci n'ayant qu'une emprise provisoire. Il s'agit donc d'une convention présentant un caractère innomé permettant aux parties sauf fraude à la loi de se soustraire au statut d'ordre public des baux et à ses contraintes.

Une convention d'occupation précaire n'est pas exclusive du paiement d'une redevance.

Le montant de la redevance versée par l'occupant est généralement inférieur à un loyer correspondant à une valeur locative réelle. Le faible montant de la rémunération du propriétaire constitue en quelque sorte la contrepartie pour l'occupant de la fragilité de son droit de jouissance.

Ce qui fait avant tout la précarité, c'est le caractère provisoire de la convention et non pas la courte durée de celle-ci.

La précarité se caractérise par la fragilité du droit de l'occupant, et non par la durée de l'occupation qui est susceptible de stipulations diverses.

En fait, tant que la précarité demeure, la longue durée de l'occupation est sans incidence sur la qualification d'occupation précaire.

La fragilité du droit d'occupation découle des clauses permettant à l'une ou l'autre des parties de mettre fin au contrat à tout moment, notamment au cours de sa reconduction éventuelle, ou à compter d'une date prévue par la convention, mais l'exigence d'un congé est possible, sans remettre en cause la précarité.

En résumé, si la durée contractuelle constitue un facteur important de la précarité, il n'est ni essentiel, ni exclusif.

En l'absence de toute réglementation, les modalités de la convention d'occupation précaire relèvent en principe de la libre appréciation des parties, tant en ce qui concerne la forme écrite ou verbale de la convention qu'en ce qui concerne les clauses et conditions précisant les obligations respectives des cocontractants.

La précarité ne peut pas être uniquement subjective. Elle doit être justifiée, en plus de la volonté réelle des parties lors de la conclusion du contrat, par des motifs sérieux et légitimes. Par conséquent, le juge - appelé à se prononcer sur l'existence éventuelle d'une convention d'occupation- doit rechercher les circonstances particulières qui ont motivé le contrat.

Pour retenir l'existence d'une convention d'occupation précaire, les juges du fond doivent apprécier souverainement s'il y a des éléments suffisants pour pouvoir retenir la qualification de convention d'occupation précaire : caractère temporaire et révocable à tout moment de la convention, fragilité de l'occupation en raison non seulement des clauses et conditions stipulées, mais aussi des circonstances de fait qui l'entourent.

La convention d'occupation précaire est un contrat innommé qui se caractérise par la fragilité des droits de l'occupant dont l'installation n'est que provisoire, la fin des relations contractuelles étant soumise, soit à la

volonté du propriétaire, soit à l'arrivée d'un évènement précis, soit à la conjonction de ces deux éléments.

En l'espèce, la convention querellée intitulée « *contrat d'hébergement temporaire* » prévoit que « *le contrat est consenti par l'hébergeur à la condition expresse qu'après dénonciation du présent contrat, l'hébergeur sera en droit d'offrir et de donner le studio à autrui, quitte à la personne hébergée se voir offrir un autre studio ou chambre telle que disponible.* »

Le tribunal relève encore que le contrat mentionne expressément que seules les conditions du Code civil et non pas celles sur le bail à usage d'habitation sont applicables.

S'y ajoute que les conditions préliminaires de ladite convention disposent que : « *le présent contrat est un contrat d'hébergement meublé dans une structure collective. Ce n'est donc pas un contrat qui à l'expiration ou après dénonciation du contrat, donnerait des droits particuliers à un studio particulier ou à une chambre meublée particulière, la personne hébergée accepte expressément que son hébergement n'est que temporaire, pour une durée courte et déterminée et qu'il n'entraîne nullement un quelconque droit à l'occupation d'un studio déterminé ou d'une chambre particulière au-delà de la durée du contrat.* »

L'indemnité de mise à disposition s'élève à 950.-EUR par mois et encore 100.- EUR à titre de charges sont dus mensuellement.

Quant à sa durée, le contrat prévoit qu'il court du 1^{er} janvier au 30 juin 2024, avec tacite reconduction pour une durée de 6 mois sauf dénonciation par lettre recommandée 2 mois avant l'expiration du terme.

Le tribunal relève que la convention litigieuse, bien qu'elle contienne certaines incohérences, prévoit de façon expresse que le locataire n'a aucun droit à une chambre fixe déterminée à l'expiration du terme, celles-ci étant permutable entre elles.

En effet, même si le contrat porte sur la chambre dénommée SOCIETE4.), elle n'est définie quant à sa situation exacte dans l'immeuble sis au ADRESSE3.) à ADRESSE5.) et le contrat prévoit qu'à la fin de la période de 6 mois, une autre chambre peut être proposée au locataire en remplacement. Cela résulte encore des faits rapportés par les parties.

Il en découle que le bien donné en location n'est pas clairement défini et ladite convention ne confère pas à la personne hébergée la jouissance sur un bien immeuble précis ainsi que la stabilité nécessaire qu'on retrouve dans un contrat de bail d'habitation.

De surcroît, la résidence est dénommée le « *paradis des stagiaires* » et il s'agit d'une structure d'hébergement collective. D'ailleurs, les personnes hébergées, comme il résulte des différentes attestations testimoniales versées en cause, sont toutes débutantes dans la vie professionnelle ou étudiants.

Les chambres mises à disposition n'ont en principe pas vocation à accueillir des personnes sur de longues durées.

Les prix pratiqués à la location des chambres mises à disposition bien que n'étant pas modiques sont toutefois inférieurs à un loyer correspondant à une valeur locative réelle qu'on pourrait trouver pour un bail d'habitation à ADRESSE5.).

Au vu de l'ensemble des éléments susénoncés, le tribunal retient que le contrat conclu entre parties est à qualifier de contrat d'hébergement précaire.

Une telle convention ne tombe pas sous la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation et dans la mesure où il est constant en cause qu'PERSONNE1.) n'œuvre pas dans le domaine du logement à titre d'aide sociale, la demande aurait dû être introduite par voie de citation.

Il en découle que les demandes principales introduites tant par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) par voie de requête sont à déclarer irrecevables.

Les demandes accessoires des parties visant l'octroi d'une indemnité de procédure sont à rejeter, dès lors qu'ils n'établissent pas que la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est remplie dans leur chef.

Il en va de même pour la demande de PERSONNE2.) tendant au remboursement des frais d'avocat, étant donné que les conditions d'application de l'article 1382 du Code civil ne sont pas données en l'espèce au vu de ce qui a été retenu précédemment.

Au regard de l'issue du litige, il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à chacune des parties.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

ordonne la jonction des rôles n° L-BAIL-66/24, L-BAIL-454/24 et L-BAIL-836/24 ;

déclare les demandes de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) irrecevables ;

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

déboute PERSONNE2.) de sa demande tendant au remboursement des frais d'avocat ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les **impose** pour moitié à chacune des parties.

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

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
Greffière