

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1276/25

Dossier no. L-BAIL-118/24

Assistance Judiciaire partielle de 25% accordée à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) par décision du bâtonnier du 22 mars 2024

AUDIENCE PUBLIQUE DU MERCREDI, 2 AVRIL 2025

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.),**
- 2) PERSONNE2.),**

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant par Maître Carolyn LIBAR, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse, comparant par Maître Stefan SCHMUCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 21 février 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 28 mars 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 2 janvier 2025, lors de laquelle Maître Carolyn LIBAR, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, se présenta pour les parties demanderesses, tandis que Maître Stefan SCHMUCK comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions. Le tribunal prit l'affaire en délibéré, prononça la rupture du délibéré en date du 22 janvier 2025 et refixa l'affaire à l'audience publique du 27 février 2025 pour continuation des débats.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 27 février 2025 lors de laquelle Maître Carolyn LIBAR, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, se présenta pour les parties demanderesses, tandis que Maître Stefan SCHMUCK comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 a été remis

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants et les rétroactes

Par contrat de bail conclu en date du 13 décembre 2021, ayant pris effet au 1^{er} janvier 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en bail à PERSONNE3.) un studio à l'étage dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 900 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 75 euros.

Ledit contrat de bail a été remplacé par le contrat de bail conclu en date du 12 janvier 2022. Suivant contrat de bail conclu en date du 12 janvier 2022, prenant effet au 15 janvier 2022 pour une durée d'une année, bail renouvelable automatiquement à l'échéance d'année en année, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et à trois autres personnes un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer mensuel de 675 euros et d'une avance sur charges de 18,75 euros par mois, soit un montant total de 693,75 euros.

Par requête déposée en date du 12 septembre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 2.217,50 euros au titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Par jugement inscrit au répertoire sous le numéro 3124/23 rendu en date du 1^{er} décembre 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, après avoir dit les demandes d'PERSONNE1.) et de PERSONNE3.) recevables, a dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) au titre d'arriérés de loyers et de charges et en a déboute, a dit fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) au titre d'un trop-payé de loyers et d'avances sur charges pour un montant de 1.775 euros, partant a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) la somme de

1.775 euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 novembre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde, a dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) au titre de l'indemnité de procédure et en a débouté, a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 21 février 2024, 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, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à payer aux parties requérantes la somme de 2.775 euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;
- voir dire justifiée la résiliation du contrat de bail du 12 janvier 2022 intervenue en date du 10 octobre 2023, sinon voir déclarer résilié le bail entre parties signé en date du 12 janvier aux torts de PERSONNE3.) ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans le délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir du jugement à intervenir ou dans le délai à fixer par le tribunal, sinon et faute de le faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà les parties requérantes à faire expulser la partie défenderesse par la force publique et à mettre les meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout à leurs frais, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner la partie défenderesse à leur payer une indemnité de procédure de 2.000 euros ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 118/24.

Suivant le dernier état des leurs plaidoiries, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer la somme de 3.593,75 euros au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges qui auraient dû être payés pour la période d'octobre 2023 à février 2025.

PERSONNE3.) demande à voir opérer la compensation légale, sinon en cas de résiliation du bail il réclame à titre reconventionnel paiement du montant de 1.004,38 euros, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} décembre 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il réclame en outre une indemnité de 500 euros pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil ainsi que l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500 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 que par courrier recommandé du 10 octobre 2023, elles ont résilié avec un préavis de trois mois le

contrat de bail suite aux manquements répétés de la partie défenderesse à son obligation de paiement du loyer et des avances sur charges. Au jour de la requête, la partie défenderesse resterait redevoir la somme totale de 2.775 euros au titre de loyers et d'avances sur charges des mois de novembre 2023 à février 2023. Le non-paiement du loyer et des avances sur charges constituerait une faute grave motivant la résiliation du bail. Les loyers auraient toujours été payés avec retard. Elles sont d'accord avec compensation concernant le montant de 1.775 euros.

PERSONNE3.) s'oppose en invoquant la nullité de la requête sur base de l'article 101 du Nouveau Code de procédure civile au motif qu'il n'aurait pas existé un arriéré de loyer et d'avance sur charges au moment de l'introduction de la requête en renvoyant à son décompte actualisé. Il aurait appartenu aux parties requérantes de chiffrer correctement leur demande au moment de l'introduction de leur requête. Subsidiairement, il demande à voir dire non fondée la demande relative à la résiliation du bail en faisant valoir qu'il n'existe pas d'arriérés de loyers. Il invoque la compensation légale compte tenu des montants retenus en sa faveur par jugement rendu en date du 1^{er} décembre 2023. S'agissant du caractère tardif des paiements intervenus, il donne à considérer que cela a toujours été acceptés par les bailleurs. Il serait disproportionné de prononcer en l'espèce la résiliation du bail. Plus subsidiairement, il sollicite un délai de déguerpissement élargi de 6 mois.

Les parties requérantes estime que leur demande est recevable. Ils font valoir qu'il existe toujours un impayé de loyer et des avances sur charges tel que cela résulterait de leur décompte actualisé. Elles contestent tout accord de leur part concernant le paiement tardif du loyer et des avances sur charges. Il aurait appartenu à la partie adverse de faire appel contre le jugement rendu en date du 1^{er} décembre 2023. Elles demandent le rejet des demandes reconventionnelles pour ne pas être fondées.

D. L'appréciation du Tribunal

1) La recevabilité de la demande

Il échet de relever qu'en vertu de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, la requête introductive d'instance doit indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et préciser l'objet de celle-ci.

L'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En vertu de l'article 264, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

L'appréciation du grief se fait in concreto, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison.

En l'espèce, aux termes de leur requête déposée en date du 21 février 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent clairement qu'ils demandent au tribunal de voir déclarer justifiée la résiliation unilatérale du bail, sinon de voir prononcer la résiliation judiciaire du bail pour arriérés de loyers et d'avances sur charges et ils réclament paiement des arriérés de loyers des mois de novembre 2023 à février 2024 à concurrence de la somme totale de 2.775 euros.

Il s'ensuit que le libellé de cette requête est suffisamment explicite et clair quant aux faits et quant aux prétentions d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.), de sorte que la partie défenderesse a nécessairement dû comprendre la nature et l'objet de la demande dirigée à son égard et préparer convenablement sa défense. Les reproches de la partie défenderesse consistant à dire que la requête n'est pas correctement chiffrée et qu'il n'existait pas d'arriérés de loyers relèvent de l'examen du fond du litige.

L'exception de nullité de la requête pour libellé obscur est partant à rejeter.

Les demandes d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) sont dès lors à déclarer recevables.

2) La résiliation du bail

a) La résiliation unilatérale du bail

La résiliation du bail est possible de manière unilatérale, sans intervention initiale du juge. Elle n'échappe cependant pas complètement au contrôle de ce dernier. En effet, si l'autre partie conteste la résiliation, la partie qui a procédé à la résiliation unilatérale doit saisir le juge en vue de faire valider la résiliation, respectivement demander le déguerpissement des lieux de l'occupant si ce dernier n'a pas quitté les lieux.

Le contrôle du juge s'opère dès lors a posteriori. Il lui appartient d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, le bien-fondé de la résiliation intervenue, à savoir si le manquement invoqué présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité des manquements contractuels, compte tenu des circonstances mais en tenant également compte des stipulations contractuelles.

Le motif grave existe au cas où la continuation du bail entraîne pour le bailleur un préjudice plus grand que celui causé au locataire par la cessation du bail.

Le juge du fond apprécie souverainement si les manquements d'une partie à ses obligations contractuelles sont d'une gravité suffisante pour motiver la résiliation du contrat, la gravité des infractions aux clauses du bail s'appréciant au jour de la résiliation.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail.

Il échet de rappeler qu'il résulte des pièces versées que par contrat de bail conclu en date du 13 décembre 2021, ayant pris effet au 1^{er} janvier 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en bail à PERSONNE3.) un studio à l'étage dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 900 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 75 euros.

Ledit contrat de bail a été remplacé par le contrat de bail conclu en date du 12 janvier 2022. Suivant contrat de bail conclu en date du 12 janvier 2022, prenant effet au 15 janvier 2022 pour une durée d'une année, bail renouvelable automatiquement à l'échéance d'année en année, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et à trois autres personnes un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer mensuel de 675 euros et d'une avance sur charges de 18,75 euros par mois, soit un montant total de 693,75 euros.

Par requête déposée en date du 12 septembre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 2.217,50 euros au titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Par courrier du 10 octobre 2023, PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail conclu en date du 15 janvier 2022 avec effet au 12 janvier 2024 en motivant la résiliation par des manquements répétés au paiement du loyer et des charges.

Par jugement inscrit au répertoire sous le numéro 3124/23 rendu en date du 1^{er} décembre 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, après avoir dit les demandes d'PERSONNE1.) et de PERSONNE3.) recevables, a dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) au titre d'arriérés de loyers et de charges et en a débouté, a dit fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) au titre d'un trop-payé de loyers et d'avances sur charges pour un montant de 1.775 euros, partant a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 1.775 euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 novembre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde, a dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) au titre de l'indemnité

de procédure et en a débouté, a dit qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

S'il résulte certes de l'historique des relevés bancaires que PERSONNE3.) a réglé les loyers et charges avec retard, que le mois d'octobre 2023 reste impayé et bien que le tribunal n'entende pas minimiser la gravité des retards de paiement, il résulte cependant du jugement précité inscrit sous le numéro 3124/23 rendu en date du 1^{er} décembre 2023, que PERSONNE3.) a payé en trop à PERSONNE1.) pour la période de janvier 2022 à août 2023 un montant de 2.779,38 euros au titre des loyers et des avances sur charges.

Au vu de ces circonstances, il échet de retenir qu'il n'y a pas eu de motif suffisamment grave permettant de justifier la résiliation unilatérale intervenue en date du 10 octobre 2023.

La demande d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) tendant à voir constater que la résiliation du bail est valablement intervenue en date du 10 octobre 2023 est à dire non fondée.

b) La résiliation judiciaire du bail

L'article 1134 du Code civil dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive, en vertu de l'article 1741 du Code civil qui n'est qu'une application en matière de bail de la règle de l'article 1184 du même code.

La résiliation du contrat de bail est la sanction d'une inexécution fautive. En règle, elle n'est dès lors prononcée par le juge qu'après qu'il a constaté l'existence du manquement qui la justifie. Tout manquement d'une partie à ses obligations n'entraîne pas nécessairement la résiliation du contrat. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle.

Le tribunal dispose ainsi d'un large pouvoir d'appréciation, devant tenir compte de toutes les circonstances de la cause intervenues jusqu'au jour de sa décision.

Finalement il importe de souligner que les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Dans un tel cas le juge doit en effet se montrer indulgent. Certes on ne peut tolérer qu'un locataire attende l'introduction d'une action en justice avant de s'exécuter et vienne soumettre sans cesse le bailleur à des frais de contentieux. Le juge doit toutefois apprécier les faits au jour du prononcé de sa décision.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'article 1289 du Code civil dispose que : « Lorsque deux personnes se trouvent débitrices l'une envers l'autre, il s'opère entre elles une compensation qui éteint les deux dettes, de la manière et dans les cas ci-après exprimés ».

La compensation légale, telle que demandée par PERSONNE3.), est prévue par les articles 1290 et 1291 du même code, qui disposent que « la compensation s'opère de plein droit par la seule force de la loi, même à l'insu des débiteurs ; les deux dettes s'éteignent réciproquement, à l'instant où elles se trouvent exister à la fois jusqu'à concurrence de leurs quotités respectives » et « la compensation n'a lieu qu'entre deux dettes qui ont également pour objet une somme d'argent, ou une certaine quantité de choses fongibles de la même espèce et qui sont également liquides et exigibles (...) ».

La compensation est un mode d'extinction simultanée, jusqu'à concurrence de la plus faible, de deux obligations fongibles existant en sens inverses entre les mêmes personnes. Elle constitue un procédé de règlement fusionné spécial aux obligations réciproques: chacun des créanciers intéressés, parce qu'il est en même temps débiteur de l'autre, est admis à imputer sa propre créance sur ce qu'il lui doit.

La compensation légale ne peut se produire que moyennant la réunion des quatre conditions suivantes :

- * il faut qu'il y ait réciprocité d'obligations entre les mêmes personnes ;
- * les deux obligations doivent avoir pour objet des choses fongibles ;
- * elles doivent être liquides ;
- * elles doivent être exigibles.

Une dette est liquide quand on sait qu'elle est due et combien il est dû. L'existence de la dette doit donc être certaine. Par conséquent ne peuvent pas entrer en compensation les dettes éventuelles ou les dettes dont l'existence est contestée.

Il convient de rappeler qu'il résulte du jugement du 1^{er} décembre 2023 que le loyer mensuel réduit par PERSONNE3.) s'élève à 675 euros et l'avance sur charges à 18,75 euros, soit la somme totale de 693,75 euros réduite en vertu du contrat de bail du 12 janvier 2022. Par ailleurs, il résulte de la motivation dudit jugement qu'il existe un trop-payé en faveur de PERSONNE3.) d'un montant de 2.779,38 euros au titre des arriérés de loyers et des avances sur charges pour la période de janvier 2022 à août 2023 et que comme le tribunal ne pouvant statuer ultra petita, il n'y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE3.) pour le montant réclamé de 1.775 euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 novembre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde, montant au paiement duquel PERSONNE1.) a été condamné suivant le dispositif dudit jugement.

Il en découle que la compensation légale réunissant les quatre conditions précitées doit jouer en rapport avec le montant de 2.779,38 euros qui a été retenu dans le jugement précité en faveur de PERSONNE3.).

D'après le décompte actualisé établi par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), PERSONNE3.) aurait dû payer pour la période d'octobre 2023 à février 2025 inclus la somme totale de 11.793,75 euros au titre des loyers et des avances sur charges et qu'il a payé la somme totale de 8.200 euros, de sorte qu'il resterait un impayé à sa charge de 3.593,75 euros. Sur ledit décompte PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas tenu compte du paiement intervenu pour le loyer du mois de décembre 2023 à concurrence d'un montant de 168,75 euros dont

ils ont cependant tenu compte dans un décompte précédent. En outre, il résulte d'un relevé versé en cours de délibéré que le loyer du mois de février 2025 a été payé en date du 4 mars 2025 à hauteur de 693,75 euros.

Dans la mesure où le mois de septembre 2023 n'est pas inclus dans le décompte d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) et comme le paiement de 700 euros intervenu pour le loyer du mois de septembre 2023 ne dépasse pas le montant du loyer et de l'avance sur charge redû, ce montant n'est pas pris en considération par le tribunal.

Il résulte de tous ces éléments que le montant total réglé par PERSONNE3.) pour la période d'octobre 2023 à février 2025 au titre des loyers et des avances sur charges s'élève à la somme totale de 9.062,50 euros (8.200 + 168,75 + 693,75).

En tenant compte du montant en question et en opérant la compensation légale avec le montant 2.779,38 euros, [11.793,75 -11.841,88] aucun montant n'est plus redû par PERSONNE3.) au titre des loyers et des avances sur charges.

Tel que ci-avant relevé, bien que le tribunal n'entende pas minimiser la gravité des retards de paiement, il convient cependant de considérer au vu des circonstances spéciales de l'espèce que la résiliation du bail liant les parties est en l'état disproportionnée et ne se justifie pas. Toutefois, le locataire devra pour l'avenir faire preuve de célérité et respecter l'échéance fixée contractuellement, dès lors qu'il ne saurait en effet être toléré que le locataire impose indéfiniment ses difficultés de paiement au bailleur.

Il s'ensuit que la demande en résiliation du bail formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à dire non fondée, de même que leur demande tendant au déguerpissement de PERSONNE3.) des lieux loués.

3) Les arriérés de loyers et d'avances sur charges

Au vu des développements qui précèdent, la demande d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à dire non fondée.

4) Les demandes accessoires

a) L'indemnité pour procédure abusive et vexatoire

L'exercice d'une action ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages et intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours (cf. Cour 20 mars 1991, 28, 150 ; Cour 17 mars 1993, n° 14 446 du rôle ; Cour 22 mars 1993, n° 14 971 du rôle, Lux. 10ème chambre, 9 février 2001, n° 25/2001).

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse si elle prouve avoir subi un préjudice (cf. Cour 16 février 1998, n° 21 687 et 22 631 du rôle).

En l'espèce, un tel abus de droit laisse d'être établi, de sorte que cette demande de PERSONNE3.) est à déclarer non fondée.

La demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure est cependant fondée en son principe alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge, celui-ci s'étant vu contraint d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes.

Il convient donc de lui allouer une indemnité de procédure de 450 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont en conséquence condamnés à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 450 euros.

Leur demande en octroi d'une telle indemnité est au vu de l'issue du litige à dire non fondée.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge des parties requérantes.

PAR CES MOTIFS

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

rejette l'exception de nullité liée au libellé obscur,

dit l'ensemble des demandes formulées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) recevables, mais non fondées,

partant en déboute,

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

dit fondée la demande de PERSONNE3.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 450 euros,

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 450 euros,

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

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 de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI