

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2023TALCH01 / 00132

Audience publique du mardi vingt-trois mai deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2020-07875 du rôle

Composition :

Malou THEIS, premier vice-président,
Séverine LETTNER, premier juge,
Elodie DA COSTA, juge délégué,
Luc WEBER, greffier.

E n t r e

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

2. PERSONNE2.), demeurant à PT-ADRESSE1.),

parties demandresses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 24 septembre 2020,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit.

partie demanderesse sur reconvention,
comparaissant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg,

2. PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.)

partie intervenant volontairement,

comparaissant par Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg.

Le Tribunal :

1. Faits constants et Indications de procédure

Le 27 juin 2003, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les époux PERSONNE5.)) ont signé un contrat de bail pour la location d'un appartement sis à L-ADRESSE3.) appartenant à Madame PERSONNE6.) (ci-après l'appartement litigieux).

Le 22 août 2018 PERSONNE3.) est devenu propriétaire de l'appartement litigieux.

Le 6 septembre 2018, PERSONNE3.) a résilié le contrat de bail avec effet au 1^{er} août 2019, motif pris qu'il entendait réaliser des travaux de rénovation de grande envergure.

Les époux PERSONNE5.) ont quitté l'appartement litigieux en date du 30 juin 2019. L'appartement litigieux a été reloué au mois d'août 2019.

Par requête du 10 octobre 2019, les époux PERSONNE5.) ont introduit une action en dommages et intérêts devant le juge de paix d'Esch-sur-Alzette. Par jugement n°631/2020 rendu le 13 mars 2020, le juge de paix s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande.

Par exploit d'huissier du 24 septembre 2020, les époux PERSONNE5.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, principalement au paiement de la somme de 19.200 euros, sinon subsidiairement

au paiement de la somme de 11.880 euros, ou tout autre montant même supérieur à évaluer *ex aequo et bono* avec les intérêts légaux à partir du 6 septembre 2018, date de la résiliation du contrat de bail, sinon à compter du 30 juin 2019, date de la sortie des lieux, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation de PERSONNE3.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Par acte d'avocat du 3 mars 2021, PERSONNE4.) a déclaré intervenir volontairement dans la procédure introduite par les époux PERSONNE5.) suivant exploit d'huissier du 24 septembre 2020.

A l'audience publique du 28 mars 2023, l'instruction a été clôturée et le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Mimouna LARBI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Cathy ARENDT, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Maître Pierre BRASSEUR, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE3.).

Maître Stéphanie STAROWICZ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Frédéric MIOLI, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE4.).

2. Appréciation

2.1. La demande en intervention de PERSONNE4.)

a) Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE4.) intervient volontairement dans la présente procédure afin de demander le rejet et la destruction des pièces n°9, 10 et 11 versées en cause par les époux PERSONNE5.).

A l'appui de sa demande, elle fait valoir que les photos litigieuses auraient été prises dans son appartement sans son accord. Elle explique que PERSONNE2.) se serait présenté à son appartement en se faisant passer pour le frère de PERSONNE3.) en indiquant vouloir contrôler l'appartement. Après la prise des photos litigieuses, il aurait révélé sa véritable identité. Par conséquent, PERSONNE2.) aurait fait usage d'une fausse identité et de malice afin d'obtenir les photos litigieuses.

PERSONNE4.) fait encore plaider qu'elle aurait donné son accord pour la prise de photos à une personne qu'elle pensait être le frère de son bailleur. Dès lors, son accord serait vicié pour avoir été obtenu sous de faux prétextes.

Elle soutient enfin qu'en omettant de l'informer de l'utilisation des photos de son espace privé, les époux PERSONNE5.) auraient porté atteinte à son intimité et à sa vie privée en violation de l'article 8 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme.

PERSONNE3.) déclare se joindre aux conclusions de PERSONNE4.) quant à la recevabilité des pièces n°9, 10 et 11.

Il expose que le bordereau de pièce indiquerait que les photos litigieuses auraient été prises avec l'accord de PERSONNE4.) alors que tel ne serait pas le cas. Ces photos auraient été prises de manière déloyale et devraient être rejetées.

Les époux PERSONNE5.) font valoir que la demande en intervention serait irrecevable, sinon non fondée pour défaut de qualité et d'intérêt à agir dans le chef de PERSONNE4.).

Ils exposent que PERSONNE4.) n'occuperait plus l'appartement litigieux depuis le mois de septembre 2020, de sorte qu'elle n'aurait plus de qualité à agir. Ils demandent, avant toute autre progrès, à voir enjoindre à PERSONNE4.) de verser un certificat de résidence.

Ils soutiennent également que tout intérêt à agir ferait défaut dans le chef de PERSONNE4.) motif pris que l'issue du litige se muant entre les époux PERSONNE5.) et PERSONNE3.) ne modifierait, ni n'améliorerait la condition juridique PERSONNE4.).

Au fond, les époux PERSONNE5.) contestent les allégations adverses. Ils font valoir que PERSONNE2.) aurait clairement précisé lors de sa visite chez PERSONNE4.) qu'il était l'ancien locataire et qu'il était en litige avec le bailleur. PERSONNE2.) aurait demandé à visiter l'appartement pour constater si des travaux de rénovation avaient été réalisés. Dès lors, les photos auraient été prises avec l'accord des occupants des lieux. Ils contestent encore s'être fait passer pour le frère de PERSONNE3.).

Ils concluent au rejet de la demande en retrait des pièces n°9, 10 et 11, motif pris que les photos litigieuses montreraient uniquement des images isolées d'un sol, d'une porte et d'une fenêtre. La pièce n°11 aurait quant à elle été prise de l'extérieur, donc depuis un lieu public. De plus, aucun objet ni effet personnel

n'aurait été photographié. Il n'y aurait dès lors aucune atteinte au droit au respect de la vie privée.

Les époux PERSONNE5.) font enfin valoir que les photos auraient été communiquées exclusivement dans un contexte procédural, à des personnes tenues au secret professionnel et qu'elles n'auraient jamais fait l'objet d'une quelconque diffusion publique. Ils précisent encore que PERSONNE2.) n'aurait jamais eu l'intention de porter préjudice aux locataires actuels de l'appartement litigieux en prenant ces clichés, mais uniquement de se procurer une preuve de l'absence de réalisation des travaux dans le cadre du litige l'opposant à son ancien bailleur.

PERSONNE4.) conteste le défaut de qualité et d'intérêt à agir dans son chef.

Elle fait valoir que sa demande ne serait pas basée sur sa qualité de locataire ou d'occupant de l'appartement litigieux ou liée à son domicile, mais qu'il s'agirait d'une demande personnelle basée sur la violation de sa vie privée, respectivement de son droit à l'image qui s'entendrait également au domicile. Ce qui importerait ce serait que les photos litigieuses illustreraient l'intérieur de son domicile. Le fait que les photos litigieuses auraient été prise par le biais de manœuvres frauduleuses serait de nature à justifier son intérêt manifeste à agir.

Elle indique encore que le fait qu'elle ait entretemps quitté les lieux ne rendrait pas l'utilisation des photos pour autant « légale ».

En ce qui concerne l'intérêt à agir, elle fait valoir qu'elle se serait sentie abusée après avoir été informé par son bailleur de l'utilisation des photos litigieuses dans le cadre d'une procédure en justice. Cette utilisation constituerait une violation de sa vie privée et de son droit à l'image et lui causerait un préjudice moral.

Au fond, PERSONNE4.) conteste la version des faits telle que présentée par les époux PERSONNE5.). Elle explique qu'elle aurait été présente lors de la visite de PERSONNE2.). Il appartiendrait aux époux PERSONNE5.) de rapporter la preuve que PERSONNE2.) aurait obtenu un accord pour la prise des photos litigieuses et leur utilisation en justice. Cette preuve ferait défaut.

Elle expose encore qu'elle ne solliciterait pas d'indemnité pécuniaire mais la destruction des photos prises, motif pris que le retrait des photos litigieuses de la présente procédure serait plus apte à réparer le tort qui lui aurait été causé.

b) Appréciation

En matière d'intervention volontaire, il est distingué entre l'intervention principale ou agressive et l'intervention accessoire ou conservatoire.

En cas d'intervention principale, le tiers entend faire reconnaître un droit lui appartenant sur le bien qui fait l'objet du litige et réclame une condamnation à son profit en vertu d'un droit propre. En cas d'intervention volontaire dite accessoire ou conservatoire, l'intervenant entend uniquement préserver ses intérêts en se joignant à la partie à laquelle ils sont liés et en soutenant cette partie en ses arguments. L'intervenant accessoire ne se prévaut par conséquent pas d'un droit propre.

En l'espèce, PERSONNE4.), se prévaut d'un droit propre, à savoir la violation de sa vie privée et de son droit à l'image, pour solliciter le rejet et la destruction de pièces versées dans le cadre du litige opposant les époux PERSONNE5.) et PERSONNE3.).

L'intervention volontaire de PERSONNE4.) est par conséquent une intervention principale.

Aux termes de l'article 483 du nouveau code de procédure civile, l'intervention sera formée par requête qui contiendra les moyens et conclusions, dont il sera donné copie ainsi que des pièces justificatives.

L'intervention volontaire de PERSONNE4.) a été introduite dans les formes prévues par la loi.

En application des articles 594 et 612 du nouveau code de procédure civile, l'intervention volontaire n'est recevable que de la part de ceux qui auraient pu former tierce-opposition contre la décision, respectivement si l'intervenant a la qualité de tiers et qu'il se prévaut d'un intérêt légitime, personnel et suffisant, direct ou indirect, matériel ou moral ou d'un simple préjugé défavorable que pourrait créer une décision judiciaire, de nature à justifier sa participation à l'instance (Thierry Hoscheit, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché du Luxembourg, 2^e éd.n°1136ss, Cour d'appel, 10 octobre 2000, n° 24236 du rôle).

Or la tierce-opposition n'est recevable que s'il est établi qu'un jugement préjudicie aux droits d'un tiers non appelée à la procédure.

En l'espèce, PERSONNE4.), se prévaut d'un droit propre, à savoir la violation de sa vie privée et de son droit à l'image, pour solliciter le rejet et la destruction

de pièces versées dans le cadre du litige opposant les époux PERSONNE5.) et PERSONNE3.).

PERSONNE4.) reste toutefois en défaut d'établir en quoi le présent jugement, qui a trait à une demande en indemnisation des époux PERSONNE5.) pour non-occupation des lieux aux fins invoquées lors de la résiliation du bail et l'indemnisation que les époux PERSONNE5.) sollicitent, lui causerait un préjudice.

Elle ne justifie dès lors pas d'un intérêt et de la qualité à agir de sorte que l'intervention volontaire de PERSONNE4.) est à déclarer irrecevable.

2.2. La demande dirigée contre PERSONNE3.)

A titre préliminaire, le tribunal relève que les développements faits par les époux PERSONNE5.) ont trait, d'une part, à la nature des travaux réalisés dans l'appartement litigieux et à leur ampleur, et, d'autre part, à la véracité du motif de résiliation invoqué par PERSONNE3.).

Il y a lieu de rappeler que le tribunal est uniquement compétent pour connaître de la demande en dommages et intérêts pour non-occupation des lieux aux fins invoquées lors de la résiliation du bail. Toute contestation relative à la régularité de la résiliation et donc son caractère légitime échappe à la compétence du tribunal saisi pour relever de la compétence exclusive du juge de paix.

Le tribunal ne tiendra dès lors pas compte des longs développements faits de part et d'autres en relation avec la véracité, la nécessité, la nature, l'envergure et le délai de réalisation des travaux de rénovation de l'appartement litigieux. En effet ces développements ont trait à la question de la régularité de la résiliation de contrat de bail, qui échappe à la compétence du tribunal saisi.

Par conséquent, le tribunal tiendra uniquement compte des développements des parties ayant trait à la véracité du motif invoqué pour justifier la résiliation du contrat de bail.

a) La recevabilité de la demande

Les époux PERSONNE5.) basent leur demande principalement sur l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après la loi du 21 septembre 2006), sinon subsidiairement sur la responsabilité contractuelle, sinon plus subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

PERSONNE3.) fait valoir que l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 serait inapplicable au cas d'espèce, motif pris qu'il serait uniquement applicable dans le cadre du motif découlant de l'article 12 al. 2 a. de la loi du 21 septembre 2006, à savoir « l'occupation » par le bailleur ou un parent ou allié, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Dès lors, la demande des époux PERSONNE5.) serait à déclarer irrecevable, sinon infondée pour être dépourvue de base légale.

Les époux PERSONNE5.) font répliquer que ce serait à tort que PERSONNE3.) soulèverait que l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 ne serait pas applicable dans le présent cas d'espèce.

Ils exposent qu'il ressortirait des travaux parlementaires que le projet d'effectuer des travaux importants dans un immeuble donné à bail constitue un motif grave et légitime, à condition pour le bailleur d'établir tant la nécessité des travaux que son intention d'y procéder réellement. Dans ce cas, conformément à l'article 14 alinéa 3 de la loi précitée, si le tribunal constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif le locataire aurait droit à des dommages-intérêts qui ne pourraient pas être inférieurs au montant des loyers d'une année. Dès lors, l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 serait applicable en l'espèce.

PERSONNE3.) fait répliquer que l'application de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 s'inscrirait uniquement dans le cadre du motif découlant de l'article 12 al. 2 a. de la même loi, à savoir « l'occupation » par le bailleur ou un parent ou allié, ce qui ne serait pas le cas en espèce. L'alinéa deux de l'article précité prévoirait en outre un délai de trois mois pour réaliser les travaux de rénovation. Lorsque le bailleur désire occuper personnellement (ou un membre de sa famille) l'immeuble, il ferait bien souvent réaliser des travaux de rénovation avant son occupation. Ce serait dans ce contexte que s'entendraient lesdits travaux, de sorte que ledit article 14 serait bien limité à l'hypothèse d'une occupation personnelle.

Dès lors, la demande des époux PERSONNE5.) serait à déclarer irrecevable, sinon infondée pour être dépourvue de base légale.

Appréciation

L'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 dispose que « *Sauf cas de force majeure, l'ancien locataire a droit à des dommages-intérêts, si, dans les trois mois qui suivent son départ, les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées* »

comme motif de la résiliation du bail soit dans l'acte de dénonciation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement.

Le délai de trois mois est suspendu pendant la durée des travaux de rénovation et de transformation entrepris de manière effective.

Si le tribunal constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif, le locataire a droit à des dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année ».

Quoique libellé de façon insatisfaisante au regard de l'hypothèse du motif des travaux de réfection, le principe de l'allocation de dommages et intérêts s'en dégage nettement étant entendu que le législateur a, contrairement à l'article 16 de la loi abrogée du 14 février 1955, entendu fixer un seuil minimal de dommages et intérêts correspondant à l'équivalent d'une année de loyers lorsqu'il s'avère que le motif de résiliation a été dolosif.

Ce texte ne fait donc aucune distinction selon que le motif de résiliation invoqué est le besoin personnel d'occupation, ou un autre motif grave prévu à l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 14^{ième} chambre, 6 juillet 2010, n° 126118).

L'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 est dès lors bien applicable au présent litige, de sorte que le moyen avancé par PERSONNE3.) est à rejeter.

b) Le bien-fondé de la demande

A l'appui de leur demande, les époux PERSONNE5.) font valoir que le motif de résiliation invoqué par PERSONNE3.) aurait été fallacieux et dolosif et n'aurait jamais existé. PERSONNE3.) n'aurait jamais eu l'intention de procéder à des travaux d'envergure dans l'appartement et il n'aurait jamais fait réaliser lesdits travaux.

Ils exposent qu'aux termes du courrier de résiliation PERSONNE3.) envisageait la réalisation de travaux de rénovation de grande envergure rendant la présence des locataires dans les lieux impossible. Il devait donc s'agir des travaux d'une certaine ampleur et aucunement de menus travaux. Or, il serait un fait que l'appartement aurait été reloué au mois d'août 2019 et que les travaux auraient été réalisés en présence des nouveaux locataires. Par ailleurs, les travaux réalisés dans l'appartement litigieux seraient en réalité des menus travaux et non des travaux de transformation et de rénovation complète invoqués pour justifier la résiliation du contrat de bail. De plus, ces travaux n'auraient pas empêché la présence de locataire dans les lieux.

En ce qui concerne les pièces versées en cause, ils font plaider que les photos versées en cause ne seraient pas de nature à prouver la réalisation des travaux de transformation et rénovation complète de l'appartement. En effet, les travaux de peinture aux murs ne pourraient aucunement justifier la résiliation du contrat de bail. Par ailleurs, les travaux réalisés ne sauraient être qualifiés de travaux de transformation importants rendant impossible la présence des époux PERSONNE5.) dans l'appartement. Ils en veulent pour preuve le fait que plusieurs prétendus travaux auraient été réalisés avec la présence des nouveaux locataires.

Les époux PERSONNE5.) font encore valoir que les raisons pour lesquelles PERSONNE3.) aurait résilié leur contrat de bail auraient été des raisons purement économiques. En effet, l'appartement litigieux aurait été reloué dès le mois d'août 2019 avec une augmentation significative du loyer.

PERSONNE3.) demande à voir déclarer les demandes des époux PERSONNE5.) non fondée.

Il fait valoir qu'en application de l'article 14 alinéa 2, le législateur n'aurait pas voulu imposer un délai général de 3 mois pour achever des travaux de rénovation, alors que suivant l'importance des travaux envisagés, un tel délai serait trop restrictif et irréalisable. Il aurait au contraire voulu que les travaux de transformation soient entamés dans un délai de 3 mois à compter du départ du locataire.

En l'espèce, les époux PERSONNE5.) auraient remis les clés de leur appartement en date du 30 juin 2019 et les travaux de rénovation auraient débuté le 1^{er} juillet 2019, de sorte que le délai de 3 mois aurait été valablement interrompu. Par conséquent, la demande des époux PERSONNE5.) serait à rejeter pour ne pas être fondée.

A titre subsidiaire, PERSONNE3.) expose qu'il aurait résilié le contrat de bail pour des motifs légitimes avec un préavis de presque 1 an, que les travaux de rénovation auraient débuté au mois de juillet 2019 et auraient été réalisés au fur et à mesure des disponibilités des entreprises et de la livraison des matériaux.

Il ne nie pas avoir voulu relouer l'appartement au plus vite après les travaux, raison pour laquelle il aurait mis une annonce en ligne immédiatement. De même, il ne conteste pas que de nouveaux locataires auraient emménagé au mois d'août 2019, soit pendant les travaux de rénovation. Il explique cette relocation par le fait qu'il aurait été touché par la situation précaire des nouveaux locataires.

PERSONNE3.) conteste tout dol dans son chef et conteste que la résiliation du contrat de bail ait été faite de manière fallacieuse ou dolosive.

Il fait valoir que le dol invoqué par les époux PERSONNE5.) devrait être apprécié au jour de la notification de la lettre de résiliation.

Les époux PERSONNE5.) devraient donc rapporter la preuve que le motif invoqué à l'appui de la résiliation aurait été fallacieux. En d'autres termes, ils devraient prouver que PERSONNE3.) n'entendait pas procéder à des travaux de rénovation/transformation de l'appartement lorsqu'il a résilié le contrat de bail. Cette preuve ferait défaut.

Il expose que bien qu'il aurait reloué l'appartement litigieux avant l'achèvement des travaux, il aurait eu l'intention de terminer les travaux dès que possible, de sorte que le motif invoqué dans la lettre de résiliation ne serait donc pas fallacieux. Ainsi il explique que bon nombre de travaux annoncés auraient été réalisés à savoir : la réparation des fissures, le changement des carrelages cassés, la remise en peinture complète, la remise en état des portes intérieures, le changement des fenêtres et des gaines sous la baignoire et de la porte d'entrée. Entre le 1^{er} juillet et le 15 août 2019, les travaux exécutés auraient rendu impossible le maintien de locataires. L'ensemble des travaux serait d'ailleurs achevé à ce jour, tel que cela résulterait à suffisance de l'ensemble des pièces versées en cause.

Il serait dès lors prouvé que le motif de la résiliation du contrat de bail serait bien réel et que l'appartement a fait l'objet de rénovation.

A titre subsidiaire et pour autant que de besoin, PERSONNE3.) formule une offre de preuve par témoin.

Les époux PERSONNE5.) concluent au rejet de l'offre de preuve par témoins pour défaut de pertinence. De plus, cette offre de preuve serait d'ores et déjà contredite par les pièces versées en cause.

Ils soutiennent que PERSONNE3.) resterait en défaut de verser une preuve concernant la nécessité des travaux, concernant l'impossibilité de maintenir les locataires dans l'appartement pendant les travaux et que le bailleur n'aurait jamais eu l'intention de procéder à des travaux de réfection importants. En effet, le devis de l'entreprise de construction SOCIETE1.) ne correspondrait pas à une rénovation, à savoir une remise à neuf par de profondes transformations, mais sur des menus travaux. Cela serait confirmé par l'attestation testimoniale d'PERSONNE7.).

Les époux PERSONNE5.) demandent, en application de l'article 285 du nouveau code de procédure civile, la production du contrat de bail conclu avec les nouveaux locataires. Ils font valoir que ce contrat présenterait un intérêt pour la solution du présent litige étant donné que le motif de la résiliation du bail concernerait la réalisation des travaux importants rendant la présence des locataires impossible.

Ils demandent le rejet de l'attestation testimoniale d'PERSONNE7.) pour être contraire à l'article 401 du nouveau code de procédure civile motif pris qu'PERSONNE7.) serait l'époux de PERSONNE4.) qui serait également partie au présent litige. Ils auraient dès lors des intérêts communs. De plus, cette attestation testimoniale ne serait pas suffisamment précise quant à la date à laquelle les faits auraient eu lieu.

Ils demandent également le rejet de l'attestation testimoniale d'PERSONNE8.) pour défaut de précision.

Les époux PERSONNE5.) concluent en faisant valoir que les conditions de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 seraient remplies motif pris que la preuve de la réalisation d'importants travaux de transformation et rénovation ne serait pas rapportée en cause. Le motif grave consistant dans des travaux de transformation et de rénovation complète de l'appartement rendant impossible la présence des locataires resterait dès lors à l'état de pure allégation et serait purement fallacieux.

Par conséquent, la responsabilité de PERSONNE3.) serait engagée de plein droit et ce dernier ne pourrait s'exonérer de l'obligation que l'article 14 lui imposerait qu'en rapportant la preuve d'un cas de force majeure qui aurait empêché l'utilisation des lieux aux fins évoquées dans la résiliation. Cette preuve ferait défaut. Les prétendus problèmes rencontrés avec la « première entreprise » ne seraient étayés par aucune pièce pertinente.

En tout état de cause, force serait de constater que la partie adverse ne rapporterait pas la preuve que l'utilisation des lieux aux fins évoquées dans la résiliation résulterait d'un cas de force majeure. De même, à supposer que des travaux auraient été réalisés, lesdits travaux n'auraient pas empêché les époux PERSONNE5.) à continuer à occuper les lieux pendant leur réalisation, puisque d'autres locataires auraient pu occuper l'appartement immédiatement après le départ des concluants.

PERSONNE3.) fait plaider que la demande de rejet de l'attestation testimoniale d'PERSONNE7.) ne serait pas fondée, motif pris que les époux PERSONNE5.)

se baserait sur cette même attestation dont il sollicite le rejet afin de faire valoir leurs arguments.

Il fait encore valoir qu'PERSONNE7.) ne serait pas partie à la présente instance, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu d'écarter son témoignage. En tout état de cause PERSONNE7.) et son épouse PERSONNE4.) n'auraient pas d'intérêt personnel quant aux sorts des demandes faites dans la présente instance. Leur seul intérêt serait que les photos prises par malice par PERSONNE2.) ne soient pas exploitées en justice. L'attestation testimoniale d'PERSONNE7.) ne ferait que relater les faits quant à l'emménagement de la famille et n'aurait pas de conséquences particulières quant à l'issue du litige si ce n'est de démontrer que les travaux de rénovation auraient été réalisés au fur et à mesure. Enfin, attestation testimoniale serait suffisamment précise et circonstanciée.

PERSONNE3.) conclut encore à voir dire non fondée la demande en rejet de l'attestation testimoniale d'PERSONNE8.) alors que ce dernier ne serait pas partie à l'instance et que ses déclarations seraient suffisamment précises.

Il explique encore que ce serait en raison d'aléas qu'il n'aurait pas pu faire réaliser tous les travaux de rénovation en une seule fois après le départ des époux PERSONNE5.). En l'occurrence, la première entreprise devant effectuer tous les travaux aurait commis des fautes de mesurage des fenêtres et de la porte, de sorte que le contrat aurait été résilié. PERSONNE3.) aurait dû demander de nouveaux devis, ce qui aurait entraîné des retards.

Les époux PERSONNE5.) soutiennent que les agissements de PERSONNE3.) leur auraient causé un préjudice important, motif pris qu'ils auraient dû quitter un appartement de 120 m² situé au premier étage pour un loyer mensuel de 700 euros pour un appartement mansardé, sous les toits, de 37 m² au deuxième étage, sans ascenseur, pour un loyer mensuel de 750 euros et des avances sur charges mensuelles de 50 euros. Bien qu'il n'y aurait pas une grande différence entre l'ancien et le nouveau loyer, les conditions des deux appartements seraient fortement différentes. De plus, ils auraient dû payer une caution locative de 1.800 euros.

Ils soutiennent qu'il ne ferait aucun doute que le motif invoqué par PERSONNE3.) pour empêcher la prorogation légale aurait été dolosif, respectivement qu'il n'aurait jamais existé, motif pris que PERSONNE3.) resterait en défaut de rapporter la preuve de la nécessité des travaux et de l'impossibilité de maintenir les locataires dans l'appartement pendant les travaux. De plus, il serait établi que PERSONNE3.) n'aurait jamais eu l'intention de procéder à des travaux de réfection importants, puisque dès le départ des époux PERSONNE5.), il aurait publié une annonce pour la location de l'appartement

litigieux et que les nouveaux locataires auraient emménagé dans l'appartement dès août 2019. Enfin, les travaux n'auraient toujours pas été réalisés au mois de février 2020.

Ils exposent qu'en application de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 le préjudice subi par eux s'élèverait à un montant de 19.200 euros, sinon subsidiairement à un montant de 11.880 euros.

Par conclusions subséquentes, ils rectifient leur demande et indiquent que leur loyer mensuel actuel serait de 800 euros, de sorte que les dommages intérêts correspondraient à un an de loyers et s'élèvent à un montant de 9.600 euros.

A titre subsidiaire, et pour le cas où le tribunal ne retiendrait pas l'intention dolosive dans le chef de PERSONNE3.), les époux PERSONNE5.) font valoir avoir subi un préjudice réel et certain en relation causale avec la résiliation du bail.

Ils exposent avoir subi un préjudice matériel qu'ils évaluent *ex aequo et bono* à un montant de 5.000 euros.

Ils soutiennent encore avoir subi un préjudice moral, motif pris qu'ils seraient âgés de 58 ans et 56 ans et qu'ils auraient été contraints de quitter un appartement qu'ils occupaient depuis plus de 16 ans. De plus, le déménagement aurait été éprouvant et l'appartement se trouverait au deuxième étage d'une résidence sans ascenseur. En effet, PERSONNE1.) souffrirait de divers problèmes cardiaques et rhumatologiques. Le fait de devoir descendre et monter des escaliers pendant le déménagement mais aussi après le déménagement dans le nouvel appartement, la fragiliserait davantage et intensifierait ses douleurs. Enfin, leur appartement actuel ne disposerait pas des mêmes conditions en termes de rapport qualité/prix.

Les époux PERSONNE5.) évaluent leur dommage moral à la somme de 5.000 euros.

PERSONNE3.) conteste le quantum de la demande d'un montant de 19.200 pour ne pas correspondre au loyer résultant du contrat de bail fixé entre parties.

Il fait valoir seul le loyer résultant du contrat de bail entre parties pourrait être pris en compte pour une éventuelle indemnisation.

Il conteste encore la demande en allocation des intérêts de retard à partir du 6 septembre 2018 ou du 30 juin 2019 faute d'être justifiée.

Enfin, il s'oppose à l'allocation d'une indemnisation pour les prétendus préjudices matériel et moral allégués par les époux PERSONNE5.) pour n'être étayés par aucune pièce.

Appréciation

- *La responsabilité*

L'article 14 de la loi du 21 septembre 2006, en conférant à l'ancien preneur une action en dommages et intérêts en cas de non-occupation des lieux dans les trois mois qui suivent le départ de l'ancien preneur aux fins invoquées comme motif de résiliation du bail, a pour but de prévenir l'exercice abusif qu'un bailleur de mauvaise foi pourrait être amené à faire de son droit de reprise en invoquant un prétexte fallacieux pour se débarrasser d'un locataire et qui de façon délibérée ne fait pas ce qu'il avait déclaré vouloir entreprendre.

Conformément à l'article 1315 du code civil, les demandeurs ont la charge de la preuve des faits qu'ils invoquent à l'appui de leurs prétentions. Ce principe s'applique même lorsque la preuve a pour objet une proposition négative et reçoit application en cas de demande fondée sur l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006.

Pour que la responsabilité du bailleur soit engagée sur base du prédit article, il suffit aux anciens locataires de prouver le fait matériel consistant en la non-occupation des lieux aux fins invoquées comme motif de résiliation dans les trois mois de leur départ des lieux.

Cette preuve rapportée, le bailleur est responsable de plein droit. Il ne peut s'exonérer que par la preuve dans les trois mois qui ont suivi le départ du locataire, des travaux de rénovation ou de transformation ont été entrepris de manière effective, ou qu'un cas de force majeure a empêché l'occupation des lieux aux fins évoquées dans la résiliation. La preuve d'une éventuelle absence de faute n'est pas pertinente à cet égard.

En l'espèce, le courrier de résiliation du 6 septembre 2018 est libellé comme suit:

« (...) Par la même occasion, nous vous informons que nous résilions votre contrat de bail signé le 27/06/2003 pour l'appartement 3 chambres, 1^{er} étage, ADRESSE3.), et vous prions de quitter les lieux pour le 1^{er} août 2019 au plus tard.

En effet, nous souhaitons procéder à des travaux de transformation et rénovation complète de l'appartement. Tout sera transformé et refait, notamment les sanitaires, le chauffage, le revêtement du sol, les murs etc.

Etant donné que votre présence dans l'appartement sera impossible durant les travaux, nous sommes obligés de résilier votre contrat. (...) ».

Le motif de résiliation invoqué, consistait donc dans la nécessité de procéder à des travaux de réfection importants, rendant la présence des locataires impossible dans les lieux.

A la lecture des développements présentés par les époux PERSONNE5.), il y a lieu de relever qu'ils ne contestent pas que des travaux de rénovations ait été effectués dans l'appartement litigieux.

Ils contestent uniquement l'envergure des travaux et le fait que la réalisation desdits travaux les empêchait de continuer à habiter dans l'appartement litigieux.

Les parties s'accordent à dire que les époux PERSONNE5.) ont quitté l'appartement litigieux le 28 juin 2019 et que de nouveaux locataires ont emménagé au mois d'août 2019.

Il n'est pas non plus contesté par PERSONNE3.) que des travaux de rénovation ont été exécutés pendant que les nouveaux locataires occupaient l'appartement litigieux.

PERSONNE3.) ne contestant pas l'occupation par de nouveaux locataires à partir du mois d'août 2019, la demande en communication forcée du contrat de bail formulée par les époux PERSONNE5.) est dès lors sans objet. La date exacte de l'entrée en location des nouveaux locataires étant sans incidence.

Le tribunal n'analysera pas la question de l'étendue et de l'envergure de ces travaux, cette question relevant du bien-fondé du motif de résiliation qui échappe à sa compétence.

De même, l'attestation testimoniale d'PERSONNE8.) et l'offre de preuve formulée par PERSONNE3.) tendent à établir la réalité de l'exécution et l'envergure des travaux de rénovation. Il n'y a dès lors pas lieu d'analyser le bien-fondé de la demande en rejet formulée à l'encontre de l'attestation testimoniale d'PERSONNE8.) et de rejeter l'offre de preuve par témoins.

En ce qui concerne l'attestation testimoniale d'PERSONNE7.) force est de constater que celle-ci a trait, d'une part, à la réalisation des travaux des travaux de rénovation et leur envergure, qui échappent à la compétence du tribunal, et, d'autre part à la relocation de l'appartement litigieux à partir du mois d'août 2019, fait qui n'est pas contesté par PERSONNE3.).

La demande en rejet formulée à l'encontre de l'attestation testimoniale d'PERSONNE7.) est dès lors sans objet.

Il résulte encore des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que des travaux ont été réalisés dans l'appartement anciennement occupé par les époux PERSONNE5.).

Il est encore établi en cause que malgré les indications reprises dans le courrier de résiliation, les travaux ont, pour le moins en partie, été réalisés en présence de locataires dans l'appartement.

Par conséquent, en résiliant le contrat de bail en invoquant des travaux de rénovation rendant impossible le maintien dans les lieux des locataires, PERSONNE3.) a engagé sa responsabilité en application de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006.

Pour s'exonérer, PERSONNE3.) doit prouver l'existence d'un cas de force majeure dans son chef.

Les caractères de la force majeure sont l'extériorité, l'irrésistibilité et l'imprévisibilité (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e éd. 2014, n° 1068).

En ce qui concerne l'irrésistibilité, il ne peut y avoir exonération au titre de la force majeure que si l'événement allégué a rendu impossible l'observation du devoir ou l'exécution de l'obligation. Il n'en est ainsi que si l'événement est tel que l'agent ne peut rien faire lorsqu'il se produit ; il ne peut ni en empêcher la réalisation ni en éviter les effets dommageables (JCL civil, art. 1382 à 1386, fasc. 161, n° 19).

Quant à la condition de l'imprévisibilité, celle-ci consiste pour l'agent, à n'avoir pu prévoir l'événement irrésistible. Cela signifie que l'imprévisibilité exigée n'est pas une imprévisibilité absolue. Une telle condition ne serait d'ailleurs presque jamais remplie, car tout événement est en soi prévisible. L'imprévisibilité requise est donc seulement l'absence raisonnable de prévisibilité, l'absence de prévisibilité pour l'homme normal (JCL civil, préc., n° 48).

PERSONNE3.) fait valoir que l'échelonnement des travaux aurait été dû à des aléas et notamment des erreurs de mesures, un changement d'entreprises et les délais de livraison des matériaux aléatoire. Il indique encore qu'il aurait été sensible à la situation précaire des nouveaux locataires.

Le tribunal relève que PERSONNE3.) reste en défaut de rapporter la preuve des aléas allégués, notamment en versant le premier devis contenant des erreurs de mesurage.

Au vu de ces éléments, PERSONNE3.) reste en défaut de démontrer le caractère imprévisible et irrésistible des aléas allégués.

PERSONNE3.) ne s'exonère dès lors pas de sa responsabilité encourue en vertu des dispositions de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006.

La demande des époux PERSONNE5.) est partant à déclarer fondée.

- *L'indemnisation*

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 21 septembre 2006, le locataire n'a, en cas de non-occupation des lieux par le bailleur endéans le délai prescrit, droit au montant minimum des loyers d'une année que si le bailleur a délibérément voulu tromper le locataire, c'est-à-dire si le bailleur a invoqué comme motif de résiliation du bail le besoin personnel, tout en sachant dès le début qu'il ne se trouve pas dans l'hypothèse invoquée, c'est-à-dire qu'il ne va pas emménager après le départ du locataire (Projet de loi sur le bail à usage d'habitation principale et modifiant le code civil, n° 5216, 9 p. 8).

La non-allocation du montant minimum de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 n'empêche, par ailleurs, pas le locataire de réclamer au bailleur, qui n'a pas occupé aux fins invoquées les lieux endéans le délai, des dommages-intérêts en raison des dommages moral et matériel subis par les locataires (Cour d'appel 8 juin 2011, n° 35897 du rôle, J.T.L. 2012/3, n° 21, pp. 80-81).

Le bailleur ne doit indemniser d'office que le dommage réellement subi et démontré. L'indemnisation forfaitaire à concurrence d'au moins une année de loyers n'est due qu'en cas de dol, qui est caractérisé lorsqu'il est établi qu'au jour de la résiliation, le bailleur n'avait pas l'intention de réaliser le besoin personnel (T. PERSONNE9.), commentaire de l'arrêt du 8 juin 2011, J.T.L. 2012/3, n° 21, p. 82).

Il convient de rappeler que les demandeurs supportent la charge de la preuve du caractère dolosif de la résiliation par eux invoqué.

En l'espèce, il résulte des explications fournies en cause que des travaux de rénovation ont été réalisés dans l'appartement litigieux suite au départ des époux PERSONNE5.).

Il est encore établi que ces travaux ont été réalisés en présence de nouveaux locataires alors que PERSONNE3.) a invoqué comme motif de résiliation des travaux de rénovation rendant la présence de nouveaux locataires.

PERSONNE3.) reste en défaut de rapporter la preuve des aléas ayant retardé la réalisation des travaux de rénovation initialement envisagés.

Le fait pour PERSONNE3.) d'avoir résilié le contrat de bail au motif que les travaux de rénovation projetés rendaient impossible le maintien dans les lieux des locataires tout en réalisant une partie de ces travaux en présence de nouveaux locataires, suite au départ des époux PERSONNE5.), est de nature à établir que le motif invoqué à l'appui de la résiliation du bail était dolosif.

Il en découle que les époux PERSONNE5.) établissent le caractère dolosif de la résiliation, visant l'hypothèse où « *le bailleur a délibérément voulu tromper le locataire, c'est-à-dire si le bailleur a invoqué comme motif de résiliation du bail le besoin personnel, tout en sachant dès le début qu'il ne se trouve pas dans l'hypothèse invoquée* ».

En application de l'article 14, alinéa 3 de la loi du 21 septembre 2006, « Si le tribunal constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif, le locataire a droit à des dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année ».

Aux termes de leurs dernières conclusions, les époux PERSONNE5.) demandent principalement l'allocation d'un montant de 11.800 euros, sinon subsidiairement un montant de 9.600 euros, avec les intérêts légaux à partir du 6 septembre 2018, date de résiliation du contrat, sinon à partir du 30 juin 2019, date de sortie des lieux, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

Il ressort du contrat de bail conclu par les époux PERSONNE5.) que le loyer mensuel s'élevait à un montant de 800 euros.

En application de l'article 14 alinéa 3 précité, il y a lieu de leur allouer le montant de 9.600 euros alors que le montant de 11.800 euros n'est pas étayé par les éléments soumis à l'appréciation du tribunal.

Il y a partant lieu de déclarer la demande des époux PERSONNE5.) fondée à concurrence d'un montant de 9.600 euros, montant qu'il y a lieu d'assortir des intérêts légaux à partir de de la demande en justice, jusqu'à solde.

2.3. Les demandes reconventionnelles de PERSONNE3.)

a) L'indemnité pour procédure abusive

PERSONNE3.) demande la condamnation des époux PERSONNE5.) au paiement d'une indemnité de 5.000 euros en application de l'article 6-1 du code civil motif pris qu'il aurait déjà répondu aux reproches des époux PERSONNE5.) dans le cadre de la procédure diligenté devant le juge de paix. Par conséquent, la demande aurait déjà été contestée. En diligentant une nouvelle procédure devant le tribunal de céans pour les mêmes faits et sans la moindre preuve du caractère dolosive de la résiliation du contrat de bail, les époux PERSONNE5.) auraient agi de manière abusive et vexatoire avec la seule volonté de nuire à PERSONNE3.)

Les époux PERSONNE5.) contestent la demande. Ils font valoir que ce serait à juste titre qu'ils auraient introduit la présente action étant donné que le motif invoqué par PERSONNE3.) à l'appui de la résiliation du contrat de bail serait dolosif.

Ils font encore valoir que le fait d'avoir agi en justice afin d'obtenir des dommages-intérêts ne saurait dégénérer en un abus de droit en l'absence d'une faute indépendante du seul exercice de ce droit légal. En effet, l'exercice d'un droit accordé par la loi ne pourrait devenir un abus fautif et donner lieu à des dommages et intérêts, que s'il serait établi que l'auteur aurait agi sans nécessité et dans le seul dessein de nuire à son adversaire. Une telle preuve ferait défaut en l'espèce.

Appréciation

L'article 6-1 du code civil prévoit que « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus* ».

La notion d'abus de droit est définie à l'article 6-1 du code civil comme étant tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit. Cet article précise qu'un tel acte n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.

En matière d'abus des droits processuels, la jurisprudence admet qu'un abus peut être commis dans l'exercice d'une voie de droit. La question essentielle est évidemment celle de savoir en quoi consiste l'abus dans de semblables hypothèses. Elle est délicate, car il faut tenir compte de deux impératifs contradictoires. D'une part, la liberté de recourir à la justice, de sorte que l'échec ne peut constituer en soi une faute, alors qu'il serait excessif de sanctionner la moindre erreur de droit. D'autre part, la nécessité de limiter les débordements de procédure, la justice étant un service public gratuit en principe et dont il ne faut pas abuser.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute susceptible d'entraîner une condamnation à des dommages-intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi, ou, s'il est, tout au moins, le résultat d'une erreur grossière équipollente au dol (JCL, Procédure civile, fasc. 125, mise à jour 5,2011 N° 67).

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice - 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 de droit (Cour d'appel, 6 juillet 2011, N° 33556 du rôle).

En l'occurrence, eu égard à l'issue du litige, il n'est pas établi que dans le cadre de leur demande les époux PERSONNE5.) aient agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi, de sorte que la demande de PERSONNE3.) n'est pas fondée.

La demande de PERSONNE3.) est dès lors à rejeter pour être non fondée.

b) Le préjudice moral

PERSONNE3.) expose que la présente action en justice lui aurait causé un préjudice moral alors qu'il subirait les tracasseries et soucis à cause de la présente instance et que les époux PERSONNE5.) essaieraient de s'enrichir sans pour autant avoir subi le moindre préjudice.

Il expose que le loyer des époux PERSONNE5.) serait resté inchangé depuis 2003, qu'il aurait résilié le contrat de bail avec un préavis de 10 mois, soit un délai suffisant pour retrouver un nouveau logement. Il ne saurait dès lors lui être reproché une quelconque faute.

Il évalue le préjudice subi à 5.000 euros.

Les époux PERSONNE5.) demandent à voir débouter PERSONNE3.) de sa demande, faute pour ce dernier d'avoir apporté la moindre preuve du prétendu préjudice subi.

Appréciation

Le préjudice moral est celui que subit l'individu dans sa personne en dehors de toute blessure physique ou dégât matériel et qui se traduit par une atteinte à des liens d'affection, à son nom, à sa réputation, à l'honneur, à l'image ou à la vie privée.

En l'espèce, le tribunal constate que le préjudice moral de PERSONNE3.) relatif aux tracasseries résultant de la présente instance n'est étayé par aucune pièce.

La demande afférente à l'indemnisation d'un préjudice moral est dès lors à rejeter pour être non fondée.

2.4. Les demandes accessoires

a) Les indemnités de procédure

Les époux PERSONNE5.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE3.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 5.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

L'article 240 du nouveau code de procédure civile permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur (T. PERSONNE9.), Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2012, p.551 et s, n°1116), étant précisé que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

En l'occurrence, PERSONNE3.) ayant succombé dans ses prétentions, il ne justifie pas l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, de sorte que sa demande est à rejeter.

En revanche, eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge des époux PERSONNE5.) l'entièreté des frais exposés pour la défense de leurs intérêts, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Compte tenu de l'import de l'affaire, des difficultés qu'elle comporte et des soins qu'elle exige, l'indemnité est à évaluer au montant de 2.500 euros.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE3.) à payer aux époux PERSONNE5.) la somme de 2.500 euros à titre d'indemnité de procédure.

b) L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 244 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, 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.

L'exécution provisoire étant en l'espèce facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner une telle mesure pour l'une ou l'autre des parties (Cour d'appel, 8 octobre 1974, Pas. 23, page 5 ; Cour d'appel, 7 juillet 1994, N° 16604 et 16540 du rôle).

En l'espèce, les époux PERSONNE5.) ne justifient pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'ordonner.

c) Les dépens

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

En l'espèce, PERSONNE3.), succombant à l'instance, est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties,

dit l'intervention volontaire de PERSONNE4.) irrecevable,

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE3.) à concurrence d'un montant de 9.600 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

partant condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 9.600 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondées les demandes reconventionnelles de PERSONNE3.),

déboute PERSONNE3.) de sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.