

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**2023TALCH03/00138**

Audience publique du mardi, onze juillet deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-03003

Composition :

Marc PUNDEL, premier juge-président,  
Paula GAUB, juge-délégué,  
Cynthia WOLTER, juge-délégué,  
Chantal KRYSATIS, greffier.

**E N T R E :**

1) PERSONNE1.), et son épouse,

2) PERSONNE2.), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 10 mars 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée INTERDROIT SARL, établie et ayant son siège social à L-4018 Esch-sur-Alzette, 38, rue d'Audun, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B217690, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

**E T :**

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

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

comparant par Maître Ersan ÖZDEK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-03003 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 18 avril 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 27 juin 2023 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, en remplacement de la société à responsabilité limitée INTERDROIT SARL, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître Manuel Antonio GOMES FARIA, avocat, en remplacement de Maître Ersan ÖZDEK, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 11 juillet 2023 le

### **JUGEMENT QUI SUIVIT :**

Par requête déposée au greffe le 19 mai 2002, PERSONNE3.) a fait convoquer PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir

- déclarer bonne et valable la résiliation du bail effectuée pour besoin personnel avec effet au 9 mai 2021, sinon de voir prononcer la résiliation judiciaire du bail,
- condamner les défendeurs à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement,
- fixer l'indemnité d'occupation à payer par les défendeurs au montant de 2.000.- euros par mois,
- condamner les défendeurs à lui payer la somme de  $(1.400 : 31) \times 9 = 406,45$  euros à titre d'arriéré de loyer pour la période du 1<sup>er</sup> au 9 mai 2022 et la somme de  $(2.000 : 31) \times 22 = 1.419,36$  euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 10 au 31 mai 2022, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice et avec majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du jugement.

La requérante a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et elle a demandé à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE3.) a :

- demandé acte que le loyer mensuel s'est élevé à la somme de 1.450.- euros ;
- augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers à la somme de  $(2 \times 1.450) + 420,97 = 3.320,97$  euros pour les mois de novembre 2021, avril 2021 et pour la période du 1<sup>er</sup> au 9 mai 2022 ;

- a demandé acte que les défendeurs ont quitté les lieux le 30 septembre 2022 et a partant renoncé à sa demande en déguerpissement ;
- augmenté sa demande à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de juin à septembre 2022 d'une somme de  $4 \times 2.000 = 8.000.-$  euros pour la porter à la somme totale de 9.419,36 euros.

Les parties défenderesses, régulièrement convoquées, ayant comparu initialement en personne en ce qui concerne PERSONNE1.), respectivement par son époux en ce qui concerne PERSONNE2.), ne se sont plus présentées par après à l'audience des plaidoiries de première instance.

Par jugement du 22 février 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement, et en premier ressort, a déclaré l'augmentation de la demande à titre d'arriérés de loyers concernant les mois de novembre 2021 et d'avril 2022 irrecevable et a déclaré la demande recevable pour le surplus.

Il a dit que le bail a été valablement résilié avec effet au 9 mai 2022 et a dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étaient occupants sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.), pour la période du 10 mai 2022 au 30 septembre 2022.

Il a déclaré la demande à titre d'arriérés de loyers fondée à concurrence de la somme de 420,97 euros.

Il a déclaré la demande à titre d'indemnité d'occupation fondée pour la somme de 9.419,36 euros.

Il a partant condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 9.840,33 euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 1.825,81 euros à partir du 19 mai 2022 et sur la somme de 8.014,52 euros à partir du 25 janvier 2023, jusqu'à solde.

Il a ordonné la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 350.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 10 mars 2023, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à

- voir constater la nullité de la lettre de résiliation du 9 novembre 2022 ;
- voir débouter l'intimée de sa demande en obtention d'une indemnité d'occupation, sinon voire réduire l'indemnité redue à de plus justes proportions ;
- voir débouter l'intimée de sa demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois ;
- se voir décharger de la condamnation à payer à la partie intimée une indemnité de procédure pour la première instance,
- voir condamner la partie intimée à leur payer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 1.000.- euros pour la présente instance d'appel.

PERSONNE3.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Subsidiairement et au cas où la résiliation n'était pas valablement intervenue au 9 mai 2022, elle demande à voir condamner PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) au paiement du loyer contractuellement prévu jusqu'au mois de juin 2023.

Elle sollicite encore une indemnité de procédure à hauteur de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

### **Position des parties**

#### 1. PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.)

Les appelants exposent qu'en date du 1<sup>er</sup> juin 2020, PERSONNE1.) aurait conclu avec PERSONNE4.) un contrat de bail portant sur un duplex au 1<sup>er</sup> étage dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.) moyennant un loyer mensuel de 1.250.- euros et une avance sur charges de 200.- euros par mois.

Par courrier recommandé du 9 novembre 2021, PERSONNE3.) aurait informé les appelants de ce qu'elle vient d'acquérir le duplex et qu'elle souhaite l'occuper elle-même. PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) auraient finalement quitté les lieux loués le 30 septembre 2022.

Ce serait à tort que le premier juge a décidé que le bail a été valablement résilié avec effet au 9 mai 2022.

L'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation permettrait certes la résiliation du bail pour besoin personnel moyennant un préavis de six mois, mais préciserait que la lettre recommandée de résiliation doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du paragraphe en question. Toutefois seul le 1<sup>er</sup> alinéa aurait été repris dans la lettre de résiliation du 9 novembre 2021, de sorte qu'elle serait nulle et le bail aurait continué à sortir ses pleins effets.

Ce serait encore à tort que le premier juge a condamné les parties appelantes avec effet au 9 mai 2022 au paiement d'une indemnité d'occupation de 2.000.- euros par mois. A défaut de résiliation valable du bail, les parties auraient continué à être liées par le contrat de bail et aucune indemnité d'occupation ne serait due.

La vente n'ayant eu lieu qu'en date du 9 novembre 2021, aucun loyer, ni indemnité d'occupation ne serait dû à PERSONNE3.) avant cette date.

En l'absence d'un décompte charges, aucune avance sur charges ne serait due non plus.

Subsidiairement, ils demandent à voir réduire l'indemnité d'occupation à de plus justes proportions.

En tout état de cause, le premier juge aurait erronément retenu que le montant de 1.825,81 euros porterait intérêts au taux légal à partir du 19 mai 2022, alors qu'au jour du dépôt de la requête introductive d'instance, les appelants auraient été redevables à PERSONNE3.) seul du loyer du mois de mai 2022, soit, charges comprises, un montant de 1.450.- euros.

Même à supposer que les appelants étaient redevables d'une indemnité d'occupation, seule une indemnité pour la période du 9 au 19 mai 2022 aurait été due au jour de la requête et ainsi seul le montant de 420,97 euros devrait porter intérêts au taux légal à partir du 19 mai 2022.

Il n'y aurait pas non plus lieu à majoration du taux d'intérêt légal de trois points.

Une telle majoration serait prévue par l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, pour des contrats conclus entre un professionnel et un consommateur. En l'espèce, le contrat de bail aurait été conclu entre deux personnes privées et la loi modifiée du 18 avril 2004 ne trouverait donc pas à s'appliquer.

## 2. PERSONNE3.)

PERSONNE3.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris par adoption des mêmes motifs que ceux retenus par le premier juge.

Le courrier recommandé de résiliation du 9 novembre 2021 ferait bien mention de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Il ne serait pas nécessaire de recopier tous les alinéas de l'article 12 (3) mais il suffirait de faire état de l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Elle donne à considérer qu'au cas où la résiliation ne serait pas valablement intervenue par courrier recommandé du 9 novembre 2021, le contrat de bail aurait forcément continué à courir jusqu'à son prochain terme, soit jusqu'au mois de juin 2023, de sorte

que les appelants resteraient alors redevables du paiement du loyer jusqu'au mois de juin 2023.

Elle ne conteste que les appelants sont partis des lieux loués depuis le 30 septembre 2022, qu'ils ont remis les clés dans la boîte aux lettres et qu'elle PERSONNE3.) occupe depuis lors personnellement l'appartement. Or, selon elle, telle situation n'équivaudrait pas à une résiliation du contrat de bail d'un commun accord qui aurait simplement continué à sortir tous ses effets.

### **Motifs de la décision**

#### **1. Quant à la résiliation du contrat de bail**

En vertu de l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après la loi de 2006) « *Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que:*

- a. le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement;*
- b. le locataire ne remplisse pas ses obligations;*
- c. il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime. »*

L'article 12 (3) poursuit que « *Par dérogation à l'article 1736 du Code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au paragraphe (2), point a, est de six mois. La lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe.*

*Dans les trois mois de l'avis de réception à la poste, le locataire peut, sous peine de forclusion, demander une prolongation du délai de résiliation au juge de paix. En l'absence de cette demande, le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de six mois. Toutefois, le locataire pourra encore introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision, conformément aux articles 16 à 18. Dans ce cas, le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard quinze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.*

*En cas de demande de prolongation du délai de résiliation, les parties seront convoquées dans les deux mois à l'audience. Sauf si la demande est sérieusement contestable ou contestée, le juge de paix accordera une prolongation du délai au locataire à condition que celui-ci justifie avant l'expiration du délai initial de six mois,*

par voie de pièces, soit être en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant, soit avoir loué un logement en construction ou en transformation, soit avoir fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement. La prolongation du délai ne pourra en aucun cas dépasser de douze mois la date d'expiration du délai initial de six mois. La faveur du sursis, prévue aux articles 16 à 18, ne sera plus applicable. La décision accordant ou refusant la prolongation du délai vaudra de droit titre exécutoire en vue d'un déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai. Elle n'est pas susceptible d'opposition ou d'appel. »

Le courrier de résiliation du 9 novembre 2021 se lit comme suit :

« Par le présente, et en tant que nouvelle propriétaire, je souhaite résilier le bail pour le duplex que vous occupez à ADRESSE2.) et ce pour motif personnel (je vais moi-même occuper le duplex) et suivant l'article 12 paragraphe 3 de la loi du 21 septembre 2006, précisant qu'un bail peut être résilié pour des raisons personnel.

(3) Par dérogation à l'article 1736 du Code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au paragraphe (2), point a, est de six mois. La lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe.

Merci de virer le loyer sur le numéro de compte suivant (...)

En vous souhaitant bonne réception. »

Les parties sont en désaccord sur la question s'il était suffisant de seulement mentionner l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 12 (3) ou si au contraire, il était nécessaire de faire mention de l'ensemble des trois alinéas de l'article 12 (3).

L'article 12 (3) ne fournit pas d'autre précision à cette question sauf à disposer que « Elle [la lettre de résiliation] doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe. »

Force est de constater que le paragraphe 3 de l'article 12 se compose des trois alinéas cités ci-dessus. En l'absence de distinction entre ces trois alinéas, la formulation « le texte du présent paragraphe » est à interpréter en ce sens qu'il y a lieu de mentionner dans la lettre de résiliation pour besoin personnel l'ensemble des trois alinéas compris dans le paragraphe 3 de l'article 12.

Cette interprétation s'impose d'autant plus alors que les alinéas 2 et 3 de l'article 12 (3) fournissent au locataire des informations importantes sur une éventuelle prolongation du délai de résiliation à solliciter devant le juge de paix. La loi de 2006 ayant été rédigée dans un but de protection du locataire, il était donc également dans l'intention du législateur à ce que le locataire soit au courant, dès réception de la lettre de résiliation, de la possibilité lui offerte par la loi de demander un délai de déguerpissement prolongé.



De même que le locataire est mis au courant de ce qu'une décision autorisant le déguerpissement forcé n'est point susceptible d'opposition ou d'appel.

Les alinéas 2 et 3 de l'article 12 (3) étant donc entièrement consacrés à la protection du locataire, il ne saurait être dans son intérêt de faire uniquement mention de l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Au vu de ce qui précède, le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, que le courrier recommandé de résiliation du 9 novembre 2021 est nul, faute d'avoir mentionné les alinéas 2 et 3 de l'article 12 (3) et de n'avoir ainsi pas reproduit dans le courrier de résiliation le texte du paragraphe (3) de l'article 12 en son intégralité. En conséquence de ce qui précède, le contrat de bail du 1<sup>er</sup> juin 2020 a donc continué à sortir ses pleins effets postérieurement au 9 mai 2022.

Il est constant en cause que les locataires ont quitté les lieux loués pour le 30 septembre 2022, que les clés ont été remis dans la boîte aux lettres et qu'PERSONNE3.) occupe depuis lors personnellement l'appartement.

La restitution se réalise à la fois par la libération des lieux et par la remise de toutes les clés au propriétaire. Un appartement ne peut être considéré comme juridiquement libre d'occupation qu'à la date de la remise des clés. La restitution des locaux est en effet symbolisée par la remise des clés au propriétaire ou à son mandataire, une agence de location le plus souvent (cf. JurisClasseur, Bail à loyer, fasc. 292, n° 3 et jurisprudence y citée).

Si le locataire a restitué les lieux au propriétaire, s'il lui a remis les clés et s'il n'y a plus d'occupant de son chef dans les lieux, le locataire ne doit pas assumer les conséquences financières résultant des dégradations commises après son départ (Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°187).

Il découle donc de ce qui précède que le bail a été valablement résilié d'un commun accord (s'étant matérialisé par la remise des clés et l'occupation des lieux par PERSONNE3.) au 30 septembre 2022, que les lieux ont été restitués à cette date et que donc plus aucun montant, que ce soit à titre de loyer ou à titre d'avance sur charges, n'est rendu à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022.

## 2. Quant aux arriérés de loyers

Le tribunal tient à préciser d'emblée qu'PERSONNE3.) n'a pas interjeté appel incident à l'encontre du jugement entrepris en ce qu'il a dit sa demande à titre d'arriérés de loyers pour les mois de novembre 2021 et d'avril 2022, irrecevable pour constituer une demande nouvelle prohibée.

Il résulte du contrat de bail conclu en date du 1<sup>er</sup> juin 2020 entre PERSONNE1.) et PERSONNE4.), transféré à PERSONNE3.) suite à la vente de l'appartement en date du 9 novembre 2021, que le loyer mensuel est fixé à 1.250.- euros à compter du 1<sup>er</sup> juin

2020 et que le locataire paiera au bailleur, outre le loyer, le montant mensuel de 200.- euros à titre d'avance sur charges.

A défaut de contestation de la part des appelants, sinon à défaut d'avoir produit de preuve de paiement (les preuves de paiement versées en cause ne concernent que la période de novembre 2021 à mars 2022), il y a lieu de dire la demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée en son principe pour la période de mai 2022 à septembre 2022 inclus.

Par réformation du jugement entrepris, le montant à prendre en compte s'élève à 1.450.- euros (loyer + avance sur charges)) par mois et non pas 2.000.- euros par mois.

Les appelants estiment encore que les avances sur charges ne seraient pas dues en l'absence de décompte.

Les avances sur charges sont destinées à couvrir les consommations (eau, électricité, chauffage etc.) qui ont réellement profité aux locataires. Les locataires ont continué à occuper les lieux litigieux jusqu'au 30 septembre 2022 et ont donc aussi nécessairement profité des consommations incluses dans les avances sur charges conformément à l'article 5 du contrat de bail, telles que « *les frais d'éclairage, frais d'eau, frais de nettoyage, frais de poubelles, frais d'entretien du chauffage central, entretien de la ventilation, taxes de canalisation, frais d'entretien ou de réparation (...)* ». Ne s'agissant que d'une « *avance* », sinon provision sur charges, il est à ce stade sans incidence que la bailleuse n'a pas encore produit de décompte final.

La demande en arriérés de loyers et avances sur charges est donc à dire fondée pour le montant de  $5 \times 1.450 = 7.250.-$  euros, correspondant à la période de mai 2022 à septembre 2022 inclus, ce montant étant à augmenter des intérêts au taux légal à compter du 27 juin 2023, date des plaidoiries d'appel, jusqu'à solde.

Les appelants s'opposent encore à la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement au motif qu'il ne s'agirait pas d'un contrat entre un professionnel et un consommateur.

Les parties appelantes demandent encore à voir augmenter le taux d'intérêt de trois points à l'expiration du 3<sup>ème</sup> mois qui suit la signification du présent jugement.

Suivant l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard dispose qu'« *en cas de condamnation, le tribunal ordonnera, dans le jugement, à la demande du créancier, que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement* ».

Le prédit article 15 se trouve dans le chapitre II intitulé « *les intérêts de retard en faveur des créances résultant de contrats conclus entre un professionnel et un consommateur* ».

La loi du 10 juin 2005 vient cependant porter modification de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard de rajouter un article 15-1 prévoyant que « *dans tous les cas non visés aux chapitres I et II de la présente loi, le taux de l'intérêt légal est celui fixé à l'article 14. L'article 15 est applicable.* »

Ne s'agissant en l'espèce ni de transaction commerciale (chapitre I) ni de contrat conclu entre un professionnel et un consommateur (chapitre II), et l'article 15-1 prévoyant que dans tous les autres cas l'article 15 est applicable, il y a lieu, par confirmation du jugement entrepris, de faire droit à la demande et de dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

### 3. Quant aux demandes accessoires

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).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A défaut par PERSONNE3.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée pour l'instance d'appel. De même, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) sont à décharger de la condamnation à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure pour la première instance.

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

PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) restant tenue d'une condamnation envers PERSONNE3.), ils sont donc à condamner solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.

## **PAR CES MOTIFS :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en instance d'appel,

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris,

dit le courrier de résiliation du 9 novembre 2021 nul,

dit que le contrat de bail du 1<sup>er</sup> juin 2020 a été résilié d'un commun accord avec effet au 30 septembre 2022,

dit que le loyer mensuel, avance sur charges comprise, s'est élevée à 1.450.- euros,

dit la demande d'PERSONNE3.) en paiement d'arriérés de loyers et avances sur charges fondée pour le montant de 7.250.- euros correspondant à la période de mai 2022 à septembre 2022 inclus,

condamne PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) le montant de 7.250.- euros, avec les intérêts au taux légal à compter du 27 juin 2023, jusqu'à solde,

ordonne la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

décharge PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) de la condamnation à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure pour la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE3.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.