

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2023TALCH03/00192

Audience publique du mardi, vingt-huit novembre deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-07198

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Cynthia WOLTER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

1) PERSONNE1.), et,

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

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 5 juillet 2023,

comparant par Maître Claude DERBAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

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

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL,

comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-07198 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 septembre 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 7 novembre 2023 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Claude DERBAL, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître Maud WALOCZCZYK, avocat, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, 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, 28 novembre 2023 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 23 mars 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE3.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner à lui payer la somme de 13.800.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail entre parties et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués.

A l'audience de plaidoiries de première instance, PERSONNE3.) a augmenté sa demande en paiement au montant total de 18.400.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois d'octobre 2022 à mai 2023 inclus.

A cette audience, PERSONNE1.), touché à personne et ayant initialement comparu en personne, et PERSONNE2.), régulièrement reconvoquée, n'étaient ni présents, ni représentés.

Par jugement du 2 juin 2023, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, a donné acte à PERSONNE3.) de l'augmentation de sa demande en paiement, a dit la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers fondée à hauteur de 18.400.- euros et a dit qu'il y a lieu à division de la dette.

Il a partant condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 9.200.- euros et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 9.200.- euros.

Il a résilié le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la requérante à faire expulser les

parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

Il a finalement condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) conjointement aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 5 juillet 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, leur notifié en date du 6 juin 2023.

Ils disent soulever « *in limine litis la nullité du courrier non daté de la partie intimée PERSONNE3.) pour libellé obscur sinon imprécision* ».

Ils demandent ensuite principalement à voir dire que le premier juge était incompétent pour connaître des demandes de PERSONNE3.).

A titre subsidiaire, ils demandent ce qui suit :

« *Subsidiairement, déclarer nulle sinon irrecevable l'intégralité des demandes de la partie intimée PERSONNE3.) ainsi que ses modifications ou celles soulevées d'office par le tribunal de paix d'Esch/Aizette* ».

Plus subsidiairement, ils demandent à se voir décharger de toute condamnation prononcée à leur encontre.

A titre infiniment subsidiaire, ils sollicitent un délai de déguerpissement d'un mois ainsi qu'un délai de 6 mois pour s'acquitter des arriérés de loyer et d'avance sur charges.

Ils demandent encore chacun une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 1.160.- euros.

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

Elle augmente sa demande en paiement au montant total de 30.437.- euros correspondant aux arriérés de loyers et d'avances sur charges sur la période d'octobre 2022 à novembre 2023 inclus.

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

Position des parties

1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) « *soulèvent la nullité pour libellé obscur sinon imprécision du courrier non daté de la partie intimée PERSONNE3.) par lequel le tribunal de paix s'est estimé à tort saisi* ».

Le courrier adressé au juge de paix, en tant que requête introductive d'instance, ne comporterait d'ailleurs pas non plus de date et serait « *sans aucune précision* ».

En outre, ils estiment que « *c'est à tort que le tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer s'est déclaré compétent et a valablement reçu la prédit courrier la demande, augmentée en cours d'instance, en paiement d'arriérés de loyers et résiliation du bail formulées à leur encontre par la partie intimée PERSONNE3.) en y ajoutant celles non formulées en division de la dette et en déguerpissement des lieux, ce en contravention avec les régies de procédure et les régies légales applicables au litige* ».

S'y ajouterait qu'aux termes de son courrier PERSONNE3.) souhaite « *procéder à la rupture du bail* » et à « *recupérer* » son « *dû* », sans cependant préciser laquelle des deux parties appelantes elle vise. Elle ne formulerait pas non plus de demande en condamnation, ni en paiement, ni en déguerpissement.

Les principes d'impartialité et d'égalité des armes auraient ainsi interdit au juge de paix de corriger tels manquements procéduraux.

Ils exposent encore que « *Il n'appartenait également pas au tribunal de paix d'opérer une division de la prétendue créance de la partie intimée PERSONNE3.) alors que l'absence de division aurait dû le conduire à conclure à l'irrecevabilité de la demande (...)* ».

PERSONNE2.) aurait été défaillante « *non reconvoquée en contravention avec les dispositions de l'article 84 du NCPC et qu'en tout état de cause aucune demande nouvelle ou modification de la demande suppléer d'office par le tribunal de paix ne pouvait être admise à son détriment* ».

Subsidiairement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) donnent à considérer qu'ils traverseraient actuellement une période financière délicate en ce que PERSONNE2.) aurait non seulement perdu son emploi mais également épuisé ses droits à indemnité de chômage, tandis que la société dirigée par PERSONNE1.) aurait été déclarée en état de faillite.

En leur qualité de « *débiteurs malheureux* », ils sollicitent un délai de 6 mois à compter du jugement à intervenir pour apurer leur dette à l'égard de la bailleuse, ce en application de l'article 1244 alinéa 2 du code civil, sinon sur base de l'article 1^{er} de la loi du 18 mars 1915.

De même, ils sollicitent, à titre subsidiaire, un délai de déguerpissement d'un mois à compter du jugement à intervenir.

2. PERSONNE3.)

PERSONNE3.) conteste l'ensemble des moyens d'irrecevabilité et d'incompétence invoqués par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Ils seraient actuellement forclos de soulever en instance d'appel le libellé obscur de la requête introductive d'instance qui aurait dû être soulevé *in limine litis* devant le premier juge.

Il en irait de même du moyen tiré de l'incompétence du juge de paix pour connaître des demandes de PERSONNE3.).

En tout état de cause, le juge de paix serait bien compétent en matière de bail à loyer et le simple fait que la requête est adressée au juge de paix sans mentionner les termes « *siégeant en matière de bail à loyer* » serait sans aucune incidence quant à sa recevabilité.

Pour le surplus, la requête serait rédigée en respect avec l'ensemble des prévisions de l'article 154 du nouveau code de procédure civile. Bien évidemment « *recupérer mon dû* » serait à comprendre dans le sens où PERSONNE3.) veut que la résiliation du contrat de bail soit prononcée pour qu'elle puisse récupérer sa maison.

En application de l'article 61 du nouveau code de procédure civile, il appartiendrait d'ailleurs au juge de trancher le litige selon les règles de droit applicables et non pas de s'arrêter aux termes employés par les parties.

Il y aurait dès lors lieu à confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Depuis octobre 2022, plus aucun loyer, ni avance sur charges n'aurait été payé. PERSONNE3.) verse un décompte actualisé retenant un impayé total de 30.437.- euros sur la période d'octobre 2022 à novembre 2023 inclus.

Motifs de la décision

1. Quant aux moyens de nullité et d'incompétence

La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du nouveau code de procédure civile.

La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse (TAL, 18 janvier 2011, n° 129598 du rôle et TAL 21 octobre 2014, n° 160810 du rôle). Il appartient à celui qui allègue le grief que lui a prétendument causé l'irrégularité, d'en établir, et l'existence, et le lien de causalité entre l'irrégularité et le grief (Cour 14 mai 2008, Pas. 34, p. 498).

« *Le moyen de nullité tiré de l'inobservation d'une règle de pure forme doit être soulevé in limine litis, c.à.d. avant tout autre moyen, défense ou exception* ». (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, 2^{ème} édition, n° 910)

« *On précisera finalement que l'exception ne peut plus être soulevée en appel par rapport à un acte se rapportant à la première instance, sauf si le défendeur a accordé défaut en première instance et n'ont jamais soulevé de défense ou d'exception* ». (Thierry HOSCHEIT, *op. cit.*, n° 916)

Concernant les autres moyens de nullité, il y a tout d'abord lieu de relever qu'aux termes de sa requête entrée au greffe de la justice de paix de et à Esch-sur-Alzette, PERSONNE3.) expose que PERSONNE1.) et PERSONNE2.), en tant que locataires d'un immeuble sis à ADRESSE3.), lui redoivent les loyers d'octobre 2022 à mars 2023 inclus pour un montant total de 13.800.- euros. Elle explique encore avoir procédé à une mise en demeure qui n'aurait rien changé à la situation. Sur ce, elle conclut à la résiliation du contrat de bail.

PERSONNE3.) a donc bien formulé implicitement mais nécessairement une demande en condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à lui payer le montant de 13.800.- euros (« *Monsieur PERSONNE1.) et madame PERSONNE2.) n'ont pas payé leur loyer depuis Septembre 2022* ») et une demande en résiliation du contrat de bail (« *je souhaite procéder à la rupture du bail* »).

La requête précise encore qu'elle est dirigée « *contre mes locataires monsieur PERSONNE1.) et madame PERSONNE4.)* ». Partant PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas pu se méprendre que les demandes sont bien dirigées à l'encontre des deux locataires. Ce d'autant plus que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont tous les deux parties au contrat de bail litigieux.

Le fait que PERSONNE3.) avait, certes, omis de dater son courrier adressé au juge de paix est sans aucune incidence quant à la recevabilité de la requête.

Les exceptions d'incompétence matérielle, en raison de leur caractère d'ordre public, peuvent être soulevées par le défendeur en tout état de cause, de même qu'elles peuvent et même doivent être soulevées d'office par le tribunal incompétemment saisi (cf. T. HOSCHEIT, *op. cit.*, n° 868).

Il appartient partant au tribunal de céans d'analyser le moyen tiré de l'incompétence du juge de paix, invoqué pour la première fois en instance d'appel.

Suivant le point 3 de l'article 3 du nouveau code de procédure civile le juge de paix connaît « *de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention* ».

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus desquels il ressort que les demandes de PERSONNE3.) concernent manifestement la matière du bail à loyer. A cet égard, il importe peu qu'elle a omis de mentionner qu'elle entend saisir le juge de paix « *siégeant en matière de bail à loyer* ».

Il s'y ajoute que la requête étant expressément adressé à

la « *Justice de paix d'Esch-sur-Alzette*
PERSONNE5.) L- Esch-sur-Alzette
Luxembourg ».

Au vu des éléments qui précèdent, c'est dès lors à bon droit que le juge de paix s'est déclaré matériellement compétent pour connaître des demandes de PERSONNE3.).

Ensuite, à condition de ne pas modifier les faits de la cause et de ne pas introduire dans le débat de nouveaux éléments de fait, le juge n'excède pas ses pouvoirs lorsqu'il modifie la qualification qu'a choisie le plaideur. Il lui appartient d'examiner le litige, au besoin en attribuant aux faits leur véritable qualification juridique.

Ainsi, l'article 61 du nouveau code de procédure civile impose au juge de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables ; *il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.* (à rappr. Cour de cassation, 10 mars 2011, numéro 18/11)

C'est donc encore à bon droit que le juge de paix a interprété la requête en ce sens qu'elle comprend une demande en condamnation en arriérés de loyers et avances sur charges, une demande en résiliation du contrat de bail et une demande en déguerpissement des locataires.

Dans sa requête PERSONNE3.) « *souhaite procéder à la rupture du bail et récupérer mon dû dans les meilleurs délais* ». Indépendamment du fait si on interprète maintenant les termes « *récupérer mon dû* » dans le sens d'une demande en paiement ou dans le sens d'une demande en déguerpissement, toujours est-il qu'une demande en résiliation d'un contrat de bail, comprend virtuellement aussi une demande en déguerpissement. En effet, l'objet même d'une demande en résiliation d'un contrat est de récupérer l'immeuble mis en location.

Le premier juge n'a donc pas non plus statué ultra petita lorsqu'il a interprété la requête comme comprenant également une demande en déguerpissement des locataires.

De même, au vu de ce qui précède et des principes y exposés, c'est à bon droit que le premier juge s'est livré dans sa décision à l'analyse de la nature de l'obligation dans le chef des deux débiteurs pour retenir qu'il s'agit d'une obligation conjointe dans leur chef et ce tel qu'il sera encore détaillé ci-dessous.

Le tribunal tient encore à rappeler que le jugement entrepris a été rendu **contradictoirement** à l'égard de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) alors que PERSONNE1.) a initialement comparu en personne et que PERSONNE2.) a été, contrairement aux dires des parties appelantes, régulièrement reconvoquée suivant les dispositions de l'article 84 du nouveau code de procédure civile.

La décision de finalement ne pas comparaître le jour des plaidoiries de première instance relève de leur propre choix, dont ils ne sauraient en instance d'appel tirer un quelconque moyen ou avantage.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, PERSONNE3.), a augmenté en première instance sa demande en paiement des loyers et avances sur charges échus depuis l'introduction de la requête. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, c'est donc à nouveau à juste titre que le premier juge l'a dite recevable.

Au vu de l'ensemble de ce qui précède, force est de constater que le jugement entrepris a été rendu en respect du principe de l'impartialité et de l'égalité des armes.

2. Quant au fond

PERSONNE3.) augmente sa demande en paiement quant aux arriérés de loyers et avances sur charges échus depuis le jugement entrepris pour la porter à la somme totale de 30.437.- euros.

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « *pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement* ».

L'augmentation de la demande en arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas le montant actuellement réclamé mais reprochent en premier lieu au juge de paix d'avoir opéré une division de la dette.

Lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, comme en l'espèce, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer et des frais locatifs car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires. Il est de principe que chaque locataire n'est tenu de payer qu'une partie de la dette, généralement une part égale à celle des autres locataires (Jurisclasseur bail à loyer, fasc. 240, n° 5). En effet, aux termes de l'article 1202 du code civil, la solidarité ne se présume point : il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

Le juge de paix s'est donc adonné à une saine appréciation lorsqu'il a procédé à une division de la dette.

La demande de PERSONNE3.) en arriérés de loyers et avances sur charges est à dire fondée pour la somme totale réclamée de 30.437.- euros.

A l'instar du juge de paix, le tribunal de céans décide qu'il y a lieu à division de la dette, en l'absence de solidarité légale ou d'une clause de solidarité stipulée dans le contrat de bail.

Il y a partant lieu de condamner

- PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 15.218,50 euros ainsi que
- PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 15.218,50 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à se voir allouer un délai de paiement au vu de leur prétendue situation financière précaire.

L'article 1244 du code civil dispose :

« Le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. »

Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état ».

Il se dégage de la lecture de cet article que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou en échelonnant le paiement de la dette. Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou par la convention entre parties.

Les juges du fond ont un pouvoir souverain d'appréciation pour décider si le débiteur peut bénéficier de mesures de grâce. Cette solution est fermement admise depuis longtemps par la jurisprudence. Il s'ensuit qu'ils ont un pouvoir discrétionnaire pour accorder ou refuser des délais aux débiteurs. (Lexisnexis, Jurisclasseur Civil, art. 1235 à 1248, fasc. 30, contrats et obligations, division de la dette en fractions, numéros 170 et suiv.)

Le tribunal constate que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne versent aucune pièce quant à leur situation financière, ne serait-ce que le jugement ayant prononcé la prétendue faillite de la société dirigée par PERSONNE1.). Ils ne fournissent pas non

plus d'explication quant à une éventuelle amélioration de leur situation au bout d'un délai de 6 mois. Est-ce que PERSONNE2.) a un nouvel emploi en vue, est-ce qu'ils ont déposé des demandes en allocation du REVIS ?

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne justifiant pas être dans une situation leur permettant de bénéficier de la mesure prévue par l'article 1244 du code civil, leur demande y relative est à déclarer non fondée.

Ils renvoient encore à la loi du 18 mars 1915 concernant la protection des débiteurs domiciliés dans le Grand-Duché.

En vertu de l'article 1^{er} de cette loi « *Indépendamment de la faculté leur accordée par l'art. 1244 du Code civil, les juges pourront, en toute matière, et quel que soit le titre du créancier, en vertu d'une décision non susceptible de recours, à constater par simple note au plumitif, surseoir à la continuation de toutes poursuites contre des débiteurs dont la situation leur paraîtra mériter cette faveur.*

Le sursis sera, suivant les circonstances, prorogé à l'expiration de chaque délai pour lequel il a été accordé. »

Pour les mêmes motifs que ceux développés ci-dessus, leur demande en sursis de paiement est également à déclarer non fondée sur base de la loi du 18 mars 1915.

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. 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 (cf., Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n° 388 bis).

En l'espèce, le non-paiement de l'intégralité des loyers et avances sur charges sur la période d'octobre 2023 à mai 2023 justifiait déjà la résiliation du contrat de bail prononcée par le premier, de sorte qu'il y a également lieu à confirmation du jugement entrepris sur ce point.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont partant, par confirmation du jugement entrepris, à condamner au déguerpissement des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai d'un mois, sauf à dire que ce délai courra à partir de la date 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, ni PERSONNE1.), ni PERSONNE2.) ne saurait prétendre à l'obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

L'équité commande de ne pas laisser à la charge de PERSONNE3.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer afin de faire valoir ses droits en justice.

Eu égard aux éléments d'appréciation à la disposition du tribunal, celui-ci évalue à 250.- euros l'indemnité de procédure pour l'instance d'appel devant revenir à la partie intimée sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il y a à nouveau lieu à division de la dette.

Par conséquent, PERSONNE1.) est à condamner à payer à PERSONNE3.) le montant de 125.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel et PERSONNE2.) est à condamner à payer à PERSONNE3.) le montant de 125.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

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

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) conjointement 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 et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

rejette les moyens d'incompétence, de nullités et d'irrecevabilités soulevés par les parties appelantes,

dit l'appel non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 2 juin 2023, sauf à dire que le délai de déguerpissement d'un (1) mois court à partir de la date de la signification du présent jugement,

donne acte à PERSONNE3.) de l'augmentation de sa demande et la dit recevable et fondée à concurrence du montant réclamé,

en conséquence de ce qui précède,

dit la demande en paiement formulée par PERSONNE3.) du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges recevable et fondée pour la **somme totale de 30.437.- euros**,

dit qu'il y a lieu à division de la dette,

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 15.218,50 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 15.218,50 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges,

rejette la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) basée sur l'article 1244 du code civil tendant à l'obtention d'un délai de paiement et à une surséance de l'exécution des poursuites à leur égard,

rejette la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) basée sur la loi du 18 mars 1915 concernant la protection des débiteurs domiciliés au Grand-Duché du Luxembourg tendant à l'obtention d'une surséance à la continuation des poursuites à leur égard,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel fondée à hauteur de 250.- euros,

dit qu'il y a lieu à division de la dette,

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 125.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 125.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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