

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00008

Audience publique du mardi, seize janvier deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-07925

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

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

appellante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 26 juin 2023,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Naïma EL HANDOUZ, avocat à la Cour, demeurant à Kopstal,

E T :

1) PERSONNE2.), et son époux,

2) PERSONNE3.), demeurant ensemble à B-ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER,

appelants par appel incident,

comparant par Maître Grégori TASTET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-07925 du rôle a été déposée le 10 octobre 2023 au tribunal. Par avis du 13 octobre 2023, elle fut fixée au 12 décembre 2023 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Naïma EL HANDOUZ, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Grégori TASTET, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 16 janvier 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 8 avril 2022, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à leur payer la somme de 2.989,11 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts conventionnels, sinon les intérêts au taux légal, à compter du 28 juillet 2020 (jour de la « *première résiliation du contrat* »), sinon du 5 octobre 2021 (« *date de la seconde résiliation* »), sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du prononcé du jugement.

Ils ont en outre réclamé la condamnation de la partie défenderesse « *au paiement de six mois de loyer en vigueur au moment de la résiliation conformément à la clause pénale prévue au contrat de bail* ».

Ils ont demandé à voir déclarer résilié le contrat de bail aux torts de la partie défenderesse ainsi que la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement.

Finalement, ils ont réclamé une indemnité de procédure de 1.000.- euros, l'exécution provisoire du jugement ainsi que la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été enregistrée sous le n° de rôle 179/22.

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 17 novembre 2022, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir déclarer résilié le contrat de bail, voir déclarer la partie défenderesse occupante sans droit ni titre à partir du 6 octobre 2021 et pour voir condamner la partie défenderesse au déguerpissement.

Ils ont encore sollicité une indemnité de procédure de 1.000.- euros, l'exécution provisoire du jugement ainsi que la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été enregistrée sous le n° de rôle 627/22.

PERSONNE1.) a conclu, *in limine litis*, à l'irrecevabilité des requêtes au motif tiré du libellé obscur.

Au fond, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont finalement réclamé des arriérés de loyers pour la période de janvier 2022 à avril 2023, soit la somme de 2.532,25 euros.

En outre, ils ont renoncé à leurs demandes au titre de la clause pénale et aux arriérés d'adaptations indiciaires jusqu'au mois de février 2022 inclus.

Par jugement du 12 mai 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a joint les n° de rôle 79/22 et 627/22, a dit recevables les demandes de PERSONNE3.) et de PERSONNE2.), a donné acte à PERSONNE3.) et à PERSONNE2.) qu'ils renoncent à leurs demandes au titre de la clause pénale et des arriérés d'adaptations indiciaires jusqu'au mois de février 2022 inclus et a donné acte à PERSONNE3.) et à PERSONNE2.) de la modification de leur demande au titre d'arriérés de loyers.

Il a débouté PERSONNE3.) et de PERSONNE2.) de leurs demandes en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de PERSONNE1.).

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) et à PERSONNE2.) la somme de 2.532,25 euros à titre de loyers impayés, avec les intérêts au taux légal à partir du 18 avril 2023, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

Il a débouté PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ainsi que PERSONNE1.) de leur demande respective en obtention d'une indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 26 juin 2023, PERSONNE1.) a interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié le 16 mai 2023.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande principalement à voir déclarer les requêtes introductives d'instance irrecevables pour libellé obscur.

Subsidiairement, elle demande à se voir décharger de la condamnation à payer aux parties intimées le montant de 2.532,25 euros.

Elle demande à voir confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté les demandes en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement.

Elle demande à voir écarter les pièces adverses n° 1 à 11.

Elle réclame, pour le surplus, une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance et encore une fois de 1.000.- euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation des parties intimées à tous les frais et dépens.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) concluent principalement à la nullité de l'appel pour avoir été enrôlé tardivement.

Subsidairement, ils disent interjeter appel incident à l'égard du jugement entrepris en ce qu'il les a déboutés de leurs demandes en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de PERSONNE1.).

Ils demandent la confirmation du jugement entrepris pour le surplus et augmentent leur demande en arriérés de loyers au montant total de 4.119,06 euros.

Ils sollicitent encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 2.000.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

La partie appelante expose que, suivant contrat de bail du 30 septembre 2010, les parties intimées lui auraient donné en location un appartement meublé situé au 1^{er} étage de la résidence NOM à ADRESSE3.) moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 700.- euros.

Il est principalement reproché au premier juge de ne pas avoir déclaré irrecevables les requêtes des 8 avril 2022 et 17 novembre 2022 pour libellé obscur.

PERSONNE1.) n'aurait pas été en mesure de savoir avant l'audience des plaidoiries de première instance sur quoi les parties intimées fonderaient leur demande en résiliation du contrat de bail et ce ne serait qu'à ladite audience et à la demande expresse du juge de paix que les bailleurs auraient enfin fait connaître quel est le fondement exact de leur demande en résiliation.

La finalité de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après la loi de 2006), en vertu duquel la requête introductive d'instance devrait indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et préciser l'objet de celle-ci, serait justement de permettre au défendeur de savoir, avant de comparaître à l'audience, quel est l'objet de la demande formulée à son encontre.

Les deux requêtes seraient en outre pleines de contradiction.

Si le fondement de la demande en résiliation était bien les courriers de résiliation des 28 juillet 2020 et 5 octobre 2021, ils auraient dû solliciter au premier juge de « constater » que le bail est résilié. Or, les bailleurs auraient demandé au juge de paix à voir « déclarer » le bail résilié tout en précisant dans la seconde requête du 17 novembre 2022 qu'ils demandent à voir « déclarer » PERSONNE1.) occupante sans droit ni titre depuis le 6 octobre 2021, alors qu'aucun courrier de résiliation ne serait intervenu le 6 octobre 2021.

Enfin, les bailleurs ne pourraient se baser sur un contrat de bail dont ils prétendraient qu'il soit résilié pour solliciter le paiement d'arriérés de loyers postérieurement à ladite résiliation et encore moins solliciter l'application d'une clause de révision de loyer.

Subsidiairement, elle demande la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a débouté les parties intimées de leur demande en résiliation du bail.

En effet, les bailleurs auraient déclaré fonder leur demande sur le second courrier de résiliation du 5 octobre 2022 et le motif de résiliation avancé, à savoir la vente du bien loué, ne serait cependant pas une des causes de résiliation légalement prévue.

Dans ce contexte, elle invoque encore le principe dit de l'estoppel et renvoie à la page 7 du jugement entrepris de laquelle il ressortirait que les parties intimées ont sollicité la résiliation du bail pour « motif personnel ». Par conséquent, elles se contrediraient en réclamant en instance d'appel la résiliation pour faute.

Toutefois le jugement entrepris serait à réformer en ce qu'il a fait droit à la révision de loyer.

Cette clause du contrat de bail ne faisant aucunement référence à un indice extérieur aux parties et vérifiable, serait à déclarer nulle. Par ailleurs, les clauses de valeur seraient expressément interdites dans les baux à usage d'habitations conformément à l'article 5 (5) de la loi de 2006.

Partant les bailleurs ne pourraient pas réclamer plus que le loyer stipulé, à savoir 700.- euros par mois.

Elle demande encore le rejet des pièces adverses n° 1 à 11 pour ne pas lui avoir été communiquées.

2. PERSONNE3.) et PERSONNE2.)

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) demandent principalement à voir déclarer l'appel nul en ce qu'il n'aurait pas été enrôlé à date fixe pour l'audience du 29 août 2023 mais postérieurement à celle-ci. Leur préjudice consisterait non seulement dans des arriérés de loyers qui deviendraient de plus en plus importants mais tels agissements purement dilatoires leur auraient fait perdre plusieurs mois de procédure.

Ils se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité des requêtes introductives d'instance.

PERSONNE1.) troublerait régulièrement la jouissance des autres habitants de la résidence, notamment par des tapages nocturnes. Il ne se passerait pas une semaine sans qu'il n'y ait de plainte de la part du syndic, sinon d'un des copropriétaires.

S'y rajouterait des arriérés de loyers entretemps à hauteur de 4.119,06 euros.

Par voie d'appel incident, ils demandent à voir déclarer résilié le contrat de bail pour faute dans le chef de la locataire.

Les pièces actuellement versées en instance d'appel seraient identiques à celles versées initialement en première instance.

Motifs de la décision

1. Quant à la validité de l'appel

Il est constant en cause que l'appel du 26 juin 2023 n'a pas été enrôlé pour l'audience de vacation du 29 août 2023 et que personne ne s'est présentée à cette audience.

Le rôle a finalement été déposé au greffe du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg par le mandataire des parties intimées en date du 10 octobre 2023 et suivant avis de fixation du 13 octobre 2023 l'affaire a été fixée pour plaidoiries à l'audience du 12 décembre 2023.

« Dans le cadre de ses obligations de diligences et de collaboration loyale à l'administration de la justice, il appartient en principe au demandeur d'assurer la mise au rôle de son affaire. Il arrive toutefois qu'il n'y procède pas, soit par omission, soit par manque d'organisation (...).

Le défaut d'enrôlement entraîne des conséquences pratiques différentes selon la nature de la procédure.

(...)

Dans les procédures orales, qui comportent une convocation à date fixe [tel qu'en l'espèce], c'est à l'audience pour laquelle le défendeur a été convoqué que se révèle la négligence du demandeur. Il est alors trop tard pour y remédier pour cette audience précise, puisque l'enrôlement doit précéder l'audience pour permettre l'inscription de l'affaire sur le rôle de l'audience. Des défendeurs ont alors tenté de plaider qu'à défaut de mise au rôle, l'acte introductif était nul, et que le demandeur ne pouvait plus remédier à ses négligences en procédant à l'enrôlement pour une audience ultérieure. De façon constante, la jurisprudence écarte ce soutènement. Elle décide soit que la mise au rôle n'est qu'une mesure purement administrative qui n'affecte pas la recevabilité ou la

régularité de l'acte, soit qu'il s'agit d'une nullité de forme et écarte tout préjudice au détriment du défendeur dès lors qu'il a eu connaissance de la date réelle de parution à l'audience et qu'il a pu prendre toutes les dispositions requises pour assurer sa défense. Il est sans incidence sous quelle forme le défendeur a alors eu connaissance de la réelle parution de l'audience. (...) » (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, 2^{ième} édition, n° 577 p. 353)

Il résulte donc de ce qui précède que l'enrôlement d'une affaire constitue une simple mesure administrative qui, à priori, n'affecte pas la régularité de l'acte et que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont pu prendre connaissance de la réelle date de parution suite à l'avis de fixation du 13 octobre 2023.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) restent également en défaut d'établir de préjudice en leur chef en ce qu'ils ont pu formuler lors de l'audience des plaidoiries d'appel du 12 décembre 2023 une augmentation de leur demande en arriérés de loyers ainsi que leur demande en résiliation du contrat de bail pour faute.

Il découle de l'ensemble de ce qui précède que le moyen de nullité de l'appel relevé en cause est à écarter.

L'appel du 26 juin 2023 est pour le surplus à déclarer recevable pour avoir été interjeté dans les forme et délai de la loi, avec la précision que le 25 juin 2023, soit le 40^{ème} jour, était un dimanche.

2. Quant au libellé obscur

L'article 20 alinéa 2 de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose, entre autres, que la requête doit énoncer l'objet de la demande et contenir l'exposé sommaire des moyens, à peine de nullité.

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

En effet, le but de la condition posée par ladite prescription est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet réclamé et à quel titre.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (Cour 5 juillet 2007, n° 30520 du rôle).

L'inobservation des dispositions de l'article 20 alinéa 2 précité est sanctionnée par la nullité de l'acte introductif d'instance. 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.

En l'espèce, il résulte clairement des deux requêtes introductives d'instance des 8 avril 2022 et 17 novembre 2022 que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) soutiennent avoir valablement résilié le contrat de bail, demandent à voir déclarer résilié le contrat de bail et, par conséquent, à voir condamner la partie défenderesse au déguerpissement.

Il est certes vrai que, d'une part, soutenir avoir valablement résilié le contrat de bail et, d'autre part, solliciter la résiliation judiciaire du contrat de bail constitue une contradiction en droit, toujours est-il que PERSONNE1.) n'a pas pu se méprendre quant au fait que les bailleurs veulent qu'elle parte des lieux loués.

La critique formulée par PERSONNE1.) relève partant de l'examen du bien-fondé de la demande, mais elle n'a pas pour effet d'affecter la compréhension des requêtes.

Les requêtes répondent dès lors aux prescriptions de l'article 20 alinéa 2 de la loi de 2006, PERSONNE1.) n'ayant pu se méprendre ni sur l'objet de la demande, ni sur les motifs invoqués à l'appui et ayant dès lors pu préparer utilement sa défense.

Le moyen de nullité tiré du libellé obscur soulevé par PERSONNE1.) est partant également à rejeter.

3. Quant aux pièces

PERSONNE1.) sollicite le rejet des pièces adverses n° 1 à 11 pour ne pas lui avoir été communiquées.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) n'ont pas autrement pris position par rapport à cette demande sauf à préciser qu'il s'agit des mêmes pièces qu'invoquées en première instance.

Il y a lieu de rappeler qu'aux termes de l'article 279 du nouveau code de procédure civile, la partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance.

La communication des pièces doit se faire de telle manière que la partie adverse ait matériellement le temps d'en prendre inspection pour préparer sa défense.

Ainsi, l'article 282 du même code permet au juge d'écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

Il appartient donc au juge d'apprécier, dans chaque cas, si la communication est intervenue en temps utile et d'écarter, s'il l'estime opportun, les pièces communiquées

tardivement. Il appartient au juge de tenir compte de considérations propres à chaque espèce : ce qui importe, c'est de savoir si le destinataire de la communication a, ou non, disposé d'un délai suffisant pour examiner les documents communiqués et prendre position par rapport aux pièces communiquées. (cf : Jurisclasseur Procédure civile; fasc. 622, n°32 et suivants).

PERSONNE1.) ne conteste pas qu'il s'agit des mêmes pièces que d'ores et déjà communiquées en première instance.

Force est de constater que PERSONNE1.) a été représentée en première instance par le même mandataire qu'actuellement en instance d'appel, à savoir Maître Naïma EL HANDOUZ, de sorte que cette dernière a nécessairement eu connaissance des pièces lui communiquées en première instance.

Le tribunal décide que, dans les conditions et circonstances de l'espèce, PERSONNE1.) avait connaissance des pièces lui communiquées en première instance, de même qu'elle avait suffisamment de temps pour les étudier ensemble avec son mandataire.

Les pièces n° 1 à 11 de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) sont partant à prendre en considération.

4. Quant aux arriérés de loyers

Le contrat de bail prévoit en son article 5 que le loyer de base a été fixé au montant de 700.- euros et que « *Ce montant sera réajusté à l'anniversaire de la prise de cours du bail, suivant la règle proportionnelle, ou suivant les prescriptions légales s'il en existe* ».

L'article 5 (5) de la loi 2006 précise que « *les clauses de valeur conventionnelles qui diffèrent du régime prévu par la présente loi perdront leur effet à partir du premier terme suivant la date d'une réclamation adressée par lettre recommandée au bailleur* ».

Ce n'est donc qu'à partir du moment où le locataire manifeste clairement son intention de contester la validité de la clause illicite du contrat que la nullité de la clause afférente ne pourra commencer à avoir d'effet.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) versent les courriers annuels informant PERSONNE1.) de l'adaptation du loyer à l'évolution des prix à la consommation et comprenant les détails du calcul de l'adaptation. Il ne ressort cependant pas des éléments du dossier que PERSONNE1.) ait émis de protestation en ce qui concerne l'indexation du loyer.

Au regard de ce qui précède, il y a lieu de retenir, par confirmation du jugement entrepris, que les adaptations indiciaires annuelles ont été acceptées par la PERSONNE1.).

A l'audience des plaidoiries d'appel du 12 décembre 2023, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) versent un décompte actualisé prenant en compte les loyers échus depuis le jugement entrepris et augmentent leur demande en arriérés de loyers au montant total de 4.119,06 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 échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

Ledit décompte n'étant pas autrement contesté, il y a lieu de dire la demande en arriérés de loyers fondée pour la somme totale de 4.119,06 euros.

Il échet dès lors de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) le montant total de 4.119,06 euros, avec les intérêts au taux légal à compter du 18 avril 2023 sur le montant de 2.532,25 euros et à compter du 12 décembre 2023 sur le montant de 1.586,81 euros, dates des augmentations respectives de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

5. Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

Selon la théorie connue en droit anglo-saxon sous la dénomination d'« *estoppel* », et en droit français sous la dénomination « *principe de cohérence* », il est interdit de se contredire au détriment d'autrui. Chacun doit être cohérent avec soi-même, nul ne peut se contredire soi-même. Celui qui adopte un comportement contraire à son attitude ou à ses dires antérieurs, viole la confiance légitime placée en lui (cf. Jurisclasseur civil, App. Art. 1131 à 1133, nos 80 – 82 ; Cass.fr, chambre commerciale, 20 septembre 2011, n° 10-22888, RTDC 2011, p. 760, note Bertrand FAGES ; Cour d'appel lux., 9^{ième} civ. 27 mars 2014, numéro 37018 du rôle).

Selon le principe d'estoppel, une partie ne peut se prévaloir d'une position contraire à celle qu'elle a prise antérieurement lorsque ce changement se produit au détriment d'un tiers. Cette interdiction de se contredire a comme conséquence que sont déclarés irrecevables les moyens en raison de leur incompatibilité avec la position adoptée antérieurement par les parties. L'estoppel a deux éléments constitutifs essentiels : tout d'abord, la partie à laquelle il est opposé doit s'être contredite ; ensuite, la partie qui l'oppose doit en avoir pâti (cf. L'interdiction de se contredire en procédure civile luxembourgeoise G. Cuniberti Pas 34, p. 381 ; TAL 9 janvier 2018, n° du rôle 172.028).

Le tribunal tient à relever d'emblée que PERSONNE1.) reste en défaut d'établir le moindre préjudice en son chef résultant du fait que PERSONNE3.) et PERSONNE2.)

ont changé leur motif de résiliation et demandent dorénavant à voir déclarer résilié le contrat de bail aux torts exclusifs de la locataire.

Le moyen d'irrecevabilité laisse donc à nouveau d'être fondé et est à écarter.

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1728 du code civil, le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire.

Ainsi, tant le non-paiement du loyer que le paiement irrégulier du loyer constituent des motifs graves justifiant la résiliation du bail.

Il résulte du décompte actualisé versé par PERSONNE3.) et PERSONNE2.) que depuis janvier 2022 PERSONNE1.) accumulent les arriérés de loyers. Les paiements, pourvu qu'il y en a eu, varient entre 500.- euros et 1.482.- euros.

Pour rappel, PERSONNE1.) n'a pas émis de protestation en ce qui concerne l'indexation du loyer.

Le bailleur est en droit de pouvoir compter sur une rentrée d'argent régulière et ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits (Marianne Harles, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. t.31, p. 335).

Le non-paiement systématique (en l'espèce, mis à part le loyer du mois d'avril 2023, aucun loyer n'était en règle depuis janvier 2022) du loyer aux échéances convenues constitue un manquement grave à l'obligation du locataire de payer régulièrement son loyer et justifie la résiliation judiciaire du contrat de bail et la condamnation du locataire à évacuer les lieux loués.

Vu les arriérés de loyers (et indépendamment de la question de savoir si PERSONNE1.) a finalement commis ou non des troubles de jouissance à l'égard des autres occupants de l'immeuble), le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, de faire droit à la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) et de déclarer le contrat de bail résilié pour faute dans le chef de PERSONNE1.).

En conséquence, PERSONNE1.) est à condamner à déguerpir des lieux avec tous ceux qui les occupent de son chef, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois à compter de la date de la signification du présent jugement.

6. 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.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, aussi bien, par confirmation du jugement

entrepris, en ce qui concerne la première instance, que pour ce qui est de la présente instance d'appel.

A défaut par PERSONNE3.) et PERSONNE2.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge une partie des frais exposés par eux et non compris dans les dépens, leur demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée.

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.) 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 les appels principal et incident en la forme,

écarte la demande de PERSONNE1.) tendant au rejet des pièces adverses n° 1 à 11,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris,

déclare le contrat de bail entre parties résilié aux torts de PERSONNE1.),

en conséquence déclare PERSONNE1.) occupante sans droit ni titre,

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **deux (2) mois** à partir de la date de la signification du présent jugement,

au besoin, autorise PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit l'augmentation de la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) en arriérés de loyers recevable et fondée,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) **le montant total de 4.119,06 euros**, avec les intérêts au taux légal à compter du 18 avril 2023 sur le montant de 2.532,25 euros et à compter du 12 décembre 2023 sur le montant de 1.586,81 euros, chaque fois jusqu'à solde,

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

déboute PERSONNE3.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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