

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (XIVe chambre)
2024TALCH14/00098

Audience publique du mercredi, onze décembre deux mille vingt-quatre

Numéro TAL-2024-04494 du rôle

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Julie ZENS, premier juge,
Anne SCHREINER, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

Entre

1. PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg, du 22 mai 2024,

intimés sur appel incident,

comparant par Maître Philippe STROESSER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ,

appelant par appel incident,

comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS :

L'affaire, inscrite sous le numéro TAL-2024-04494 du rôle, fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du 20 novembre 2024.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Sarah HOUPLON, avocat, en remplacement de Maître Philippe STROESSER, avocat, comparant pour les parties appelantes, fut entendue en ses moyens.

Maître Nicolas BAUER, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mercredi, 11 décembre 2024 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée le 31 janvier 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE3.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à lui payer la somme de 4.216,01 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges impayées et la somme de 5.576,83.- euros à titre d'indemnisation des dégâts locatifs, avec à chaque fois, les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

PERSONNE3.) a encore demandé à voir déclarer résilié pour faute grave le contrat de bail existant entre parties et à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE3.) a également réclamé l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance. Il a finalement sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries du 21 mars 2024 devant le juge de paix, le mandataire d'PERSONNE3.) a demandé au tribunal de paix de rectifier l'erreur matérielle qui se serait glissée dans la motivation de la requête en remplaçant à la page 3 « *l'année 2013* » par « *l'année 2023* ». Il a également augmenté la demande en paiement des arriérés de loyers et avances sur charges impayées au montant de 6.000.- euros en faisant valoir que les locataires ne les ont pas non plus payés pour les mois de février 2024 et de mars 2024.

A la même audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont rapportés à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la requête introductive d'instance. Au fond, ils ont contesté que PERSONNE1.) aurait cassé la boîte aux lettres et la porte d'entrée. Ils ont également contesté que la porte aurait été réparée. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont finalement encore contesté avoir laissé dormir une tierce personne dans la cave de l'immeuble. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont cependant pas contesté ni le montant réclamé à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges impayées, ni le décompte ISTA relatif aux frais de chauffage tout en expliquant le non-paiement par leur situation financière difficile.

Par jugement du 25 avril 2024, 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 et a donné acte à PERSONNE3.) de l'augmentation de sa demande pécuniaire.

Il a dit fondée la demande d'PERSONNE3.) pour le montant réclamé de 7.216,01.- euros à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges impayées et de décompte charges.

Il a également dit fondée la demande d'PERSONNE3.) jusqu'à concurrence du montant de 2.500.- euros à titre d'indemnisation des dégâts causés à la porte d'entrée.

Le tribunal de paix a dit qu'il y avait lieu à division de la dette et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer chacun à PERSONNE3.) la somme de 4.858,01.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 3.358,01.- euros à partir du 31 janvier 2024 et sur le montant de 1.500.- euros à partir du 21 mars 2024, dates des demandes respectives, jusqu'à solde.

Il a ensuite prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard un mois après la notification du jugement. Il a, au besoin, autorisé PERSONNE3.) à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Le tribunal de paix a encore ordonné l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Il a dit fondée la demande d'PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné tant PERSONNE1.) que PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 225.- euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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

Pour statuer ainsi, le tribunal de paix a retenu que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestaient ni redevoir le montant de 6.000.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges impayées pour les mois de décembre 2023 à mars 2024 inclus, ni le décompte ISTA. Il a encore considéré qu'aucune solidarité légale ou conventionnelle n'étant établie en l'espèce, il y avait lieu de diviser la dette entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Quant à la demande en indemnisation de la dégradation de la porte et de la boîte aux lettres, le tribunal a décidé qu'il était établi que PERSONNE1.) était à l'origine de l'endommagement de la porte d'entrée. Il a ensuite retenu qu'eu égard au fait que le devis versé en cause faisait état du remplacement intégral de la porte d'entrée sans qu'il ne ressorte du dossier soumis au tribunal que la porte devait être remplacée dans

son intégralité, il convenait de fixer le montant de l'indemnisation y relatifs *ex aequo et bono* au montant de 2.500.- euros.

Le tribunal de paix a finalement estimé que le non-paiement de quatre mois de loyers, ainsi que les troubles de jouissance occasionnés aux autres résidents de l'immeuble, constituaient une violation grave des obligations des locataires justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ces derniers.

De ce jugement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 22 mai 2024.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à voir déclarer non fondée la demande d' PERSONNE3.) en paiement du montant de 7.216,01.- euros à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges impayées et de décompte de charges ainsi que la demande en résiliation du contrat de bail, la demande en déguerpissement du locataire, la demande en exécution provisoire du jugement, la demande en paiement d'une indemnité de procédure et la demande en paiement du montant de 2.500.- euros à titre d'indemnisation des dégâts causés à la porte d'entrée.

Ils demandent encore à se voir accorder un délai raisonnable pour leur permettre d'effectuer le paiement du montant de 7.216,01.- euros à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges impayées et de décompte de charges.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à voir dire non fondée la demande en résiliation du contrat de bail pour faute grave du locataire et à se voir décharger de leur condamnation au paiement du montant de 2.500.- euros à titre d'indemnisation des dégâts causés à la porte d'entrée.

Ils concluent également à se voir décharger de leur condamnation au paiement du montant de 450.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent finalement la condamnation d'PERSONNE3.) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Philippe STROESSBR qui affirme en avoir fait l'avance.

A l'audience des plaidoiries du 20 novembre 2024, PERSONNE3.) a interjeté appel incident en ce que le jugement entrepris a fixé le montant de l'indemnisation relatif à la porte d'entrée *ex aequo et bono* au montant de 2.500.- euros. Par réformation du jugement entrepris, il a sollicité la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer le montant réclamé de 5.500.- euros. A titre subsidiaire, il a demandé la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

PERSONNE3.) a augmenté sa demande au titre des arriérés de loyers et avances sur charges au montant total de 15.000.- euros.

Il a encore interjeté appel incident en ce que le juge de paix a retenu qu'il y avait division de la dette entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Par réformation du jugement entrepris, il a demandé la condamnation solidaire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Pour le surplus, PERSONNE3.) a demandé la confirmation du jugement entrepris.

Moyens des parties

- Position de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Au soutien de leur appel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent qu'ils ont pris en location, en date du 16 novembre 2021, un appartement dans une maison sise à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1200.- euros et d'une avance sur charges de 300.- euros. Le contrat de bail a pris effet le 1^{er} février 2022 et a été conclu pour une durée indéterminée.

Ils déclarent avoir été dans une situation financière précaire depuis le début de l'année 2023 et que cette situation ne leur aurait pas permis de payer les loyers et les avances sur charges.

Ils soutiennent qu'en date du 10 mai 2024, PERSONNE1.) aurait fait une demande d'aide auprès de l'office social d'Esch-sur-Alzette pour le paiement des loyers et des avances sur charges.

Concernant la porte d'entrée, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) précisent qu'en date du 14 février 2023, le bailleur leur aurait signalé par lettre recommandée que la porte d'entrée avait été dégradée. Par suite de ce courrier, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient fait réparer la porte d'entrée à leurs frais.

En droit, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que l'article 1244 alinéa 2 du code civil donnerait la possibilité au juge d'accorder des délais de paiement au débiteur. L'utilisation de ce moyen exceptionnel par le juge serait subordonnée à la preuve qu'à l'issue du délai, le débiteur sera en mesure de payer l'intégralité de sa dette.

Ils rappellent avoir fait une demande d'aide auprès de l'office social Esch-sur-Alzette en ce qui concerne le paiement des loyers et des avances sur charges. Ils estiment qu'il y aurait partant lieu à réformation du jugement entrepris sur ce point et de leur accorder un délai de paiement. Ils soutiennent qu'ils seraient vraisemblablement en mesure de régler leur dette dès le traitement de leur demande par l'office social Esch-sur-Alzette.

Quant à l'indemnisation des dégâts causés à la porte d'entrée, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) indiquent avoir fait réparer la porte d'entrée à leurs frais. Il y aurait partant lieu de dire que la demande en paiement du montant de 2.500.- euros à titre d'indemnisation des dégâts causés à la porte d'entrée ne serait pas fondée.

Concernant la résiliation du contrat de bail, le déguerpissement, l'exécution provisoire et l'indemnité de procédure, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) estiment qu'il n'existerait aucune faute suffisamment grave de nature à justifier la résiliation du contrat de bail. En effet, ils auraient fait réparer la porte d'entrée à leurs frais et ils se seraient engagés à régler l'intégralité des arriérés de loyer, des avances sur charges impayés et du décompte de charges.

- Position d'PERSONNE3.)

PERSONNE3.) indique que l'office social aurait proposé de rembourser une partie de la dette de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à condition que ces derniers puissent rester dans les lieux loués. Or, actuellement la dette de loyers et d'avances sur charges s'élèverait à 15.000.- euros.

PERSONNE3.) expose encore que lors de la signature du contrat de bail en 2021, PERSONNE1.) aurait produit un contrat de travail contenant des informations erronées étant donné qu'il ressortirait de sa demande d'aide auprès de l'office social qu'il serait inscrit à l'ADEM en tant que demandeur d'emploi depuis 2017.

PERSONNE3.) verse des attestations testimoniales pour établir que PERSONNE1.) serait consommateur et vendeur de stupéfiants et qu'il insulterait et basculerait les autres occupants de l'immeuble.

PERSONNE3.) soutient encore que PERSONNE1.) aurait endommagé la porte d'entrée et qu'il devrait être condamné à réparer le dommage causé.

PERSONNE3.) fait encore plaider que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient mariés. Il renvoie à la demande d'aide auprès de l'office social qui indiquerait que les locataires seraient mariés. Il n'y aurait donc pas lieu à division de la dette.

Pour le surplus, il renvoie au jugement entrepris.

Motifs de la décision :

L'appel, interjeté dans les délais et forme de la loi, est recevable.

Il est constant en cause qu'en date du 16 novembre 2021, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un appartement dans une maison sise à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1200.- euros et d'une avance sur charges de 300.- euros. Le contrat de bail a été conclu pour une durée indéterminée et a pris effet le 1^{er} février 2022.

Le tribunal note en premier lieu que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent toujours pas le montant des arriérés de loyers et des arriérés de charges. Ils demandent uniquement un délai de paiement pour apurer leur dette en se basant sur l'article 1244 alinéa 2 du code civil.

Il ressort cependant du décompte actualisé versé par PERSONNE3.) que le loyer et avances sur charges du mois de mars 2024 a été payé.

Il y a partant lieu de réduire le montant auquel PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été condamnés en première instance à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges au montant de (6.000 – 1.500=) 4.500.- euros.

Quant à leur demande tendant à l'octroi d'un délai de paiement, l'article 1244 du code civil prévoit que

« 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 ».

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui suppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

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 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 la convention entre parties (Cour 25 octobre 2006; rôle n° 31036).

Les juges du fond ont un pouvoir souverain d'appréciation pour décider si le débiteur peut bénéficier de mesures de grâce.

Le tribunal constate que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut d'établir une éventuelle évolution future positive de leur situation financière leur permettant de rembourser leur dette à l'expiration d'un délai de paiement. En effet, ils versent uniquement une demande d'aide auprès de l'office social d'Esch-sur-Alzette. Le tribunal ne dispose pas de la réponse de l'office social à cette demande. D'après les déclarations des parties à l'audience, l'office social serait prêt à prendre en charge une partie de la dette de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à condition que PERSONNE3.) renonce à sa demande en résiliation du bail.

Le tribunal ignore les termes exacts de cette proposition de l'office social dans la mesure où PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas versé ladite proposition en tant que pièce. Les parties s'accordent cependant pour dire que l'office social ne s'est engagé qu'à payer une partie de la dette d'arriérés de loyers et que l'engagement de l'office social n'est que conditionnel.

Le tribunal note qu'PERSONNE3.) a expressément déclaré ne pas vouloir renoncer à sa demande en résiliation du bail en raison du comportement des locataires. De plus, l'office social ne s'est engagé qu'au paiement d'une partie de la dette de loyers et avances sur charges.

La proposition de l'office social n'est donc pas de nature à garantir qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, les locataires pourront s'acquitter intégralement de leur dette. De plus, les locataires ne versent aucune pièce établissant une éventuelle évolution future positive de leur situation financière leur permettant de rembourser leur dette à l'expiration d'un délai de paiement.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas justifié être dans une situation leur permettant de bénéficier des dispositions de l'article 1244, alinéa 2 du

code civil. Leur demande tendant au paiement échelonné de la dette, respectivement tendant à se voir accorder un délai de paiement est partant à rejeter.

PERSONNE3.) interjette appel incident contre le premier jugement en ce qu'il a retenu qu'il y avait lieu à division de la dette d'arriérés de loyers et charges.

Le tribunal note qu'il ressort effectivement de la demande d'aide auprès de l'office social que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont mariés. Il y est indiqué « *M. PERSONNE1.) et son épouse* » et concernant la situation familiale, la demande indique que le couple est marié depuis le DATE1.). PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent par ailleurs pas être mariés.

Aux termes de l'article 220 du code civil, chacun des conjoints a pouvoir pour passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants; toute dette ainsi contractée par l'un oblige l'autre solidairement.

Etant donné que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont unis par les liens du mariage, il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de les condamner solidairement au paiement du montant de 4.500.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges tel que retenu ci-avant. Il y a encore lieu de les condamner solidairement au montant non contesté de 1.216,01 euros au titre du décompte ISTA du 7 novembre 2013 relatif aux frais de chauffage.

Quant à l'indemnisation des dégâts causés à la porte d'entrée, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) indiquent avoir fait réparer la porte d'entrée à leurs frais. Ces déclarations, contestées par PERSONNE3.), ne sont cependant pas établies par les pièces du dossier. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent des photos de la porte d'entrée mais il ne ressort pas de ces photos que la porte d'entrée aurait été réparée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Par ailleurs, aucune facture portant sur la réparation de la porte d'entrée ne figure au dossier.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas que PERSONNE1.) a endommagé la porte d'entrée. Ils contestent cependant le devis versé par PERSONNE3.) portant sur le remplacement de la porte d'entrée. Ils soutiennent que la porte aurait dû être réparée mais non remplacée.

PERSONNE3.) soutient, quant à lui, que la porte d'entrée aurait dû être remplacée. Il verse des photographies pour l'établir.

Il n'est pas contesté par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que les photographies versées par PERSONNE3.) sont celles de la porte d'entrée litigieuse. Il ressort de ces photographies que la serrure de la porte est cassée. On y voit également l'empreinte d'une chaussure sur le devant de la porte. Il ne ressort cependant pas clairement des photos si le coup de pied a réellement enfoncé la porte ou s'il ne s'agit que de traces de salissures auxquelles il peut être remédié par un simple nettoyage, respectivement par une remise en peinture.

Dans la mesure où il appartient à PERSONNE3.) de prouver l'envergure de son dommage et qu'il n'est en l'espèce pas établi que le coup de pied a enfoncé la porte d'entrée, le premier juge est à confirmer en ce qu'il a retenu que la porte d'entrée

pouvait être réparée et ne devait pas être remplacée. Aucune des parties ne fournit des éléments pour remettre en cause le montant de 2.500.- euros fixé *ex aequo et bono* par le tribunal de paix. Il y a donc lieu de confirmer le jugement entrepris et de rejeter tant l'appel principal que l'appel incident sur ce point.

Le tribunal tient à préciser que la solidarité entre époux prévue par l'article 220 du code civil, retenue ci-avant pour le paiement des arriérés de loyers et charges, ne vaut pas pour le montant que l'un des époux redoit à titre de dédommagement pour les dégâts qu'il a causés. Il n'y a donc pas lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement au montant de 2.500.- euros.

Dans la mesure où PERSONNE2.) demande, dans son acte d'appel, à se voir décharger de la condamnation au montant de 2.500.- euros, le tribunal a également à analyser si cette dernière est tenue au paiement de ce montant.

Comme le tribunal l'a retenu ci-avant, PERSONNE1.) redoit ce montant à titre de réparation du préjudice qu'il a causé à PERSONNE3.) en endommageant la porte d'entrée. PERSONNE3.) ne soutient pas, et cela ne résulte d'aucune pièce du dossier, que PERSONNE2.) aurait également endommagé la porte d'entrée. Elle ne peut donc être tenue responsable de ce préjudice et ne doit pas être condamnée à le réparer.

Au vu de ces considérations, il y a lieu de décharger PERSONNE2.) de la condamnation au paiement du montant de 2.500.- euros et de réformer le jugement entrepris sur ce point.

L'appel incident est par conséquent partiellement fondé sur ce point et il convient, par réformation du jugement entrepris, de déclarer la demande de PERSONNE3.) en réparation du dommage causé à la porte d'entrée non fondée en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE2.) et de décharger cette dernière de la condamnation intervenue de ce chef. Pour le surplus, il convient de confirmer le jugement entrepris sur ce point et de condamner seul PERSONNE1.) au paiement du montant de 2.500.- euros à titre d'indemnisation du dommage causé par lui à la porte d'entrée.

Concernant la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement, le tribunal note que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont payé aucun loyer depuis le jugement entrepris.

Le tribunal rappelle que le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail.

Eu égard au montant des arriérés de loyers et charges, il y a lieu de retenir, par confirmation du jugement entrepris, que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont gravement manqué à leurs obligations en tant que locataire et que ces manquements justifient la résiliation du bail et la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au déguerpissement.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont, à titre subsidiaire, demandé la prolongation du délai de déguerpissement à 6 mois. PERSONNE3.) s'est opposé à cette demande.

Il est de principe que le délai de déguerpissement sollicité par la partie condamnée à déguerpir ne peut être d'une durée telle qu'il mettrait à néant les dispositions de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation permettant de solliciter trois sursis de chaque fois trois mois.

La juridiction d'appel saisie d'une demande de prolongation du délai de déguerpissement doit en conséquence tenir compte des dispositions prévues par le législateur en matière de sursis ainsi que du fait que la partie condamnée à déguerpir a, *de facto*, déjà bénéficié d'un délai pendant la procédure d'appel.

Le tribunal note que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne versent aucune pièce pour établir leur recherche de logement.

Au vu de ces éléments et au vu du fait que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont d'ores et déjà bénéficié d'un délai de presque 6 mois par le biais de l'appel, il n'y a pas lieu de faire droit à leur demande de se voir accorder un délai complémentaire.

Le premier juge est partant à confirmer en ce qu'il a accordé un délai de déguerpissement d'un mois à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), sauf à reporter ce délai à partir de la date de la signification du présent jugement.

Quant à la demande additionnelle d'PERSONNE3.), il ressort du décompte actualisé versé par ce dernier qu'il réclame actuellement le montant de 15.000.- euros.

Conformément à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, les parties peuvent demander les loyers et avances sur charges échus depuis le jugement de première instance.

Il ressort du décompte actualisé que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas payé les loyers et avances sur charges du mois d'avril 2024 ainsi que des mois de juin à novembre 2024 échus depuis le jugement entrepris.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas redevoir ces loyers et avances sur charges.

La demande additionnelle d'PERSONNE3.) est partant recevable et fondée pour le montant de (7 x 1.500=) 10.500.- euros.

Il convient partant de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) le montant de 10.500.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges du mois d'avril 2024 ainsi que des mois de juin 2024 à novembre 2024.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore finalement à se voir décharger de leur condamnation au paiement du montant de 450.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'au paiement des frais et dépens de la première instance.

Le tribunal rappelle que 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 du litige, le premier juge est à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure.

Le tribunal note qu'PERSONNE3.) ne demande pas d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, le premier jugement est à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance. Par application du même article, il convient de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

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

déclare les appels principal et incident recevables,

dit l'appel principal partiellement fondé,

réduit la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au titre des arriérés de loyers et avances sur charges au montant de 4.500.- euros,

les décharge du paiement du montant de 1.500.- euros redu au titre du loyer et des avances sur charges du mois de mars 2024,

rejette la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à se voir accorder un délai de paiement sur base de l'article 1244, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile,

dit non fondée la demande d' PERSONNE3.) en réparation du dommage causé à la porte d'entrée en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE2.),

partant, décharge PERSONNE2.) de la condamnation au paiement du montant de 2.500.- euros,

dit l'appel incident partiellement fondé,

partant, par réformation du jugement entrepris,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) le montant de $(4.500 + 1.216,01=)$ 5.716,01 euros à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges impayées et de décompte charges, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 4.216,01 euros à partir du 31 janvier 2024 et sur le montant de 1.500.- euros à partir du 21 mars 2024, dates des demandes respectives, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 2.500.- euros à titre d'indemnisation du dommage causé à la porte d'entrée avec les intérêts au taux légal sur le montant de 4.216,01.- euros à partir du 31 janvier 2024,

confirme le jugement entrepris pour le surplus sauf à reporter le délai de déguerpissement à un mois à partir de la date de la signification du présent jugement,

déclare recevable la demande additionnelle d'PERSONNE3.) à titre des arriérés de loyers et avances sur charges échus depuis le premier jugement,

la dit fondée pour le montant de 10.500.- euros,

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) le montant de 10.500.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges du mois d'avril 2024 ainsi que des mois de juin 2024 à novembre 2024,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance d'appel.