

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail à loyer (XIVe chambre)**  
**2025TALCH14/00001**

Audience publique du mercredi, huit janvier deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-03764

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.), épouse PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 22 avril 2024,  
**intimés sur appel incident,**

comparant par Maître Karima HAMMOUCHE, 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 Patrick KURDYBAN,  
**appelant par appel incident,**

comparant par Maître Lynn FRANK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-03764 du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du 4 décembre 2024.

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

Maître Karima HAMMOUCHE, avocat, comparant pour les parties appelantes, fut entendue en ses explications.

Maître Lynn FRANK, 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, 8 janvier 2025 le

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par requête déposée le 5 décembre 2023 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, PERSONNE3.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, notamment pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties avec effet immédiat et donc leur condamnation à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement.

Il a encore demandé à les voir condamner principalement solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à lui payer la somme de 6.400.- euros au titre des arriérés de loyers des mois d'août 2023, septembre 2023, octobre 2023 et décembre 2023 avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, PERSONNE3.) a demandé leur condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à lui payer la somme de 3.400.- euros du chef d'arriérés de loyers des mois d'août 2023, septembre 2023, octobre 2023 et décembre 2023, après déduction de la garantie locative de 3.000.- euros, toujours avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il a encore demandé de les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros et à lui rembourser la somme de 850.- euros du chef de frais et honoraires d'avocat sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil.

A l'audience des plaidoiries devant le premier juge, PERSONNE3.) s'est référé à sa requête introductive d'instance et il a augmenté sa demande en paiement des arriérés de loyers au montant total de 8.100.- euros et il a précisé qu'il sollicite la condamnation solidaire des locataires sur le principe de la solidarité entre époux concernant le logement familial.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas contesté les arriérés de loyers à hauteur de 5.100.- euros, mais ils se sont opposés à la résiliation du contrat de bail, tout en sollicitant, à titre subsidiaire, un délai de déguerpissement de trois mois.

Ils ont encore contesté la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat

Par jugement du 18 mars 2024, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort, a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) la somme de 8.100.- euros avec les intérêts légaux sur la somme de 4.700.- euros à partir du 5 décembre 2023, date du dépôt de la requête, et sur la somme de 3.400.- euros à partir de l'augmentation de la demande, le 4 mars 2024, le tout jusqu'à solde.

Il a encore prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement.

Le juge de paix a encore débouté PERSONNE3.) de ses demandes en remboursement des frais et honoraires d'avocat et en indemnité de procédure et condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 22 avril 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à être déchargés de leur condamnation à déguerpir des lieux loués et ils demandent, à titre subsidiaire, un délai de déguerpissement de six mois à compter de la signification du présent jugement.

Ils demandent également à être déchargés de leur condamnation à payer à PERSONNE3.) la somme de 8.100.- euros à titre d'arriérés de loyers. A titre subsidiaire, ils contestent le montant leur réclamé et ils sollicitent un délai de paiement d'une année.

Ils demandent encore à être déchargés de leur condamnation au paiement des frais et dépens de l'instance et ils sollicitent la condamnation d'PERSONNE3.) aux frais et dépens des deux instances.

Finalement, ils sollicitent la condamnation d'PERSONNE3.) à leur délivrer la clef de la porte d'entrée principale sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard à partir du 8<sup>ième</sup> jour qui suit la signification du présent jugement.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont rapportés aux termes de leur acte d'appel.

PERSONNE3.) a contesté que les arriérés de loyers auraient été réglés et il a conclu à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné les appelants à lui payer la somme de 8.100.- euros au titre d'arriérés de loyers, tout en augmentant cette demande du chef des loyers échus depuis le jugement de première instance à la somme totale de 43.800.- euros.

Il a encore demandé la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné les appelants à déguerpir des lieux loués dans un délai de 40 jours, tout en demandant que cette condamnation soit prononcée sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard.

PERSONNE3.) a encore demandé de fixer l'indemnité d'occupation sur base du loyer convenu entre parties.

Par voie d'appel incident interjeté à l'audience, il a demandé qu'il soit fait droit à sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont contesté l'astreinte demandée par PERSONNE3.) et demandé que le premier jugement soit confirmé en ce qu'il a rejeté la demande de celui-ci en remboursement des frais et honoraires d'avocat.

### **Position des parties**

#### **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)**

A l'appui de leur appel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent qu'à la suite de la perte d'emploi de PERSONNE1.) en date du 14 septembre 2023, les appelants n'auraient plus été en mesure de payer les loyers et avances sur charges. Il se serait ajouté la prise en charge et l'hébergement de la mère de PERSONNE1.) dans l'appartement loué.

Les appelants bénéficieraient d'un revenu mensuel de 1.458,27.- euros du chef des indemnités de chômage touchées par PERSONNE1.), auxquelles s'ajouterait le revenu de 360,25.- euros d'PERSONNE2.) du fait de son emploi à temps partiel.

Ils font plaider avoir entrepris des démarches pour rembourser leurs dettes et versent à cet égard une demande faite en date du 15 mars 2024 auprès de l'Office social de Pétange pour le paiement de 5.100.- euros au titre des arriérés de loyers des mois de janvier 2024, février 2024 et mars 2024.

Ils estiment encore que le loyer du mois d'août 2023 aurait été intégralement payé et ils contestent devoir payer une commission d'agence.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font encore plaider que faute pour PERSONNE3.) de leur avoir remis une nouvelle clé de la porte d'entrée principale de la résidence, suite à la perte de leur clé, ils seraient en droit de diminuer le loyer à raison de 100 %, sinon à tout autre montant à déterminer ex aequo et bono par le tribunal de céans, en raison du trouble de jouissance leur causé par le fait de ne plus pouvoir accéder à leur appartement par l'entrée principale.

Ils s'opposent encore à la résiliation du contrat de bail en faisant valoir que le non-paiement des loyers ne serait en l'espèce pas une faute suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail et leur déguerpissement.

A titre subsidiaire, au vu de leur situation financière et sociale précaire, ils estiment qu'un délai de déguerpissement de six mois devrait leur être accordé, dans la mesure où leurs recherches pour trouver un autre logement auraient été infructueuses à l'heure actuelle.

Finalement, ils demandent le rejet de l'appel incident interjeté par PERSONNE3.) pour obtenir le remboursement de ses frais et honoraires d'avocat, au motif que le ministère d'avocat n'est pas obligatoire dans la présente affaire et au motif qu'aucune faute ne leur saurait être reprochée.

### PERSONNE3.)

PERSONNE3.) fait plaider qu'aucun paiement n'aurait été effectué par l'Office social de Pétange, mis à part le paiement de la garantie locative de 3.000.- euros en juin 2023.

Il expose que sur les 29 mensualités échues depuis le mois de juillet 2023 d'un montant total de 49.300.- euros, les parties appelantes lui auraient uniquement payé la somme 2.100.- euros pour le mois de juillet 2023, et les loyers relatifs aux mois de novembre 2023 et décembre 2023, de sorte que sa créance se chiffrerait au mois de décembre 2024 à un montant total de 43.800.- euros.

Quant au moyen d'exception d'inexécution invoqué par les parties appelantes, PERSONNE3.) conteste que ces dernières l'auraient informé du fait qu'elles n'auraient plus de clé et partant plus d'accès via l'entrée principale de la résidence. Il conteste également l'existence d'un trouble de jouissance lié au fait de ne plus avoir disposé de cette clé.

### Appréciation

De prime abord, le tribunal rappelle que la qualification donnée à leur décision par les premiers juges ne lie pas les juridictions saisies sur recours (cf. JCL proc. civ. Vol 3, fasc. 210-2, no 220 et s.; Enc. Dalloz Proc. civ., éd.1955, vo appel, no 20), qui sont tenues d'examiner d'office la recevabilité de l'appel eu égard à la valeur du litige, les règles relatives à la compétence d'attribution des juridictions étant d'ordre public (cf. Cour 10 novembre 2005, 29272 du rôle).

Le tribunal de céans ne se trouve partant pas lié par la qualification de jugement rendu en dernier ressort que le premier juge a erronément donné au jugement entrepris au vu des faits tels que lui soumis et relevant de la matière de bail à loyer.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de déclarer l'appel recevable alors que le jugement entrepris a été rendu en premier ressort.

Il est constant et non contesté en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 30 mai 2023 avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2023, PERSONNE3.) leur a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE1.), contre paiement d'un loyer mensuel de 1.500.- euros et des avances sur charges de 200.- euros par mois.

#### 1. Quant aux arriérés de loyers et avances sur charges

PERSONNE3.) a formulé à l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans une demande à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en condamnation des

d'arriérés de loyers et avances sur charges relatifs au mois échus depuis le jugement entrepris.

Cette demande est à déclarer recevable au vœu de l'article 592 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, qui permet aux parties de demander en appel les loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, il appartient à celui qui réclame l'exécution d'une obligation de la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément à l'article précité, il appartient à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de rapporter la preuve que les loyers leurs réclamés ont été payés.

A cet égard, ils versent trois avis de débit, à savoir :

- 1.700.- euros pour le loyer de janvier 2024,
- 1.700.- euros pour le loyer de décembre 2023,
- 1.700.- euros pour le loyer de novembre 2023.

Il est encore constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont payé en liquide la somme de 2.100.- euros à PERSONNE3.) en date du 29 juin 2023.

Il ressort du contrat de bail conclu entre parties que la société SOCIETE1.) SARL aurait agi comme intermédiaire et commercial et que la remise des clefs a été subordonnée au paiement d'un mois de loyer à titre de commission sur le compte bancaire de celle-ci.

Etant donné que la remise des clés a eu lieu, le tribunal en déduit et retient que ladite commission a été réglée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sur le compte bancaire de la société SOCIETE1.).

Par conséquent, le paiement de 2.100.- euros effectué par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 29 juin 2023 n'est pas à considérer comme paiement de la commission, mais comme paiement du loyer du mois de juillet (1.700.- euros) et comme avance (400.- euros) sur le loyer du mois d'août 2023, de sorte que le solde restant dû pour le mois d'août 2023 se chiffre à 1.300.- euros.

Le moyen des appelants quant à une répétition de l'indu laisse dès lors d'être fondé et est à rejeter.

Aucune autre preuve de paiement pour les autres loyers n'est versée en cause.

En ce qui concerne le moyen des appelants quant à l'exception d'inexécution pour troubles de jouissance au motif de ne pas avoir obtenu une nouvelle clé de la porte principale de la résidence, il y a lieu de rappeler que l'exception d'inexécution est prévue à l'article 1134-2 du Code civil et sous-entendue dans tout contrat synallagmatique.

Elle ne permet au locataire de suspendre temporairement l'exécution de son obligation de payer les loyers, que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles.

S'il est admis que l'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur, cette exception ne peut cependant devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou pour le moins suffisamment vraisemblable (Yvette Merchiers-Le bail en général-Larcier 1989, n°180 et 244, Depage-Traité élémentaire de droit civil, t.IV, n°651). L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées. Cette condition n'est pas donnée, lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve, pour l'ensemble, la jouissance (LaHaye et Vankerckhove, Le louage des choses, n°400 et 401, TAL, jugement n° 130 /91 du 27.06.1991, rôle n° 42519).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable, le preneur devant avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou de la nécessité des réparations à effectuer ; s'il ne l'a pas fait, il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1989 n° 180, 244).

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si le manquement d'une partie revêt un caractère de gravité suffisant pour justifier l'exception d'inexécution (La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles, Le louage des choses, I, les baux en général, éd. Larcier, n° 616).

En l'espèce, il ressort de l'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE4.) qu'PERSONNE3.) savait que les appelants n'avaient plus de clé pour ouvrir la porte principale de la résidence.

Il est encore constant en cause qu'aucune nouvelle clé ne leur a été remise, de sorte que depuis la perte de ladite clé, ils n'ont plus librement pu accéder à leur appartement, de sorte qu'ils se trouvent depuis contraints soit de sonner chez leurs voisins, soit de grimper sur la toiture du garage pour ensuite entrer dans la résidence par la fenêtre du premier étage dans la cage d'escalier.

Au vu de ces éléments, le tribunal retient que le trouble de jouissance est établi, tout comme le fait qu'il n'a pas été levé, malgré le fait qu'PERSONNE3.) en avait connaissance.

Les parties appelantes restent cependant en défaut de renseigner le début dudit trouble de jouissance, tout comme le moment à partir duquel PERSONNE3.) en avait connaissance. A cet égard, le tribunal constate que l'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE4.) est datée au 5 février 2024, de sorte que le tribunal en déduit et retient que le trouble existait en tout état de cause dès le mois de février 2024 et qu'PERSONNE3.) en avait également connaissance au plus tard à partir du même moment.

Par conséquent, au vu de tous les développements qui précèdent et au vu des éléments du dossier et des explications orales fournies de part et d'autre à l'audience, le tribunal décide de diminuer le loyer ex aequo et bono à raison de 150.- euros par mois à partir du 1<sup>er</sup> février 2024.

La créance d'PERSONNE3.) au titre des arriérés de loyers et avances sur charges se chiffre dès lors, à la date des plaidoiries devant le tribunal de céans, au montant total de 21.750.- euros :

<b>2023</b>	
Juillet 2023	0
Août 2023	1300
Septembre 2023	1700
Octobre	1700
Novembre	0
Décembre	0
<b>2024</b>	
Janvier	0
Février	1550
Mars	1550
Avril	1550
Mai	1550
Juin	1550
Juillet	1550
Août	1550
Septembre	1550
Octobre	1550
Novembre	1550
Décembre	1550
<b>TOTAL</b>	<b>21750</b>

En cas de pluralité de locataires, chacun de ces derniers n'est tenu que pour sa quote-part, sauf dans les cas où la loi (couple marié, partenaires au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats) ou le contrat de bail prévoit expressément que les colocataires sont tenus solidairement ou de manière indivise (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 27 ; Georges KRIEGER, Le bail d'habitation, n° 73 et s. ; Trib. d'arr. Lux., 8 juillet 2005, n° 94.241 du rôle ; Trib. d'arr. Lux., 30 janvier 2009, n° 118.595 du rôle).

En effet, la solidarité ne se présume point ; il faut qu'elle soit expressément stipulée, sauf dans les cas prévus par la loi (article 1202 du Code civil). En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun.

En l'espèce, il est constant en cause que les parties appelantes sont mariés.

Par conséquent, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) la somme totale de 21.750.- euros au titre des arriérés de loyers et



charges, avec les intérêts légaux sur la somme de 4.700.- euros à partir du 5 décembre 2023, sur la somme de 3.400.- euros à partir du 4 mars 2024 et sur la somme de 13.650.- euros à partir du 4 décembre 2024, jusqu'à solde.

## 2. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, « *le preneur est tenu de deux obligations principales : 1° (...) 2° de payer le prix du bail aux termes convenus.* »

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail.

Les tribunaux posent comme principe que le bailleur, qui met à la disposition du locataire son immeuble, est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits (cf. M. HARLES, *Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence*, n°187, TAL 23 octobre 1998, n° 61513 du rôle).

Il appartient 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, Droit civil, tome VI, éd 2000, n° 388 bis*).

Le simple retard dans le paiement du loyer constitue une faute justifiant la résiliation du bail dès lors que ce retard est d'une certaine importance et que les circonstances de la cause ne révèlent pas une acceptation tacite par le bailleur du report de la date de paiement.

En l'espèce, mis à part les arriérés de loyers accumulés à la date du premier jugement, le tribunal de céans constate que plus aucun loyer n'a été payé par les parties appelantes depuis ledit jugement.

Le tribunal décide donc, par confirmation du jugement entrepris, de prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ensemble avec tous ceux qui occupent les lieux de leur chef, à déguerpir des lieux loués, sauf à leur accorder, par réformation du jugement entrepris, un délai de deux (2) mois à compter de la date de la signification du présent jugement.

En ce qui concerne la demande d'PERSONNE3.) à voir assortir la condamnation à déguerpir d'une astreinte de 50.- euros par jour, l'article 2059 du Code civil prévoit que « *le juge peut, à la demande d'une partie, condamner l'autre partie, pour le cas où il ne serait pas satisfait à la condamnation principale, au paiement d'une somme d'argent, dénommée astreinte, le tout sans préjudice des dommages-intérêts, s'il y a lieu* ».

Il résulte de ce texte que l'appréciation de l'opportunité d'imputer une astreinte à la partie condamnée relève de la souveraineté du juge du fonds et s'apprécie au cas par

cas. L'astreinte a pour but de favoriser l'exécution directe d'une décision de justice et elle a un caractère exclusivement judiciaire.

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal de céans décide qu'en l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir le déguerpissement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'une astreinte, de sorte que cette demande est à rejeter.

### 3. Quant à l'indemnité d'occupation

Le tribunal rappelle qu'en matière d'occupation sans droit ni titre, le propriétaire peut, d'une part, réclamer l'expulsion de l'occupant et, d'autre part, lui réclamer une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause, l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri du fait qu'il a été privé de la libre disposition des lieux (La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles VI, Le louage des choses I, nos 362).

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond (cf. Les Nouvelles : Le louage des choses, Les baux en général, t. 1, no 405 et suivants).

Elle est déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, mais les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur à cette valeur.

Il appartient au propriétaire de l'immeuble, en l'occurrence PERSONNE3.), de fournir des éléments de nature à évaluer la valeur locative de l'immeuble. A défaut de ce faire, le tribunal peut fixer ex aequo et bono l'indemnité d'occupation mensuelle redue (L. THIELEN, Le contrat de bail, n° 228).

En l'espèce, le tribunal décide de fixer l'indemnité d'occupation sollicitée par PERSONNE3.) au montant de 1.550.- euros par mois d'occupation.

### 4. Quant aux demandes accessoires

#### a. Quant au remboursement des frais et honoraires d'avocat

Par voie d'appel incident interjeté lors de l'audience devant le tribunal de céans, PERSONNE3.) demande, par réformation du jugement entrepris, qu'il soit fait droit à sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat.

Il verse à cet égard une demande de provision émise par son mandataire pour un montant de 1.392.- euros, tout comme le relevé de banque justifiant le paiement de ce montant en date du 23 janvier 2024.

Le tribunal donne acte au mandataire des parties appelantes de sa demande tendant au rejet de cette preuve de paiement, pour lui avoir été communiquée tardivement, à savoir en début de l'audience devant le tribunal de céans.

Aux termes de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile, les parties doivent *« se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leur prétention et les éléments de preuve qu'elles produisent »*.

Cette obligation est essentielle au respect du principe du contradictoire. Chacune des parties doit être en mesure de connaître et de discuter l'ensemble des pièces soumises au juge par son adversaire. Ainsi, toute pièce produite par une partie devra être communiquée à son contradicteur.

Le juge n'est pas obligé d'écarter des débats la pièce qu'il estime communiquée tardivement. Il choisit en fonction des circonstances propres à l'espèce : nature et complexité de la pièce, son importance pour la solution du litige, comportement personnel de la partie retardataire, etc. la solution à adopter (cf. Encyclopédie Dalloz de Procédure Civile vo. Communication de Pièces no 68).

En l'espèce, le tribunal retient que la simple preuve de paiement n'est pas d'une complexité et importance telle que son rejet soit nécessaire.

Le tribunal déboute donc les parties appelantes de leur demande en rejet de cette pièce.

Il est de principe que les honoraires d'avocat que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation 9 février 2012, Arrêt N° 5/12, JTL 2012, N° 20, page 54 ; Cour d'appel 20 novembre 2014, N° 39462 du rôle ; Cour d'appel 26 mars 2014, Pas 37, page 105).

A défaut pour PERSONNE3.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef des parties appelantes, sa demande en remboursement des frais et honoraires est à rejeter pour être non fondée.

#### b. Quant aux frais et dépens

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, les frais et dépens sont à charge de la partie qui succombe.

Au vu de l'issue du présent litige, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à condamner aux frais et dépens de première instance, par confirmation du jugement entrepris, tout comme 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,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit recevables,

dit l'appel principal partiellement fondé,

dit l'appel incident non fondé,

dit recevable l'augmentation de la demande d'PERSONNE3.) quant au paiement des arriérés de loyers échus depuis le premier jugement,

par réformation du jugement entrepris, diminue les loyers à raison de 150.- euros par mois à partir du 1<sup>er</sup> février 2024,

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) la somme totale de 21.750.- euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 4.700.- euros à partir du 5 décembre 2023, sur la somme de 3.400.- euros à partir du 4 mars 2024 et sur la somme de 13.650.- euros à partir du 4 décembre 2024, jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus, sauf à condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au déguerpissement des lieux loués, avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef, dans un délai **de deux (2) mois** à compter de la date de la signification du présent jugement,

rejette la demande d'PERSONNE3.) à voir assortir cette condamnation d'une astreinte,

fixe l'indemnité d'occupation au montant de 1.550.- euros par mois d'occupation,

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