

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2489/2023  
E-BAIL-348/22

## Audience publique du 15 décembre 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse,**

**partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par la société à responsabilité limitée JURISLUX s.à r.l., représentée par Maître Fabrice BRENNEIS, en remplacement de Maître Pascal PEUVREL,

et

**PERSONNE1.) et**

**PERSONNE2.),**

les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses,**

**parties demanderesse par reconvention,**

comparant par Maître Pierre-Marc KNAFF, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 15 juillet 2022 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 7 octobre 2022, date à laquelle l'affaire fut fixée au 4 novembre 2022.

Après huit refixations à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 1<sup>er</sup> décembre 2023. Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

## **le jugement**

qui suit :

Par requête déposée le 15 juillet 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. (ci-après « la société SOCIETE1.) ») 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 restituer la caution d'un montant de 11.000.- euros, majorée des intérêts légaux à compter du jour de la prise d'effet de la résiliation du bail, sinon à compter du jour de la première mise en demeure, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle demande encore à voir condamner les parties défenderesses à lui payer la somme évaluée provisoirement à 3.000.- euros à titre des frais d'avocat exposés sur base des articles 1134 et 1142 du code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du code civil. Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 18 août 2017, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> septembre 2017, elle a pris en location un local à usage commercial sis à L-ADRESSE3.) appartenant à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.).

Elle explique qu'un incendie est survenu dans le local loué le 25 juin 2020 et que par courrier daté du 10 août 2020, elle a résilié le bail avec prise d'effet au 26 juin 2020. Elle soutient que par courrier recommandé du 18 août 2020, PERSONNE1.) a accusé réception de la résiliation avec effet rétroactif au 26 juin 2020.

Elle affirme avoir demandé la restitution de la caution d'un montant de 11.000.- euros par courrier du 6 janvier 2021. Malgré mise en demeure du 6 octobre 2021 et du 7 février 2022, la caution ne lui aurait cependant jamais été restituée.

Elle soutient que c'est à tort que les bailleurs tentent de justifier le refus de restitution de la caution en invoquant les dégâts causés par l'incendie alors qu'ils auraient été intégralement indemnisés par les assurances. Elle conteste par ailleurs toute responsabilité dans le cadre dudit incendie.

La requérante conclut à la compétence du tribunal de paix au vu de la situation de l'immeuble litigieux.

Quant au fond, elle renvoie aux stipulations contractuelles aux termes desquelles la garantie devra être restituée au locataire. Elle soutient que la résiliation du bail était fondée sur les dispositions de l'article 1741 du code civil alors qu'il y avait perte de la chose louée suite à l'incendie du 25 juin 2020. Elle affirme que cette perte de la chose louée a été constatée en date du 26 juin 2020 et qu'un état des lieux n'était pas possible.

A l'audience des plaidoiries du 1<sup>er</sup> décembre 2023, la requérante maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

Les parties défenderesses concluent au rejet de toutes les demandes dirigées à leur encontre.

Elles expliquent que l'incendie qui a ravagé et totalement détruit les lieux loués en date du 25 juin 2020 a commencé dans un bac à fleurs sur le balcon où les salariés de la société SOCIETE1.) avaient l'habitude de fumer et de jeter les mégots dans le bac à fleurs. Elle se réfère aux constatations des policiers qui auraient retenu que l'incendie a été causé par une cigarette.

Les parties défenderesses soutiennent que suite à cet incendie, la société SOCIETE1.) s.à r.l. a résilié le bail, s'est installée ailleurs et ne s'est plus manifestée auprès des bailleurs. Elles affirment ne pas avoir restitué la garantie locative alors que les dégâts causés du fait de la locataire ont été autrement plus importants que le montant de la garantie locative. Elles ne contestent pas avoir été indemnisées par leur assureur, mais cette indemnisation n'aurait pas été totale, l'assureur ayant déduit un coefficient de vétusté. Elles versent à cet égard le rapport de l'expert de l'assurance ainsi qu'un décompte.

Elles font ainsi valoir que la locataire n'a pas satisfait à son obligation de restitution des lieux en bon état et elles estiment être en droit de retenir la garantie locative qui ne couvre de loin pas les frais non pris en charge par l'assureur.

Elles concluent au rejet de la demande en allocation d'une indemnité de procédure et en paiement des frais d'avocat. Au vu de l'attitude de la locataire de partir du jour au lendemain sans se soucier des dégâts qu'elle a causés et puis de réclamer la garantie locative, elles demandent à leur tour à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) s à r.l. conteste ne plus s'être manifestée après l'incendie et elle renvoie aux divers courriers qu'elle a envoyés aux bailleurs pour solliciter la restitution de la garantie locative.

Elle conteste formellement être responsable de l'incendie et elle conteste qu'un mégot de cigarette en est la cause. Il résulterait par ailleurs des auditions effectuées par la police que le salarié qui avait l'habitude de fumer sur le balcon n'était pas présent dans les lieux loués le jour de l'incendie.

Elle donne à considérer que le décompte versé en cause par les parties défenderesses est unilatéral et ne comprend aucun devis, de sorte qu'il lui est impossible de vérifier si l'assureur a tout remboursé. Elle soutient encore qu'on ne connaît ni la durée des travaux ni la date à laquelle les lieux ont été reloués. Ainsi, les bailleurs ne justifieraient pas que les frais qu'ils affirment avoir eux-mêmes dû prendre en charge excèdent le montant de la garantie locative. Elle conteste finalement la demande en paiement à titre d'indemnité de procédure.

Les parties défenderesses soutiennent qu'il résulte clairement du procès-verbal de police que le feu a débuté sur le balcon et qu'un mégot de cigarette en est la cause. Le fait qu'il n'y ait pas eu de poursuites judiciaires ne signifierait pas que la société SOCIETE1.) n'est pas responsable de l'incendie. En tant que locataire, elle aurait eu l'obligation de restituer les lieux en bon état, ce qui n'aurait pas été le cas.

A titre subsidiaire, elles demandent à ce que le tribunal nomme un expert-comptable pour chiffrer les dégâts qui n'ont pas été indemnisés par l'assureur.

La requérante s'oppose à l'instauration d'une expertise et elle demande à ce que les parties défenderesses versent les devis des travaux effectués.

### **Motifs de la décision**

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 18 août 2017, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> septembre 2017, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à la société SOCIETE1.) un appartement au 6<sup>e</sup> étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.). Les parties ont convenu que les lieux étaient loués à des fins commerciales. Une garantie locative à hauteur de 11.000.- euros a été payée en début de bail par la locataire aux bailleurs.

Aux termes de l'état des lieux d'entrée, les lieux loués se trouvaient dans un bon état en début de location.

En date du 25 juin 2020, vers 18:00 heures, un violent incendie s'est déclaré sur le balcon de l'appartement litigieux. Le feu s'est très vite propagé dans tout l'appartement et a ravagé la toiture de l'immeuble.

Les forces de secours ont dû évacuer l'ensemble de l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement ainsi que l'immeuble voisin. Le feu n'a pu être maîtrisé qu'au courant de la nuit.

Il est constant en cause que l'appartement litigieux se trouvant au 6<sup>e</sup> étage a été complètement ravagé par les flammes et était inhabitable par la suite. Il en était de même du 5<sup>e</sup> étage. Les autres étages nécessitaient également des travaux de rénovation.

Par courrier du 10 août 2020, la société SOCIETE1.) a informé PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'elle souhaitait résilier le bail avec effet au 26 juin 2020 au vu de la perte de l'objet loué sur base des dispositions de l'article 1741 du code civil. Elle a également sollicité le remboursement de la garantie locative de 11.000.- euros.

Par courrier recommandé du 18 août 2020, PERSONNE1.) a accusé réception de la résiliation du bail avec effet rétroactif au 26 juin 2020 et il a indiqué que la caution ne serait restituée que lors de l'établissement du décompte final ou le cas échéant à la clôture de la remise en état de l'appartement.

En date du 2 février 2021, du 6 octobre 2021 et du 7 février 2022, la société SOCIETE1.), respectivement son mandataire, ont demandé la restitution de la garantie locative aux bailleurs.

Le tribunal rappelle que la garantie locative n'est remboursable, ou sujette à restitution, qu'après l'expiration du bail : le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations couvertes par cette garantie, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent : il doit restituer le bien, réparer les éventuels dégâts locatifs ou en payer le coût. Il ne peut en cours de bail imposer des compensations s'il omet d'exécuter l'une de ses obligations. N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur exerce sur elle le droit de rétention et n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la rétention n'a plus de raison d'être (cf. LA HAYE et VANKERCKHOVE, Le Louage de Choses en général, n° 1165b et s.).

Il est constant en cause que suite à l'incendie ayant détruit l'appartement litigieux, la société SOCIETE1.) n'a pas été en mesure de restituer les lieux en bon état.

En vertu l'article 1733 du code civil, le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que le feu ait éclaté sans sa faute.

La responsabilité du locataire en cas d'incendie se rattache à l'obligation de restituer les lieux loués lorsque le bail prend fin. Si le locataire ne peut remplir cette obligation, il est présumé en faute et il est responsable de la perte de la chose. Le locataire peut s'exonérer de sa responsabilité en prouvant que l'incendie a eu lieu sans sa faute, qu'il n'a pu être causé par un fait qui lui est imputable. Le locataire doit donc prouver qu'il s'est comporté en locataire soigneux et consciencieux et que dès lors, l'incendie ne peut lui être imputé, ou bien il doit rapporter la preuve d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable. Il a été décidé que pour s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur lui, le locataire ne doit pas établir de façon certaine et directe la cause de l'incendie, mais il suffit qu'il rapporte la preuve de l'absence de faute dans son chef. Il doit cependant prouver de façon catégorique et certaine qu'il y a eu impossibilité de faute de sa part alors qu'il a pris toutes les précautions de nature à éviter un incendie (cf. Marianne HARLES, Le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, p. 347 et 348).

Lorsque l'origine de l'incendie reste inconnue, le preneur devra en répondre. La simple constatation que la cause d'un incendie n'est pas connue et que le dossier répressif et le rapport des pompiers ne comportent aucune indication concrète et positive d'une faute ou négligence dans le chef des locataires ne constitue pas un élément concret dont on peut déduire l'absence de faute du locataire (cf. Anvers, 9 juin 1992, cité dans Yvette MERCHIERS, Le bail en général, 3<sup>e</sup> édition, p.231, n°295).

Il s'agit donc d'une présomption de responsabilité dans le chef du locataire qui, pour s'exonérer, doit prouver que l'incendie n'est pas dû à sa faute. Il ne suffit pas que le locataire établisse que l'incendie n'a pas été causé par lui. Il faut qu'il prouve que – même si le feu a été allumé par autrui – lui-même n'a pas commis de faute. Il n'importe pas, pour l'application de la présomption de responsabilité, que l'incendie soit volontaire ou non. Ainsi, l'origine criminelle de l'incendie par autrui n'est pas en soi suffisante pour exonérer le locataire. Celui-ci doit en effet « *rapporter de façon formelle la preuve d'une absence de faute de sa part, donc la preuve négative que l'incendie n'a pas été facilité par son fait.* » Il a cependant été jugé que cette preuve était rapportée s'il résultait d'une expertise effectuée dans le cadre de l'enquête que, même si l'auteur est resté inconnu, l'origine de l'incendie ne pouvait se trouver que dans un acte volontaire d'autrui (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, n°190).

La preuve de l'absence de faute est à administrer d'après les règles de droit commun et peut résulter de toutes circonstances abandonnées à l'appréciation du juge.

En l'espèce, le procès-verbal n°326/2020 dressé le 25 juin 2020 par la police grand-ducale, commissariat Kayldall, indique que si le jour de l'accident les pompiers n'ont pas pu déterminer de cause de l'incendie (page 3), les agents de la police technique qui ont analysé les lieux le lendemain ont retenu comme cause de l'incendie ce qui suit : « *Auf dem Balkon der Firma SOCIETE1.) befand sich ein Blumenbeet aus Holz in welchem sich sehr trockene Blumen befanden, daneben befanden sich mehrere Zigarettensammel, sodass man davon ausgehen kann, dass ein Zigarettensammel in das Beet geworfen wurde und anschließend Feuer fing. Über dem Blumenbeet befand sich eine Terrassenüberdeckung aus Stoff, welche Feuer fing und so die Flammen unters Dach des Hauses gerieten.* » (page 4).

Au vu des éléments du dossier et notamment des conclusions du rapport de police, la société SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve d'absence de faute dans son chef. S'il est certes vrai que le rapport de police parle d'une cause probable (« *man kann davon ausgehen* »), la locataire ne rapporte pas la preuve qu'elle s'est comportée en locataire soigneux et consciencieux et qu'elle a pris toutes les précautions afin d'éviter un incendie.

Il est par ailleurs sans utilité de plaider que les auditions des salariés de la société SOCIETE1.) n'ont pas permis de déterminer si le jour des faits des mégots ont effectivement été jetés dans le bac à fleur sur le balcon. En effet, si la cause réelle du sinistre n'a pas été établie, le locataire ne peut pas non plus prouver que le feu s'est déclaré sans sa faute (cf. en ce sens Cour 26 juin 1991, cité dans Cour 21 juin 2000, n°21452 du rôle).

Il importe encore peu pour l'application de la présomption de responsabilité prévue par l'article 1733 du code civil que le feu ait été allumé volontairement ou non, le preneur qui a l'obligation de restituer la chose louée à la fin du bail et qui est tenu à une vigilance accrue, doit dans tous les cas établir l'absence de faute dans son chef (cf. Marianne HARLES, *Le bail à loyer*, *Compte rendu de jurisprudence*, p. 348).

La société SOCIETE1.) reste en défaut de rapporter une absence de faute dans son chef et elle ne s'exonère partant pas de la présomption de responsabilité pesant sur elle.

Il a été décidé que le preneur qui n'arrive pas à s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur lui, est tenu de réparer l'intégralité du préjudice causé par l'incendie, que ce préjudice concerne l'immeuble ou le mobilier, qu'il tombe ou non dans le champ d'application du contrat d'assurances au sujet duquel le locataire avait la faculté de déterminer le contenu et les modalités. (cf. Marianne HARLES, *Le bail à loyer*, *Compte rendu de jurisprudence*, p. 349, numéro 125).

Si l'incendie a complètement détruit le bien loué, en ce sens que les lieux ne peuvent plus être destinés à l'affectation convenue, il y a perte de la chose au sens des articles 1722 et 1741 du code civil, en manière telle que le bail s'en trouve résolu de plein droit, sans dédommagement par le preneur si sa responsabilité, telle que prévue par l'article 1733 du code civil, n'est point retenue; moyennant paiement d'indemnités de réparation, par équivalence, au cas où la responsabilité du locataire est engagée (cf. LA HAYE et VANKERCKHOVE, *Le Louage de Choses en général*, n°1033).

L'article 1733 du code civil impose au locataire une responsabilité particulière dérivant de son obligation de restituer, elle est limitée à la réparation des dégâts causés par le sinistre d'incendie dans les locaux compris dans le bail. L'obligation de réparation ne s'étend point, selon les principes généraux, au-delà des dommages prévus ou prévisibles: le locataire devra faire face aux frais de reconstruction, à la perte de loyers et aux frais nécessités par la relocation éventuelle des lieux.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. fait valoir que les bailleurs ont été intégralement indemnisés des dégâts par leur assurance, de sorte qu'elle ne leur doit plus rien et que les bailleurs ne sauraient justifier la retenue de la garantie.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent que les dégâts n'ont pas été entièrement indemnisés alors que l'assurance a appliqué un coefficient de vétusté.

Les frais de reconstruction doivent comprendre l'indemnisation de tout ce que le locataire devait restituer, à sa sortie, notamment les améliorations ou aménagements qu'il avait effectués et devait laisser à sa sortie. Le locataire responsable de l'incendie doit également assumer le surcoût d'une reconstruction dû au respect des normes. Le calcul du montant de l'indemnité de reconstruction fait difficulté si les bâtiments se trouvaient déjà vétustes au moment de l'incendie, ce qui est presque toujours le cas. Le preneur doit-il alors supporter le montant total des frais de reconstruction ou de restauration ? Dans l'évaluation de l'indemnité, ne faut-il pas, au contraire, pratiquer un abattement pour vétusté et déduire du coût de la reconstruction la différence entre la valeur de l'immeuble reconstruit et celle de l'immeuble au moment de l'incendie ? (cf. JurisClasseur Bail à loyer, Fasc. 259 : BAIL D'HABITATION. – Locations régies par le droit commun du louage (Code civil). – Obligations du locataire. Cas d'incendie)

C'est cette deuxième solution qui a été pendant longtemps adoptée par la jurisprudence, mais elle n'est plus appliquée depuis un arrêt de la Cour de cassation française du 9 janvier 1990.

Depuis lors, la Cour de cassation considère que tenu de réparer l'entier dommage subi par le propriétaire du fait de l'incendie de l'immeuble, le preneur doit verser au bailleur des dommages-intérêts sans qu'il y ait lieu d'opérer une déduction pour vétusté (Cass. 3<sup>e</sup> civ., C, 9 janv. 1990: Loyers et copr. 1991, comm. 104 – sur cette jurisprudence, v. Loyers et copr. 1991, chron. 4).

La Cour de cassation belge va également en ce sens et retient que le propriétaire a droit à une indemnisation intégrale comme victime du sinistre (Cour de cassation belge, 21 février 1984 cité dans LA HAYE et VANKERCKHOVE, Le Louage de Choses en général, n°1034).

La doctrine luxembourgeoise rejoint cette jurisprudence en retenant que le montant de l'indemnité ne doit pas être affecté d'un coefficient de vétusté et que l'indemnité à payer par le locataire doit correspondre à la valeur à neuf de l'immeuble (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, 2<sup>e</sup> éd, n° 194).

La société SOCIETE1.) est partant tenue d'indemniser les bailleurs à concurrence de la valeur à neuf de l'immeuble.

Il résulte du procès-verbal d'expertise du 21 décembre 2021 que les dommages à la partie du bâtiment du logement appartenant à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) ont été fixés comme suit :

« - Dommages au bâtiment : 175.145,23 en valeur réelle TVAC 17%  
Taux de vétusté retenu : 15%  
- Frais de déblais : 26.336,98 TVAC 17%  
- Durée de reconstruction : 14 mois  
- Chômage immobilier : 36.224,30€  
- Frais de syndic (part 74,482 millièmes : 789,65€ TVAC 17%  
- Montant total du recours : 238.496,16€ »

Il résulte encore d'un courrier de la compagnie d'assurance SOCIETE2.) que les montants suivants ont été retenus à titre de dédommagement des mobiliers :

- Luminaires : 3.500€ TTC  
- Marquise : 4.500€ TTC  
- Cuisine équipée : 10.007,01 € TTC  
- Armoire chambre : 6.000 € TTC  
5% de frais de coordination et imprévus : 1.200,35 €  
Frais de démontage et évacuation marquise : 300,00 €

Il est vrai que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne versent actuellement pas les devis concernant les travaux de reconstruction qui ont été effectués.

Le tribunal se doit cependant de constater que le seul taux de vétusté de 15% appliqué par les experts sur les dommages au bâtiment dépasse déjà largement le montant de 11.000.- euros retenu par les bailleurs à titre de garantie locative.

Compte tenu de ces considérations, il n'y a pas lieu d'enjoindre aux bailleurs de verser les devis ni d'ordonner une expertise pour chiffrer les frais qui n'ont pas été pris en charge par l'assurance.

Au vu des développements qui précèdent, c'est à bon droit que les bailleurs exercent leur droit de rétention sur la garantie locative et il y a lieu de débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en restitution de la garantie locative.

#### La demande en paiement à titre de frais et honoraires d'avocat

La société SOCIETE1.) demande à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer le montant de 3.000.- euros à titre de frais et honoraires d'avocat qu'il affirme avoir déboursés. A l'appui de sa demande, elle verse une note d'honoraires du 3 octobre 2022 portant sur une provision de 1.404.- euros ainsi que la preuve de paiement de cette note.

Les parties défenderesses contestent cette demande tant en son principe qu'en son quantum.

La possibilité pour une partie de réclamer une indemnité de procédure dans les conditions imposées par l'article 240 du nouveau code de procédure civile ne prive pas cette partie de son droit de recevoir réparation intégrale du préjudice qu'elle a subi en relation avec la faute commise par son adversaire, y compris les honoraires d'avocat, et de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (Cour de Cassation 9 février 2012, n° 2881 du registre).

En l'occurrence, le tribunal se doit de noter qu'une demande de provision ne constitue qu'une demande provisoire d'acompte, sous réserve de la facture finale décomptant les prestations, facture qui peut s'avérer être inférieure à la provision demandée.

Dès lors, aucun préjudice certain et chiffré n'est démontré et il n'y a pas lieu de faire droit à la demande.

#### L'indemnité de procédure

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande.

Il serait par contre inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer leur demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros.

### L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement, les conditions de l'article 115 du nouveau code de procédure civile n'étant pas remplies.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

## **Par ces motifs :**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme,

**dit** non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. en restitution de la garantie locative,

**dit** non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. en paiement des frais et honoraires d'avocat,

**dit** non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure,

**dit** la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **450.- euros (quatre cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. aux frais et dépens de l'instance,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.*