Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3782/24
du 2.12.2024

Dossier n° L-BAIL-314/23

Audience publique du deux décembre deux mille vingt-quatre

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

étant représentée par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, et comparant à l'audience par Maître Ralph PEPIN, avocat, demeurant à Luxembourg ;

et

PERSONNE2.),

ayant demeuré à L-ADRESSE3.), demeurant actuellement à L-ADRESSE4.) ;

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître May NALEPA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 11 mai 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 3 juillet 2023 à 15 heures, salle JP 0.15.

Après dix remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 14 octobre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), étant représentée par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, comparut à l'audience par Maître Ralph PEPIN, avocat, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE2.), comparut par Maître May NALEPA, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications et conclusions.

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

le jugement qui suit :

Faits constants et indications de procédure

Par contrat de bail signé 17 août 2017 avec effet au 1er septembre 2017, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.), pour une durée de trois années, reconductible tacitement pour une durée de deux ans en deux ans, un appartement en rez-de-jardin ainsi qu'un sous-sol dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.).

En son article 3, le contrat de bail prévoit encore que sont donnés en location cinq emplacements de parking se situant dans les Résidences ALIAS1.) (n° NUMERO2.), NUMERO3.), NUMERO4.) et NUMERO5.)) et ALIAS2.) (n° NUMERO6.)). Ces deux résidences se situent en face de celle dans laquelle se trouve l'appartement et le sous-sol.

Le loyer mensuel est de 2.500 euros et les avances sur charges s'élèvent à 400 euros pour l'appartement et 100 euros pour les cinq emplacements de parking, soit un montant total de 3.000 euros.

Le contrat de bail prévoit encore une garantie locative de trois mois de loyers avec charges, soit la somme de 9.900 euros.

Suite à la séparation entre PERSONNE2.) et PERSONNE3.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont conclu, en date du 28 octobre 2018, un avenant au contrat de bail du 17 août 2017.

Aux termes de l'avenant, PERSONNE2.) est seul locataire de l'appartement en rez-de-jardin et du sous-sol sis à L-ADRESSE3.), ainsi que des cinq emplacements de parking.

L'avenant stipule encore que le loyer mensuel et les avances sur charges sont fixés au montant de 3.300 euros, se composant comme suit :

- 2.900 euros (2.500 + 400) pour l'appartement,
- 500 euros (400 + 100) pour les cinq emplacements de parking.

PERSONNE1.), faisant état d'un besoin personnel, a résilié le contrat de bail et PERSONNE2.) a quitté les lieux en date du 1er avril 2023. Un état des lieux de sortie a été dressé.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 11 mai 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner celui-ci au paiement de la somme de 24.613,76 euros du chef des arriérés de loyers et avances sur charges, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Appréciation

1. **La recevabilité de la requête**

PERSONNE2.) soulève *in limine litis* l'irrecevabilité de la requête pour défaut de qualité et d'intérêt à agir dans le chef d'PERSONNE1.) au motif que tous les copropriétaires de l'immeuble donné en location auraient dû agir judiciairement à son encontre pour obtenir paiement des arriérés des loyers et charges locatives.

Il fait valoir qu'PERSONNE1.) resterait en défaut de rapporter la preuve que suite au décès de son époux, elle serait l'unique propriétaire des lieux loués. Il se poserait dès lors un problème de recevabilité de l'action qui devrait être introduite par l'ensemble des coindivisaires.

PERSONNE1.) conclut à la recevabilité de la demande au motif que le couple PERSONNE4.) aurait été marié sous le régime de la communauté universelle, de sorte qu'elle serait l'unique héritière. Elle verse en cause une déclaration de succession.

PERSONNE2.) déclare se rapporter à prudence de justice au regard du fait que la déclaration de succession serait une déclaration unilatérale qui ne serait par ailleurs ni datée ni signée.

Appréciation

Il est constant en cause que l'immeuble loué par PERSONNE2.) appartenait à PERSONNE1.) et à son époux, PERSONNE5.), et que ce dernier est décédé. Par conséquent, les lieux loués sont tombés dans la succession de feu PERSONNE5.).

Il est de principe que tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis (article 815-2 1° du code civil), alors que les actes d'administration et de disposition requièrent le consentement de tous les indivisaires (article 815-3 du code civil).

La règle de l'unanimité, inscrite à l'article 815-3 du code civil, se justifie pour plusieurs raisons. La première, fondamentale, tient au fait que le droit de chaque indivisaire ne porte que sur une fraction non localisée du bien indivis. Dès lors, tout acte autre qu'une mesure conservatoire portant sur l'intégralité du bien indivis requiert nécessairement le consentement de tous les indivisaires sous peine de méconnaître le droit individuel de chacun. À cette première raison

s'en ajoute une seconde, complémentaire, qui tient à l'absence de personnalité morale de l'indivision. L'abandon de la règle de l'unanimité n'aurait pu se faire qu'au bénéfice d'un système majoritaire qui eut impliqué l'existence d'un groupement doté de la personnalité juridique. A partir du moment où le législateur a refusé, à juste titre, de s'engager dans cette voie, le maintien de la règle de l'unanimité, expression d'une gestion commune des biens indivis, s'imposait (Jurisclasseur civil, art. 815 à 815-18, fasc. 30, n° 69).

A ces raisons de fond s'ajoutent des considérations d'opportunité. Les actes d'administration et de disposition visés à l'article 815-3, alinéa 1er du code civil postulent des décisions importantes qui engagent le patrimoine de chaque indivisaire. Au regard de l'importance des conséquences patrimoniales attachées à de tels actes, la règle de l'unanimité apparaît comme la protection la plus efficace que la loi puisse offrir à chaque indivisaire. Il était donc opportun de consacrer dans la loi ce principe de la nécessité d'un consentement unanime de tous les indivisaires à des actes d'une telle importance (Jurisclasseur, op. cit., n° 70).

Cette règle d'unanimité s'applique également aux actions en justice. Ainsi un indivisaire ne peut exercer seul une action en justice relative aux biens indivis et tous les indivisaires doivent être appelés à l'instance lorsque les intérêts de l'indivision sont en défense (Encyclopédie Dalloz, v° indivision, n° 933 et 934).

La mise en cause de tous les indivisaires dans la même instance se justifie non seulement en raison des considérations ci-dessus citées, mais encore compte tenu du risque de contrariété de jugements lorsque différentes affaires sont introduites séparément pour les coindivisaires (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 28 avril 2006, n° 93.742 du rôle, n° 110/06).

La Cour de cassation a aussi précisé qu'aucune disposition ne fait obstacle à ce que l'un des coindivisaires puisse ester en justice, soit comme demandeur, soit comme défendeur, au nom et pour le compte de l'indivision, cette possibilité de donner mandat spécial à celui qui agit ne heurtant pas la règle que nul ne plaide par procureur (Encyclopédie Dalloz, v° Indivision, nos 933 et 935 et Cour d'appel, 29 mars 2007, n° 29.630 du rôle).

En l'espèce, PERSONNE1.) fait valoir être l'unique héritière de son défunt mari et elle verse à l'appui de ses prétentions une déclaration de succession. Cette déclaration de succession est rédigée comme suit :

« *La soussignée Madame PERSONNE1.) (…) veuve de Monsieur PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE1.), élisant domicile à ADRESSE5.) en sa demeure, déclare que son époux Monsieur PERSONNE5.), né à Luxembourg le DATE1.) (…), époux de Madame PERSONNE1.), ayant demeuré en dernier lieu à L-ADRESSE1.), est décédé à Luxembourg le DATE2.),*
Qu'en vertu d'un acte de changement de régime matrimonial reçu par le notaire PERSONNE6.), alors de résidence à ADRESSE6.), le 19 novembre 2013, les époux Monsieur PERSONNE5.) et Madame PERSONNE1.) avaient pris pour base de leur union le régime de la communauté universelle de tous leurs biens meubles et immeubles présents et à venir, avec stipulation qu'en cas de dissolution de la communauté par le décès de l'un des époux, la communauté appartiendra pour la totalité en pleine propriété au survivant d'eux,
Qu'en vertu de l'attribution au survivant des époux, contenue dans le prédit contrat de mariage, la communauté de biens universelle appartient, après le décès de Monsieur PERSONNE5.) pour la totalité en pleine propriété à son épouse survivante Madame PERSONNE1.), la déclarante prénommée, (…) ».

La déclaration précitée porte le cachet du notaire Maître PERSONNE7.). Toutefois, le tribunal constate que ladite déclaration n'est pas datée et ne porte aucune signature.

Il y a encore lieu de relever qu'PERSONNE1.) n'a pas pris position quant à l'absence de date et de signature et qu'elle ne verse aucune autre pièce afin de justifier du fait qu'elle serait l'unique propriétaire des lieux loués.

Bien que la déclaration de succession, acte unilatéral par définition, ait été rédigé par un notaire, il y a lieu de retenir que l'absence de date et de signation sur ledit document ne lui confère pas une valeur probante à l'abri de tout doute.

Par conséquent, il y a lieu de retenir qu'PERSONNE1.) reste en défaut de justifier qu'elle est l'unique propriétaire des lieux loués, de sorte que l'action introduite suivant requête déposée le 11 mai 2023 est irrecevable pour défaut de qualité à agir dans le chef d'PERSONNE1.).

Au vu de l'irrecevabilité de la demande, il n'y a pas lieu d'analyser le fond du litige et les développements afférents faits par les parties.

2. Les demandes reconventionnelles

PERSONNE2.) formule plusieurs demandes reconventionnelles.

2.1. Les dommages et intérêts pour résiliation abusive du contrat de bail

PERSONNE2.) demande la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement de la somme de 39.600 euros, correspondant à 12 mois de loyers, au titre d'indemnisation pour résiliation abusive du contrat de bail.

A l'appui de sa demande, il fait valoir qu'PERSONNE1.) aurait résilié le contrat de bail en invoquant le besoin personnel de sa fille ; or, ce motif aurait été fallacieux. En effet, la fille d'PERSONNE1.) occupait déjà un appartement situé au 2e étage de l'immeuble avec son époux et leurs enfants. Il soutient que le motif réel de la résiliation aurait été le souhait de la fille d'PERSONNE1.) d'établir une agence immobilière dans l'appartement occupé par PERSONNE2.) et pour laquelle PERSONNE1.) avait versé les fonds correspondant au capital social. Il ne s'agissait donc nullement d'un besoin impérieux d'habitation.

La résiliation du contrat de bail aurait dès lors été faite dans une intention dolosive et il y aurait lieu d'allouer à PERSONNE2.) une indemnisation de ce chef.

PERSONNE1.) soulève l'incompétence du juge saisi pour connaître de cette demande au motif qu'il s'agirait d'un nouveau litige prenant naissance après la résiliation du contrat de bail qui ne relèverait plus de la compétence exclusive du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer. Ce litige relèverait de la compétence générale du juge de paix et il y aurait dès lors lieu de tenir compte de la compétence *ratione valoris* qui ne serait pas donné en l'espèce, étant donné que la demande excèderait le taux de compétence de 15.000 euros.

A titre subsidiaire, elle fait valoir que le contrat de bail aurait été résilié d'un commun accord entre parties, alors que PERSONNE2.) n'aurait pas réagi suite au courrier de résiliation.

De plus, PERSONNE2.) aurait quitté les lieux loués dans les six mois.

A titre plus subsidiaire, PERSONNE1.) conteste toute mauvaise foi ou dol dans son chef. Elle fait valoir que PERSONNE2.) resterait en défaut d'établir que l'appartement n'aurait pas été occupé par sa fille et sa famille tel qu'indiqué dans la lettre de résiliation.

PERSONNE2.) conclut à la recevabilité de la demande motif pris qu'il s'agirait d'une demande reconventionnelle et qu'à ce titre, le juge saisi serait compétent pour en connaître.

Appréciation

Conformément à l'article 11, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, « *lorsque seule la demande reconventionnelle excède les limites de sa compétence, il* (le juge de paix) *pourra, soit retenir le jugement de la demande principale, soit renvoyer sur le tout les parties à se pourvoir devant le tribunal d'arrondissement* ».

En l'espèce, le tribunal est saisi d'une demande en matière de bail à loyer, compétence d'attribution du juge de paix.

Il échoit de constater que seule une prorogation de compétence permet au juge d'étendre sa compétence au-delà des limites lui imposées par l'article 2 du nouveau code de procédure civile, à l'exception des demandes en dommages-intérêts fondées sur l'article 13 du même code.

En ce qui concerne les demandes en indemnisation pour résiliation abusive d'un contrat de bail, l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation accorde au preneur le droit à des dommages-intérêts si dans les trois mois qui suivent son départ les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de résiliation.

La jurisprudence estime que l'action en dommages-intérêts introduite par l'ancien locataire contre le bailleur qui a négligé d'occuper les lieux loués aux fins admises par le juge comme motif de résiliation du bail dans les trois mois qui suivent le départ du locataire prend sa source dans l'article 1382 du code civil ; cette action doit dès lors être portée devant la juridiction compétente d'après les règles du droit commun et non pas d'après la législation sur le bail à usage d'habitation. En effet, la relation contractuelle du bail entre les parties cesse à partir de la résiliation et par son jugement mettant fin au bail le juge de paix épuise sa compétence, un nouveau litige entre les mêmes parties, né d'un fait délictuel postérieur aux relations contractuelles, ne peut pas être considéré comme une contestation entre bailleur et locataire et ne peut pas faire renaître la compétence exceptionnelle du juge de paix en matière de bail à loyer (JPLux, 27 juin 2014, n° rôle 2698/14 et Lex THIELEN : Le contrat de bail, n° 392, Editions PROMOCULTURE-LARCIER).

Lorsqu'il s'agit d'une demande en dommages et intérêts pour résiliation abusive du contrat de bail, le juge de paix n'est donc pas exclusivement compétent puisqu'il ne s'agit plus d'une question d'existence du contrat de bail ni d'une question de son exécution. En principe, c'est le tribunal d'arrondissement qui est compétent, le juge de paix, siégeant en matière civile, n'est compétent que si la valeur du litige ne dépasse pas 15.000 euros

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal est amené à se déclarer incompétent *ratione valoris* pour statuer sur la demande reconventionnelle tendant à l'allocation d'un montant de 39.600 euros à titre de dommages et intérêts pour résiliation abusive du contrat de bail.

2.2. Les dommages et intérêts pour trouble de jouissance

PERSONNE2.) demande la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement d'un montant de 1.580 euros en application des articles 1719, 3° et 1726 du code civil.

A l'appui de sa demande, il explique qu'il stockait dans la cave louée ensemble avec l'appartement litigieux du matériel informatique fragile et du matériel de musique. Le 5 décembre 2022, il aurait constaté que la cave avait été ouverte à son insu et qu'une saignée de 60 cm de large avait été percée au marteau piqueur et à la disqueuse dans la cave. Ses effets personnels auraient été recouverts de poussière, ce qui serait susceptible d'entraîner des dégâts irréparables et aurait abîmé les étagères métalliques se trouvant dans la cave.

Il expose encore que la saignée aurait empêché tout passage au vu des tuyaux présents au sol, de sorte qu'il aurait dû poser des planches au-dessus de la tranchée afin de pouvoir vider sa cave. Il verse à l'appui de sa demande des photographies de la cave.

PERSONNE2.) soutient avoir subi un trouble dans son droit d'usage des locaux. Il demande réparation pour le préjudice qui se compose comme suit :

- quote-part du loyer correspondant à la cave en m^2 : 580 euros (145 x 4),
- préjudice moral pour l'entrée par effraction et les dommages causés : 500 euros,
- matériel endommagé : 500 euros.

PERSONNE1.) conteste tout trouble de jouissance. De plus, les préjudices allégués constitueraient des préjudices hypothétiques, alors qu'aucune facture ou preuve quelconque ne serait versée en cause.

Appréciation

Aux termes de l'article 1719, 3° du code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant toute la durée du bail.

C'est ainsi que le bailleur doit s'abstenir de troubler lui-même cette jouissance ; il doit s'abstenir de tout acte qui compromet les droits du locataire ou qui lui causerait une nuisance.

Aux termes de l'article 1726 du code civil, « *Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire* ».

Le locataire peut donc, en vertu de l'article 1726 du code civil, demander une diminution proportionnée sur le prix du bail s'il a dénoncé le trouble et l'empêchement au bailleur (Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Marianne HARLES, n° 85).

En l'espèce, le tribunal relève que PERSONNE2.) reste en défaut d'établir qu'il a informé la bailleresse au préalable des nuisances occasionnées par les travaux en question. Dès lors, sa demande est à rejeter pour être non fondée.

En ce qui concerne le préjudice moral allégué, le tribunal constate qu'il ne ressort pas des éléments soumis à son appréciation, que la cave de PERSONNE2.) aurait été ouverte par effraction. De même, les dommages causés ne sont corroborés par aucun élément de la cause et restent dès lors à l'état de pure allégation.

Par conséquent, il y a lieu de déclarer la demande en indemnisation du préjudice moral non fondé.

Enfin, en ce qui concerne le préjudice matériel, le tribunal relève que PERSONNE2.) reste en défaut de justifier que du matériel aurait été endommagé et le coût de la réparation de ce matériel. Par conséquent, ce volet de la demande est à rejeter pour être non fondé.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu de rejeter la demande tendant à l'indemnisation du trouble de jouissance pour être non fondée.

2.3. La restitution de la garantie locative

PERSONNE2.) demande à se voir restituer la garantie locative d'un montant de 9.900 euros, tout en ne n'opposant pas à une compensation entre les créances réciproques des parties.

PERSONNE1.) ne s'est pas opposée à la demande et a demandé le cas échéant à voir ordonner la compensation entre les créances réciproques des parties.

Appréciation

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P. 31 n° 2/2001, n° 65).

En l'espèce, la demande n'est pas contestée par le bailleur, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit et de condamner PERSONNE1.) au paiement d'un montant de 9.900 euros.

La demande d'PERSONNE1.) étant irrecevable, il n'y a pas lieu de statuer sur une éventuelle compensation des créances réciproques.

3. Le remboursement des frais et honoraires d'avocat

PERSONNE1.) demande la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'un montant de 1.500 euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés par elle.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande, faute pour PERSONNE1.) de rapporter la preuve d'une faute. En effet, il estime que le fait de ne pas avoir payé le loyer suite à la résiliation abusive du contrat de bail, un trouble de jouissance et la demande en paiement des charges sans justificatif ne saurait être constitutif d'une faute dans son chef.

Appréciation

En ce qui concerne les honoraires d'avocat, la circonstance que l'article 240 du nouveau code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie 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.

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n° 5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du code civil (Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39.462 du rôle).

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

La demande d'PERSONNE1.) n'est pas fondée, aucune faute, ni aucune négligence en relation causale directe avec les débours faits au profit de son avocat n'étant établie en l'espèce.

4. Les demandes accessoires

4.1. L'indemnité de procédure

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE2.) s'y oppose faute de preuve de l'inéquité requise et il sollicite à son tour l'allocation d'une indemnité de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, la demande d'PERSONNE1.) n'est pas fondée.

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 350 euros.

4.2. L'exécution provisoire

PERSONNE1.) demande à voir assortir le jugement à intervenir de 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* ».

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

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

4.3. Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge d'PERSONNE1.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme ;

déclare les demandes d'PERSONNE1.) irrecevables ;

se **déclare** incompétent *ratione valoris* pour connaître de la demande reconventionnelle tendant à l'allocation d'un montant de 39.600 euros au titre de dommages et intérêts pour résiliation abusive du contrat de bail ;

se **déclare** compétent pour connaître des autres demandes reconventionnelles ;

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) tendant à l'indemnisation du trouble de jouissance ;

dit fondée la demande de PERSONNE2.) tendant au remboursement de la garantie locative ;

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 9.900 euros ;

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) en octroi d'une indemnisation de ses frais d'avocat ;

dit fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 350 euros à titre d'indemnité de procédure ;

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Séverine LETTNER, Juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Séverine LETTNER	**Tom BAUER**
Juge de paix	**Greffier**