Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)
par décision du vice-bâtonnier Albert MORO du 19 juillet 2024

Rép. n° 232/25
du 21.01.2025
L-BAIL-448/24

Audience publique du vingt-et-un janvier deux mille vingt-cinq

---

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

l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.),

ayant sa maison communale à L-ADRESSE1.), représentée par son collège des bourgmestre et échevins,

partie demanderesse,

représentée par la société anonyme Arendt & Medernach SA, établie et ayant son siège social à L-1855 Luxembourg, 41A, avenue J.F. Kennedy, 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 B186371, représentée aux fins des présentes par Maître Christian POINT, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

comparant à l'audience par Maître Luca Viola, avocat, demeurant à Luxembourg, lequel se présenta pour compte de la société anonyme Arendt & Medernach SA.

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant à l'audience par Maître Ibrahim dit Yaya DEME, avocat, demeurant à Pétange.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 21 juin 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 5 août 2024 à 09.00 heures, salle JP 1.19.

Après deux remises, l'affaire fixée péremptoirement, fut utilement retenue à l'audience publique du mardi 17 décembre 2024 à 9 heures salle JP0.15, lors de laquelle Maître Luca VIOLA, se présentant pour l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.), et Maître Ibrahim dit Yaya DEME, avocat, se présentant pour PERSONNE1.) furent entendus en leurs moyens 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 :

Exposé du litige

Suivant contrat de mise à disposition du 15 juin 2016, prolongé suivant contrat de mise à disposition du 19 avril 2019, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.) a mis à disposition de PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE3.), comprenant un hall, un living avec salle à manger, une cuisine, une salle de bains, un WC séparé, 4 chambres à coucher, une cave et un garage pour la période du 1er juillet 2016 au 30 avril 2022.

Suivant le point 5. des deux contrats de mise à disposition, *« (…) les parties ont convenu un forfait de 800 EUR (huit cents euros) pour garantir le paiement de l'indemnité d'occupation et les dégradations éventuelles des lieux mis à disposition ».*

PERSONNE1.) a quitté les lieux et un état des lieux de sortie a été dressé le 29 décembre 2022 en présence du bureau d'expertise WIES.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 21 juin 2024, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement d'un montant de 4.198 euros à titre de travaux de remise en état des lieux mis à disposition et après déduction de la garantie bancaire, outre les intérêts légaux.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.) a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 500 euros et la condamnation de PERSONNE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa requête, l'SOCIETE1.) fait valoir que suite au départ de PERSONNE1.), elle aurait constaté la présence de dégâts locatifs, à savoir des trous dans la façade et des portes qui seraient cassées, endommagées ou griffées, tel que cela résulterait de l'état des lieux de sortie du 29 décembre 2022 dressé par le bureau d'expertise WIES.

Elle soutient qu'en application de l'article 1732 du code civil et de l'article E§13, dernier alinéa du contrat, PERSONNE1.) serait débitrice d'une obligation de réparation à ses frais des dégâts ainsi constatés et causés de son chef.
PERSONNE1.) conteste la mise à charge des frais de remise en état motif pris qu'elle aurait occupé les lieux pendant une période de six ans et demi et qu'elle y aurait entrepris divers travaux avec l'autorisation de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.). De plus, les dégâts repris dans l'état des lieux de sortie du 29 décembre 2022 résulteraient d'une usure normale des lieux suite à une occupation pendant plus de six années. Il appartiendrait dès lors au bailleur de rapporter la preuve que les dégradations constatées excèderaient cette usure normale, preuve qui ferait défaut en l'espèce.

Elle fait valoir que l'état des lieux de sortie ferait uniquement état du fait que la peinture serait à refaire sans plus de précision. Par conséquent, il ne serait pas établi que l'usure constatée excèderait l'usure normale.

PERSONNE1.) soutient encore que les travaux de remise en peinture des portes intérieures constitueraient des travaux de remise à neuf, qui ne sauraient incomber au locataire en fin de bail. Par ailleurs, elle fait plaider qu'il y aurait lieu de tenir compte de l'amortissement de la peinture. En effet, le défraichissaient de la peinture qui ne présenterait pas un état anormal ne saurait être mis à charge du preneur. Il ressortirait de la jurisprudence, que les peintures s'amortiraient normalement en neuf années.

En l'espèce, l'état des portes au moment de l'entrée dans les lieux ne serait pas établi alors que l'état des lieux d'entée ferait uniquement mention d'un bon état et non d'un état neuf, tandis que les travaux de remise ne état constitueraient en réalité de travaux de remise à neuf. Par conséquent, PERSONNE1.) aurait pris en location un bien déjà usagé qu'elle aurait occupé pendant plus de six années et les portes nécessitaient simplement un rafraîchissement.

Enfin, elle conteste le montant des travaux mis en compte et elle fait valoir que l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.) se serait engagée à prendre en charge ses frais, de sorte que la demande devrait être rejetée.

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) demande la restitution de la garantie locative à hauteur de 800 euros payée en début de contrat et l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.) soutient que les trous présents dans la façade extérieure ainsi que la mise en peinture des portes intérieures résulteraient de modifications réalisées par PERSONNE1.) elle-même et excèderaient l'usure normale d'un bien, comme le retiendrait d'ailleurs la jurisprudence en la matière.

Elle explique que les travaux de peinture auraient été réalisés sans son accord et par un non professionnel, de sorte qu'ils seraient de piètre qualité.

Elle conteste vouloir réaliser une remise à neuf des portes. Elle expose qu'en raison du fait que PERSONNE1.) aurait réalisé des travaux de peinture par une non professionnel, la remise en état serait plus étendue. Elle conteste encore l'état vétuste des portes lors de l'entrée dans les lieux alors qu'en l'absence d'état des lieux ou de mention dans celui-ci, le bien serait présumé se trouver dans un état parfait.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.) conteste enfin tout engagement dans son chef quant à une prise en charge des travaux de remise en état.

PERSONNE1.) fait répliquer qu'on lui aurait demandé de repeindre toutes les portes, ce qu'elle aurait fait. A titre subsidiaire, elle demande à voir procédé à un partage des frais à concurrence de 10% à sa charge et de 90% à charge de l'SOCIETE1.).

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

1. **Les frais de remise en état**

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

Conformément audit article, il appartient aux parties d'établir le bien-fondé de leurs demandes respectives.

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille.

En vertu de l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Seule la réparation de dégâts imputables au locataire et qui ne résultent pas d'une usure normale peut être mise à charge du preneur.

Il est évident que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.
En usant du bien loué en bon père de famille, le locataire n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure, tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 27 mars 2012, BIJ n °8/12 p.157).

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur, le bailleur n'a rien à prouver, sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui

n'existait pas à la conclusion du contrat, sauf à démontrer lui-même la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil il n'incombe partant pas de prouver que la dégradation est imputable au locataire, mais il lui suffit de prouver que pendant la jouissance des lieux il y a eu dégradation excédante celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur. Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 114, Pas. 31, p. 343 ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

Le preneur n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Il y a cependant lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (Marianne Harles, op. cit., p. 344).

En présence d'états des lieux d'entrée et de sortie, l'obligation de restitution des lieux dans le chef du locataire s'apprécie suivant l'état comparatif des lieux, à son entrée et à sa sortie.

En l'espèce sont versé en cause un état des lieux d'entrée, un état des lieux de sortie, un devis et une facture établis par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) relatifs aux travaux de remise en état réalisés.

Deux sortes de dégâts sont reprochés à PERSONNE1.), à savoir les dégâts causés à la façade et les dégâts affectant les portes intérieures des lieux.

- <u>La façade</u>

Le tribunal relève que les dégâts affectant la façade n'ont fait l'objet d'aucune contestation de la part de PERSONNE1.), ni dans sa note de plaidoiries versée en cause, ni lors des plaidoiries orales.

L'état des lieux d'entrée dressé le 27 avril 2016 ne contient aucune mention relative à l'état de la façade, de sorte qu'il y a lieu de présumer qu'elle était en bon état.

L'état des lieux de sortie du 29 décembre 2022 fait état de clous dans le crépi, de coups et de trous sur la façade, notamment de deux trous sous la fenêtre de la cuisine, quatre trous au-dessus de la porte, cinq trous sous la fenêtre du 1er étage et deux trous près de la toiture.

Ces dégâts excédant l'usure normale, PERSONNE1.) doit en assumer les frais de remise en état.

La demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.) est dès lors à déclarer fondée pour ce volet de la demande.

Suivant le devis et la facture de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl versé en cause, les travaux de remise en état de la façade s'élèvent à la somme de 659,85 euros ttc (348,60+141,14+79,10+tva à 16%).

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 659,85 euros.

- Les portes intérieures

En ce qui concerne les portes intérieures, le tribunal relève en premier lieu que tant le devis n°NUMERO1.) du 23 janvier 2023 que la facture émise le 6 février 2023 par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) versés en cause indiquent sous la rubrique « Menge » le chiffre 11, de sorte qu'il y a lieu d'en déduire que les travaux portent sur 11 portes.

Ensuite, il y a lieu de relever que l'état des lieux d'entrée du 27 avril 2016 mentionne 9 portes, à savoir la porte de la cuisine, la porte du WC séparé dans la salle de bain, la porte de la salle de bain au 1er étage, la porte d'entrée, la porte du séjour, la porte de la chambre à coucher 1, la porte de la chambre à coucher 2, la porte de la chambre à coucher 3 et la porte de la chambre à coucher 4.

L'état des lieux de sortie ne fait quant à lui état que de 8 portes, dont 7 présentent des dégâts, à savoir la porte pour accéder au sous-sol, la porte pour accéder à la cuisine, la porte de la salle à manger/living, la porte de la chambre arrière, la porte de la chambre côté rue à gauche, la porte de la chambre arrière et la porte du grenier. La porte de la cuisine nécessite uniquement un réglage.

Sur question du tribunal, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.) n'a pas su expliquer cette divergence au niveau du nombre de porte.

Faute pour l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.) d'établir que 11 portes sont endommagées, le tribunal ne saurait se prononcer sur des dégâts affectants d'autres portes que celles reprises expressément dans l'état des lieux de sortie.

Parmi les obligations imposées au locataire, figurent, selon l'article 1754 du code, les réparations à faire aux portes considérées comme locatives ou de menu entretien. S'il n'est pas responsable des dommages causés par des mouvements du bâtiment, le preneur veille au bon fonctionnement des portes et de leur quincaillerie, notamment en graissant ou en graphitant régulièrement les charnières, paumelles, gonds et serrures. Il répond, le cas échéant, des dégâts causés aux portes, à la suite d'une mauvaise maîtrise du climat intérieur. S'il a pratiqué des découpes ou entailles pour chatières, serrures supplémentaire et passages de tapis, le bailleur peut exiger la remise dans l'état antérieur, ce qui peut amener, dans certains cas, l'exigence d'un remplacement complet du panneau.

Si les dégâts sont peu importants, le preneur est tenu à des réparations localisées, éventuellement complétées par une indemnité de dépréciation. Il répond du gauchissement d'une porte qui serait restée trop longtemps ouverte (Les Novelles, t. VI, Les baux en général, n° 953).

Si la bonne conservation des boiseries, notamment des planchers ou des marches d'escalier, risque d'être mise en péril, par suite d'usure normale de la peinture ou d'autres produits de protection, le preneur doit aviser le bailleur ; mais si les peintures ou vernis de protection ont subi des traces d'usure prématurée, par le fait abusif du preneur ou de ceux dont il répond, c'est au locataire qu'il appartient de peindre ou de vernir à nouveau (Les Novelles, t. VI, Les baux en général, n° 901).

Le locataire est encore responsable des traces de coups, taches, griffures, et traces d'échardes qui affecteraient les boiseries parmi lesquelles figurent les portes en bois (Les Novelles, t. VI, Les baux en général, n° 938bis).

Il y a dès lors lieu d'analyser les dégâts repris dans l'état des lieux de sortie au regard des développements qui précèdent.

Aux termes de l'état des lieux d'entrée, les portes des lieux mis à dispositions de trouvent toutes dans un bon état alors qu'aux termes de l'état des lieux de sorties plusieurs portes présentent des dégâts.

A titre préliminaire, il y a lieu de rappeler que le tribunal analysera uniquement les portes repris dans l'état des lieux de sorties,

a) La porte pour accéder au sous-sol

Il ressort de la photos prise lors de l'état des lieux de sortie (photos 20) que la porte présente d'importantes griffures au niveau de la poignée.

Ces dégâts excédant l'usure normale et PERSONNE1.) doit en assumer les frais de remise en état.

b) La porte pour accéder à la cuisine

Il ressort de la photos prise lors de l'état des lieux de sortie (photos 21) que la porte présente un trou en formation.

Ces dégâts excédant l'usure normale et PERSONNE1.) doit en assumer les frais de remise en état.

c) La porte pour accéder à la salle à manger/living

L'état des lieux de sortie indique que la porte serait endommagée en partie basse. La photo prise (photo 22) indique un léger coup au niveau inférieur de la porte.

Le tribunal retient que ce dégât relève de la responsabilité du preneur tel qu'indiqué ci-avant, de sorte que PERSONNE1.) doit en assumer les frais de remise en état.

d) La porte de la chambre arrière

L'état des lieux de sortie indique que la feuille de porte serait endommagée et que la peinture serait à refaire. La photo prise (photo 26) laisse apercevoir que le coin de la feuille de porte est entièrement endommagé et que la peinture a disparu.

Le tribunal retient que ce dégât relève de la responsabilité du preneur tel qu'indiqué ci-avant. De plus, ce dégât excède une usure normale même pendant une période de plus de six années, de sorte que PERSONNE1.) doit en assumer les frais de remise en état.

e) La porte de la chambre gauche côté rue

L'état des lieux de sortie indique que la poignée de porte est manquante (photo 27) et qu'il convient de la remonter.

L'état des lieux de sortie ne fait état d'aucune autre trace sur la porte ou autres dégâts. Toutefois, le tribunal retient qu'une poignée de porte manquante excède l'usure normal et ce même pendant une période de plus de six années, de sorte que PERSONNE1.) doit en assumer les frais de remise en état.

f) La porte de la chambre arrière 2

L'état des lieux de sortie indique la présence de dessins sur la porte de placard (photo 29).

Le tribunal retient que ce dégât relève de la responsabilité du preneur tel qu'indiqué ci-avant. De plus, ce dégât excède une usure normale même pendant une période de plus de six années, de sorte que PERSONNE1.) doit en assumer les frais de remise en état.

g) La porte d'accès au grenier

L'état des lieux de sortie indique que la feuille de porte est cassée (photo 33).

Le tribunal retient que ce dégât relève de la responsabilité du preneur tel qu'indiqué ci-avant. De plus, ce dégât excède une usure normale même pendant une période de plus de six années, de sorte que PERSONNE1.) doit en assumer les frais de remise en état.

Au vu de l'ensemble des développements ci-dessus, il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) est tenue d'assumer les frais de remise en état des portes endommagées dans les lieux mis à disposition.

A l'analyse de la facture émise le 6 février 2023 par la SOCIETE2.), il s'avère que les travaux de remise en état des portes s'élèvent à 3.739,78 euros htva.

Or, tel que relevé ci-avant, cette facture fait état de travaux réalisés sur 11 portes alors que suivant état des lieux de sortie seules 7 portes ont été endommagées et nécessitent dès lors une remise en état.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu dès lors lieux de fixer les frais de remise en des portes à la somme de 2.379,86 euros htva (3.739,78 / 11 x 7).

PERSONNE1.) demande à voir tenir compte de l'amortissement des peintures.

En l'espèce, les travaux de remise en état concernent non pas des travaux de peinture mais ont trait à la remise en état des portes dont les dommages causés excèdent l'usure normales des lieux. Il n'y a dès lors pas lieu de faire application de la proratisation de l'amortissement de la peinture.

La demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.) est dès lors à déclarer fondée à concurrence de la somme de 2.760,64 euros (2.379,86 + tva à 16%).
Suivant le devis et la facture de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl versé en cause, les travaux de remise en état de la façade s'élèvent à la somme de 659,85 euros ttc (348,60+141,14+79,10+ tva 16%).

Faute pour PERSONNE1.) de rapporter la preuve d'un engagement formel de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.) de supporter l'ensemble des frais de remise en état des lieux mis à disposition, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 3.420,49 euros ttc (659,85 + 2.760,64), avec les intérêts légaux à partir du 21 juin 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

2. La restitution de la garantie locative

PERSONNE1.) demande la restitution de la garantie locative d'un montant de 800 euros payé en début de bail.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) n'occupe plus les lieux mis à disposition.

La garantie locative est, en effet, destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie locative sur les derniers loyers puisque de ce fait, le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue d'un parfait règlement. La garantie locative destinée à couvrir le paiement des loyers et des dégradations locatives éventuelles ne peut être réclamée par le locataire qui n'a pas encore déguerpi des lieux loués dans le cadre de l'action en déguerpissement introduite contre lui. Une telle demande serait irrecevable pour être prématurée (Marianne HARLES : Le bail à loyer ; compte-rendu de jurisprudence, n° 65, Pasicrisie 31, pages 319-320).

Aux termes de l'article 2-5 des contrats de mise à disposition, *« les parties ont convenu d'un forfait de 800 EUR (huit cents euros) pour garantir le paiement de l'indemnité d'occupation et les dégradation éventuelle des lieux mis à disposition. L'office social commun à SOCIETE3.) s'engage à virer le forfait à la commune ».*

Bien que l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.) ne conteste pas avoir reçu la garantie locative, le tribunal relève qu'il ressort des termes mêmes du contrat de mise à disposition que cette garantie sera versée par l'office social à SOCIETE3.).

Il ne ressort d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que ce soit PERSONNE1.) qui aurait payé ladite garantie. Faute pour PERSONNE1.) de rapporter la preuve que c'est bien

elle qui a réglé la prédite garantie locative et non pas l'office social de ADRESSE4.), la demande est à rejeter pour être non fondée.

3. Les demandes accessoires

- Les indemnités de procédure

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) sollicite 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 de PERSONNE1.) n'est pas fondée.

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.) 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 250 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* ».

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.

- Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge de 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 ;

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) non fondée,

dit partiellement fondée la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.) tendant au paiement des frais de remise en état ;

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.) la somme de somme de 3.420,49 euros ttc, avec les intérêts légaux à partir du 21 juin 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.
dit fondée la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.) la somme de 250 euros à titre d'indemnité de procédure ;

dit non fondée la demande de 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 notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER	**Michel BLOCK**
Juge de paix	**Greffier**