Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1018/25
du 18.03.2025
L-BAIL-826/24

Audience publique du dix-huit mars 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

1) **PERSONNE1.)**, et son épouse

2) **PERSONNE2.)**,

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant par Maître Stefan SCHMUCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1) **PERSONNE3.)**, et son épouse,

2) **PERSONNE4.)**,

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

sub 1) comparant en personne, et sub 2) comparant par PERSONNE3.).

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 13 novembre 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, 9 décembre 2024 à 15.00 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi 28 février 2025 à 9 heures salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Stefan SCHMUCK, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), et PERSONNE3.) 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

Par contrat de bail du 6 octobre 2014 avec effet au 1er octobre 2014, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE1.)) ont donné en location à PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) (ci-après les époux GROUPE2.)), pour une durée de durée d'un an, une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200 euros payable d'avance avant le 10ième jour de chaque mois.

Par courrier recommandé du 29 avril 2024, les époux GROUPE1.) ont résilié le contrat de bail pour besoin personnel de leur fille, moyennant un préavis de 6 mois.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 13 novembre 2024, les époux GROUPE1.) ont sollicité la convocation des époux GROUPE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir dire que le contrat de bail signé le 6 octobre 2014 a été valablement résilié avec effet au 31 octobre 2024 au plus tard, sinon voir résilier le contrat de bail pour besoin personnel et pour voir déclarer les époux GROUPE2.) occupants sans droit ni titre.

Ils demandent encore à voir ordonner le déguerpissement des époux GROUPE2.) endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

A l'audience publique des plaidoiries du 28 février 2025, les époux GROUPE1.) ont maintenu leurs demandes et ils ont demandé acte qu'ils se réservent le droit de demander ultérieurement la condamnation des époux GROUPE2.) aux frais de réparation liés à la remise en pristin état des lieux loués après leur déguerpissement ainsi la condamnation au paiement des arriérés de loyer s'il devait en avoir.

Les époux GROUPE2.) ont indiqué avoir quitter les lieux au mois de juillet-août 2024 mais ne pas avoir encore rendu les clés aux propriétaires. Ils ont encore indiqué avoir un rendez-vous pour la remise des clés et l'état des lieux de sortie le 2 mars 2025.

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.

A titre préliminaire, il y a lieu de relever que les époux GROUPE1.) demandent acte qu'ils se réservent le droit de demander ultérieurement la condamnation des époux GROUPE2.) aux

frais de réparation liés à la remise en pristin état des lieux loués après leur déguerpissement ainsi la condamnation au paiement des arriérés de loyer s'il devait en avoir.

La simple demande de donner acte de la réserve de formuler ultérieurement ses prétentions ne constitue pas une demande en justice tendant à ce que soit tranché un point litigieux.
Dépourvue de toute portée juridique, elle n'a en l'espèce qu'une valeur déclarative et exprime une intention, mais non une prétention (Cour de cassation fr., 3e ch. civ., 14 juin 1989, n° 87-17.088 , JurisData n° 1989-001951 , Bull. civ. 1989, III, n° 137 ; Cour de cassation fr., 3e ch. civ., 16 juin 2016, n°15-16469, JurisData n° 2016-011676 ; Cour d'appel 8 novembre 2017, n°44053 du rôle). Le juge n'a pas besoin de donner acte à une partie qu'elle se réserve un droit dont elle dispose de toute façon (cf. Cour d'appel lux. 1er août 2003, Pas. 32 p. 585).

La demande de donner acte est partant dépourvue d'objet et il n'y a pas lieu d'y faire droit.

Le tribunal relève ensuite, que lors de l'audience des plaidoiries du 28 février 2025, les parties ont marqué leur accord pour voir constater la résiliation du contrat de bail du 29 avril 2024 avec effet au 31 octobre 2024 et pour voir dire que les époux GROUPE2.) sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre.

Il échet d'acter cet accord entre parties mettant fin à l'instance pendante:

- le contrat de bail conclu le 6 octobre 2014 entre parties a été valablement résilié en date du 29 avril 2024 avec effet au 31 octobre 2024,
- les époux GROUPE2.) sont occupants sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE2.) depuis le 1er novembre 2024.

En ce qui concerne la demande tendant à voir ordonner le déguerpissement des époux GROUPE2.), le tribunal relève que ceux-ci ont déclarer à l'audience avoir quitté les lieux courant du mois de juillet ou août 2024 et que la date pour la remise des clés et l'établissement de l'état des lieux de sortie a été fixé au 2 mars 2025.

Le mandataire des époux GROUPE1.) a déclaré lors de l'audience ne pas avoir connaissance de ce rendez-vous du 2 mars 2025, ni du fait que les époux GROUPE2.) auraient quitté les lieux au mois de juillet/août 2024.

Par conséquent, faute de disposer d'une preuve de la remise effective des clés, le tribunal retient que la demande en déguerpissement est fondée.

Au vu des éléments du dossier, il y a lieu d'accorder aux époux GROUPE2.) un délai de déguerpissement de 8 jours à partir de la notification du présent jugement pour quitter les lieux.

Les demandes accessoires

Les époux GROUPE1.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure 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).

Les bailleurs ayant dû engager des frais non compris dans les dépens dans le seul but de faire valoir leurs droits légitimes en justice, leur demande en octroi d'une indemnité de procédure est fondée à concurrence de la somme de 300 euros au regard des éléments du dossier.
Les époux GROUPE1.) demandent à voir assortir le présent jugement 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.

Les frais et dépens sont à mettre à charge des époux GROUPE2.), 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 la demande en la forme;

donne acte aux parties de l'accord suivant mettant fin à la présente instance:

- le contrat de bail conclu le 6 octobre 2014 entre parties a été valablement résilié en date du 29 avril 2024 avec effet au 31 octobre 2024,

- PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) sont occupants sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE2.) depuis le 1er novembre 2024.

partant, **condamne** PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **8 (huit)** jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) la somme de 300 euros à titre d'indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

condamne PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) 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 Juge de paix	Michel BLOCK Greffier