Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1198/25
du 28.03.2025
L-BAIL-419/22

Audience publique du vingt-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

la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant ou ses gérants actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Diana RIBEIRO MARTINS, avocat, en remplacement de Maître Frank ROLLINGER, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 29 juillet 2022 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, ADRESSE3.) septembre 2022 à 09.00 heures, salle JP 1.19.

Après de multiple remises, l'affaire fut rayée à l'audience publique du vendredi 13 octobre 2023 à 9.00 heures salle JP0.02.

Comme suite à la demande du 8 juillet 2024 de Maître Frank ROLLINGER, l'affaire fût réappelée à l'audience publique du 15 octobre 2024 à 0900 heures salle JP0.015.

Après de multiples remises, l'affaire fût utilement retenue à l'audience publique du mercredi 26 février à 1500 heures, salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Diana RIBEIRO MARTINS, avocat, se présentant pour la société civile immobilière SOCIETE1.), et PERSONNE1.), avocat, furent entendus en leurs moyens et conclusion.
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 conclu le 17 juin 2021 avec effet au 1er juillet 2021, la société civile immobilière SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.)) a donné en location à PERSONNE1.), pour une durée d'un an, renouvelable tacitement d'année en année, un studio meublé n°10 situé dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.300 euros et d'une avance sur charges de 350 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 29 juillet 2022, sur laquelle se trouve apposé le visa du Bâtonnier du Barreau de Luxembourg accordé en date du 8 octobre 2024, la SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater que PERSONNE1.) est en défaut de paiement des loyers et avances sur charges, pour l'entendre condamner au paiement de la somme de 3.300 euros outre les intérêts et pour voir déclarer résilié le contrat de bail et voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.).

A l'appui de sa requête, la SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.) aurait manqué à son obligation résultant de l'article 1728 du code civil au motif qu'il aurait omis de payer les loyers et avances sur charges pour les mois de juin et juillet 2022.

PERSONNE1.) demande à voir déclarer la requête introductive d'instance non recevable et à voir rejeter la demande tendant à la résiliation du contrat de bail. A titre subsidiaire, il demande à se voir accorder un sursis au déguerpissement de 6 mois.

Appréciation

- **La demande en rejet des pièces**

PERSONNE1.) demande à voir ordonner le rejet des pièces communiquées le 20 février 2025 par la SOCIETE1.) au motif que la communication des pièces serait intervenue sans aucune argumentation. Il explique que l'absence d'explication rendrait impossible une compréhension claire des prétentions adverses.

Il fait encore valoir que ses droits fondamentaux auraient été gravement méconnus, ce qui porterait atteinte à l'équité de la procédure. Il base sa demande sur l'article 6 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme.

La SOCIETE1.) n'a pas pris position.

Appréciation

De prime abord, le tribunal relève que PERSONNE1.) reste en défaut d'indiquer avec précision quels droits fondamentaux auraient été violés du fait de la communication des pièces par la société SOCIETE1.).

Ensuite, il convient de rappeler que, conformément à l'article 64 du nouveau code de procédure civile, les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les éléments de preuve qu'elles produisent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

Aux termes de l'article 279, alinéa 1er du nouveau code de procédure civile, il est disposé que : « *La partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance* ».

L'article 282 du même code dispose, par ailleurs, que « *Le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile* ».

La communication des pièces a pour objectif de porter à la connaissance de l'adversaire les documents écrits préexistants invoqués par le demandeur pour fonder ses prétentions ou par le défendeur pour arguer du rejet de la demande. Toute pièce qui n'est pas communiquée en temps utile est écartée des débats. L'appréciation du caractère utile de communication incombe à la juridiction saisie du litige. Cette communication doit se faire suffisamment tôt (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, nos 539, 540 et 541).

La communication des pièces doit se faire de telle manière que la partie adverse ait matériellement le temps d'en prendre inspection pour préparer sa défense.

Il se dégage des principes énoncés ci-avant que la communication des pièces doit intervenir en temps utile avant l'audience. Cependant, aucune disposition légale ne prévoit que cette communication doit être accompagnée d'une quelconque explication ou argumentation. En effet, cela relève du domaine des plaidoiries orales qui ont lieu à l'audience.

En l'espèce, la SOCIETE1.) a communiqué une farde de 14 pièces à PERSONNE1.) en date du 20 février 2025, soit 6 jours avant l'audience des plaidoiries fixée au mercredi 26 février 2025.

Cette farde de pièce comporte 14 pièces, à savoir un décompte actualisé, le relevé des paiements effectués par PERSONNE1.), divers courriers, des messages Whatsapp ainsi que 5 attestations testimoniales.

Le tribunal retient qu'un délai de 6 jours était suffisant pour prendre connaissance des pièces. Par ailleurs, aucune autre raison ne justifiant le rejet desdites pièces, il y a lieu de rejeter la demande formulée par PERSONNE1.).

- **La recevabilité des demandes**

Aux termes de sa note de plaidoiries, PERSONNE1.) indique que « l'objet de l'affaire semble avoir été modifié après le visa du Bâtonnier daté du 8 octobre 2024 ».

Il fait valoir qu'une telle modification de l'objet de la demande rendrait le visa initial inadéquat. La SOCIETE1.) conteste tout ajout de demande au motif qu'aux termes de la requête introductive d'instance elle se serait réservée le droit de faire une demande supplémentaire.

Appréciation

Le tribunal relève que la requête déposée au greffe du tribunal en date du 29 juillet 2022 et celle portant le visa du Bâtonnier daté du 8 octobre 2024 sont en tout point identiques.

L'argument présenté par PERSONNE1.) lors de l'audience des plaidoiries doit dès lors se comprendre comme portant sur la recevabilité des demandes formulées à l'audience par la société SOCIETE1.).

En l'espèce, la SOCIETE1.) sollicite, aux termes de la requête introductive d'instance, la résiliation du contrat de bail en application de l'article 1728 du code civil au motif que PERSONNE1.) serait en défaut de paiement des loyers pour les mois de juin et juillet 2022.

A l'audience des plaidoiries du 26 février 2025, la SOCIETE1.) a déclaré que les arriérés de loyer auraient été intégralement apurés. Elle a toutefois maintenu sa demande en résiliation du contrat de bail au motif que PERSONNE1.) accuserait des arriérés de loyer systématiques, qu'il ne respecterait pas ses obligations contractuelles dont celle d'assurer les lieux loués et qu'il ne jouirait pas paisiblement des lieux loués.

Aux termes de l'article 53 du nouveau code de procédure civile :

« L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties.
Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense.
Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant. »

L'article 53 du nouveau code de procédure civile pose le principe que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties.

Les prétentions des parties sont fixées par l'acte introductif d'instance et doivent figurer dans la partie appelée dispositif.

Le contrat judiciaire se forme ainsi sur la demande contenue dans la requête introductive d'instance.

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà exprimée dans l'acte introductif d'instance.

Celui-ci délimite en effet l'étendue du litige en déterminant ses éléments constitutifs, à savoir les parties, l'objet et la cause.

Les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même ; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans la requête, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties.

Toute demande présentée en cours d'instance qui diffère de la demande introductive par l'un de ses trois éléments est par conséquent irrecevable.

En obligeant le demandeur à faire connaître dans la citation introductive d'instance l'objet de sa prétention, le législateur a voulu non seulement que le défendeur pût répondre à cette prétention, mais encore qu'il eût le moyen d'éviter le procès.

Ce résultat ne saurait être atteint si une demande nouvelle pouvait être introduite au cours du procès.

La demande de la SOCIETE1.) tendant à la résiliation du contrat de bail pour non-respect des obligations contractuelles dont celle d'assurer les lieux loués et le défaut de jouissance paisible ne se rattachent dès lors pas avec un lien suffisant aux prétentions initiales contenues dans le dispositif de la requête qui est expressément basée sur le non-paiement des loyers en application de l'article 1728 du code civil.

La demande tendant à voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour défaut d'assurance des lieux loués et défaut de jouissance paisible constitue partant une demande nouvelle et elle doit en application de l'article 53 du nouveau code de procédure civile être déclarée irrecevable.

Il n'y a dès lors lieu d'analyser les développements faits par les parties en relation avec ces demandes.

Pour le surplus, la demande de la SOCIETE1.) est recevable pour avoir été introduite dans la forme et délais prévus par la loi.

- **Les arriérés de loyer et la résiliation du contrat**

Aux termes de sa requête introductive d'instance, la SOCIETE1.) sollicite le paiement de la somme de 3.300 euros correspondant aux loyers des mois de juin et juillet 2022.

A l'audience des plaidoiries, elle a indiqué que l'ensemble des arriérés avaient été apurés, de sorte qu'elle n'avait plus aucune revendication pécuniaire à faire valoir de ce chef.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La SOCIETE1.) a toutefois maintenu sa demande en résiliation du contrat de bail en raison des paiements irréguliers opérés par PERSONNE1.).

PERSONNE1.), tout en ne contestant pas les retards de paiement fait valoir que la SOCIETE1.) aurait toujours toléré une certaine flexibilité dans les paiements des loyers. En effet, la SOCIETE1.) ne l'aurait jamais mis en demeure de payer les loyers aux échéances.

Il conteste la validité des termes du contrat de bail au motif que l'objet du bail serait entaché d'inexactitudes alors que le studio y serait décrit comme présentant une hotte qui n'existerait

pas et que le studio serait en parfait état ce qui serait erroné alors que l'isolation serait défectueuse, qu'il y aurait une absence de ventilation dans la douche et un risque de moisissure.

Il soutient encore que le contrat de bail contiendrait une clause abusive en ce qu'il stipulerait que « le paiement du loyer et du forfait des charges ne peut en aucun cas être refusé par une réclamation éventuelle de quelque nature que ce soit ». Cette clause empêcherait le locataire d'exercer tout recours en cas d'inexécution des obligations du bailleur.

Il demande dès lors l'annulation du contrat de bail dans son ensemble.

PERSONNE1.) fait encore plaider que les inexécutions fautives du bailleur quant au paiement des charges, à savoir les frais d'électricité, lui permettraient, en application de l'exception d'inexécution, de contester toute demande en paiement supplémentaire et à faire valoir ses droits.

Il fait valoir que les manquements lui reprochés ne seraient pas suffisamment graves pour justifier une résiliation du contrat de bail. La résiliation du contrat serait une sanction disproportionnée et porterait atteinte à l'équilibre contractuel entre parties. A titre subsidiaire, il demande à se voir allouer un délai de déguerpissement de 6 mois.

Appréciation

En ce qui concerne la demande tendant à l'annulation du contrat de bail, le tribunal relève que PERSONNE1.) reste en défaut de rapporter les prétendues non-conformités dont seraient affectés les lieux loués.

En ce qui concerne le caractère prétendument abusif de la clause du contrat relative au paiement du loyer, force est de constater que contrairement à ce que soutient PERSONNE1.), le locataire dispose d'action en cas de manquement du bailleur à ses obligations, dont notamment l'exception d'inexécution invoquée par PERSONNE1.).

Par conséquent, il n'y a pas lieu à annulation du contrat et la demande est à rejeter.

Il ressort des plaidoiries de PERSONNE1.) que ce dernier entend se prévaloir que l'exception d'inexécution en raison des manquements du bailleur à ses obligations.

L'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur. Après avoir mis le bailleur en demeure d'exécuter les travaux, il pourra surseoir à tout paiement du loyer tant que l'autre partie ne satisfait pas à ses obligations. Il appartient au juge d'apprécier si la gravité des manquements du bailleur justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations (Yvette Merchiers, Le bail en général, éd. 1989, n° 180).

En matière de bail, il existe une connexité entre l'obligation du bailleur d'entretenir, respectivement de réparer l'immeuble loué et celle du preneur de payer les loyers pour justifier la suspension de cette dernière (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 9 octobre 1997, n° 59.447 du rôle).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des

réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait, il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur.
Il est dès lors évident que toute rétention de loyer doit être précédée d'une mise en demeure afin que les griefs du locataire soient portés à la connaissance du bailleur et que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

Une mise en demeure formelle n'est pas requise. Il suffit que le bailleur ait été mis au courant de la nécessité des travaux à exécuter (Marianne Harles, Compte-Rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 106).

Aux termes de l'article 1728 du code civil, l'une des obligations principales du locataire est celle de payer le prix du bail aux termes convenus.

En vertu de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Conformément à l'article 1720 du même code, le bailleur doit faire pendant la durée du bail toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations locatives.

Doivent être considérés comme nécessaires tous les travaux ou réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Aux termes de l'article 1721 du code civil, le bailleur doit garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de bail.

Il y a donc vice ou défaut chaque fois que le trouble résulte du fait même de la chose, par opposition au trouble provoqué directement par le fait de l'homme, bailleur ou tiers. Tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, est un vice.

Suivant les dispositions légales, l'obligation de délivrance implique que le bailleur est tenu de mettre à la disposition du locataire un bien tel que ce dernier puisse en jouir conformément au contrat et que l'objet répond aux prescriptions légales en vigueur.

L'obligation de jouissance paisible implique pour le bailleur de faire jouir paisiblement le preneur de l'objet loué pendant toute la durée du bail. La garantie de la jouissance paisible a pour base la responsabilité contractuelle. Tenu de procurer au preneur la jouissance paisible, le bailleur est responsable sur base des articles 1719 et 1721 du code civil des troubles de jouissance qui, d'après le droit commun de la responsabilité contractuelle, lui sont imputables (Yvette Merchiers, Le bail en général, n° 181).

Le locataire a le droit de refuser le paiement du loyer en cas de manquement par le bailleur à son obligation d'entretien des lieux loués.

Toutefois, la défaillance du bailleur doit justifier la retenue du loyer, le simple défaut d'entretien n'étant pas suffisant, car le locataire continue d'avoir la jouissance de la chose louée même si elle est imparfaite.

Pour justifier l'exception d'inexécution, le défaut d'entretien doit être tel qu'il rend la chose inutilisable à l'usage contractuellement prévu.
L'inexécution justifiée suppose donc un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées.

Cette condition n'est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée et qu'il conserve la jouissance de ladite chose.

L'exception d'inexécution ne peut dès lors jouer qu'en cas de nécessité. Le preneur ne doit user de ce moyen de se faire à soi-même justice provisoire que s'il n'a pas à sa disposition des moyens plus normaux pour arriver à ses fins.

Il appartient aussi au locataire d'avertir le bailleur de la nécessité d'effectuer des réparations ou de dégradations du bien loué (Les Novelles, Le louage de choses, éd. 2000, n° 808).

Il appartient encore au preneur d'établir le manquement allégué du bailleur à son obligation d'entretien et de réparation.

En l'espèce, le tribunal relève que PERSONNE1.) n'accuse aucun retard de loyer et qu'il ne formule aucune demande concrète en relation avec une éventuelle inexécution dans le chef du bailleur, si ce n'est l'absence de résiliation du contrat de bail.

Ensuite, le tribunal relève que PERSONNE1.) tout en alléguant que les lieux loués ne seraient pas conformes au descriptif contenu dans le contrat de bail, reste en défaut de verser la moindre preuve à l'appui de ses prétentions.

Enfin, la prétendue inexécution fautive dans le chef du bailleur quant au paiement des charges laisse également d'être établie. Si une facture d'électricité versée en cause fait bien état d'un montant dont la SOCIETE1.) serait redevable, force est de constater qu'il n'est pas possible de relier cette facture avec précision au studio loué par PERSONNE1.). En effet, la facture indique l'adresse ADRESSE3.), alors que le contrat de bail ne contient aucune adresse exacte des lieux loués, plus précisément quant à savoir s'il se situe au ADRESSE3.) ou au ADRESSE4.). Par ailleurs, le compte client renseigné sur ladite facture est suivi de la mention « terminé », ce qui laisse supposer qu'il a été mis fin au contrat.

Au vu des développements qui précèdent, PERSONNE1.) reste en défaut d'établir les désordres allégués à la base de l'exception d'inexécution invoquée.

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le paiement du prix du bail aux échéances prévues constitue l'une des obligations principales du locataire.

Le bailleur, qui met à la disposition du locataire son appartement, est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne peut être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits (M. HARLES, op. cit., n° 187 ; TAL, 23 octobre 1998, n° 61513).

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Les Novelles, Droit civil, t. VI, éd 2000, no 388 bis).

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme du loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le juge n'est pas tenu de prononcer la résolution, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires (cf. Novelles no 393). Le juge peut aussi tenir compte dans son appréciation des faits survenus en cours d'instance, par exemple d'un règlement d'arriérés de loyer.

En l'espèce, le contrat de bail conclu entre parties stipule que le loyer est payable d'avance le premier de chaque mois.

Par ailleurs, il a été décidé que lorsque le contrat de bail prévoit que le loyer est payable *praenumerando* le 1er de chaque mois, le fait par les bailleurs d'accepter le loyer avec un retard de 6 à 15 jours et ce depuis plusieurs années doit être interprété comme une acceptation tacite de leur part du report de la date de paiement. En tout cas, il a été décidé que l'agissement du locataire ne constituait pas une faute justifiant la résiliation du bail (cf. JPL, 16 juin 1986, Judoc n° 98608186, cité dans Marianne Harles, Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, n° 101, Pas. 31).

En l'espèce, la bailleresse se base sur la liste des paiements depuis le mois de janvier 2022 ci-après reproduite pour en déduire des paiements de façon complètement aléatoire avec des retards allant jusqu'à plusieurs mois.

SCAN

Il résulte de cet historique des paiements que depuis le mois de janvier 2022 jusqu'au dépôt de la requête introductive d'instance, PERSONNE1.) a procédé à des paiements en retard et que les mois de juin et juillet 2022 étaient en souffrance.
Suite au dépôt de la requête introductive d'instance, les arrières des mois de juin et juillet 2022 ont été régularisés et les paiements ont été réalisés de manière régulière, raison pour laquelle la SOCIETE1.) avait sollicité la radiation de l'affaire à l'audience du 13 octobre 2023.

Toutefois, il ressort qu'à partir du mois de novembre 2023, soit immédiatement après la radiation de l'affaire les retards de paiement ont repris, raison pour laquelle l'affaire a été réappelée à l'audience à la demande de la société SOCIETE1.).

S'il est permis de déduire du décompte reproduit ci avant que la SOCIETE1.) a, dans un premier temps, toléré les à se voir virer les loyers avec quelques jours, force est de constater que cette tolérance n'avait plus lieu d'être à partir du mois de novembre 2023 lorsque les paiements irréguliers ont repris et que la SOCIETE1.) a fait réappeler l'affaire à l'audience.

L'argument de l'acceptation par le bailleur d'une certaine flexibilité dans le paiement des loyers tombe dès lors à faux.

Au vu des dates de paiement telles qu'elles ressortent du décompte ci-avant, le tribunal retient que les retards de paiement répété et récurrent sont d'une importance telle qu'ils justifient la résiliation du bail et le déguerpissement de PERSONNE1.).

La SOCIETE1.) demande à voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) endéans un délai de 40 jours maximum, tandis que PERSONNE1.) demande à se voir allouer un délai de 6 mois.

En l'absence de pièces versées par PERSONNE1.) et au vu des contestations émises par la SOCIETE1.) quant à un délai de déguerpissement allongé, il a lieu d'allouer à PERSONNE1.) un délai au déguerpissement de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

- **Les demandes accessoires**

Les indemnités de procédure

La SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 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.

En l'espèce, la SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

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 la requête en la forme ;

dit irrecevable la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI portant sur la résiliation du contrat de bail pour défaut d'assurance et trouble de jouissance,

la **déclare** recevable pour le surplus,

déclare résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.),

partant, **condamne** PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **3 (trois)** mois à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI à faire expulser PERSONNE1.) ainsi que les personnes occupant les lieux loués de son chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE1.), frais récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

dit non fondées les demandes de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI et de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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 Juge de paix	Michel BLOCK Greffier