Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1902/25
du 03/06/2025
L-BAIL-98/25

Audience publique du trois juin deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière 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,

comparant par Maître Alex ENGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE2.),

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 3 février 2025 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 vendredi, 14 mars 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 6 mai 2025 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Alex ENGEL, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.), et PERSONNE2.) 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 :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 3 février 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation avec effet immédiat du contrat de bail conclu le 18 mars 2010 et pour voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.).

Il demande encore à voir condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 1.980 euros, outre les intérêts.

PERSONNE1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros, la condamnation de PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance et à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'il a acquis les lieux pris en location par PERSONNE2.) suivant acte de vente du 18 novembre 2024. Par courrier recommandé du 25 novembre 2025, il a résilié le contrat de bail du 18 mars 2010 pour besoin personnel, moyennant un délai de préavis de 6 mois avec effet au 25 mai 2025.

Il explique encore que depuis le changement de bailleur, PERSONNE2.) ne se serait pas acquitté du paiement du loyer pour les mois de décembre 2024 à février 2025.

A l'audience des plaidoiries du 6 mai 2025, PERSONNE1.) a augmenté sa demande à concurrence des loyers échus pour les mois de mars à mai 2025, pour porter sa demande à la somme de 3.960 euros.

A la même audience, les parties en litige ont demandé à voir plaider l'affaire par expédient.

Suivant accord entre parties, PERSONNE2.) accepte la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement des lieux loués jusqu'au 25 mai 2025 au plus tard et il ne conteste pas le montant des arriérés de loyer réclamés.

Au vu de l'accord des parties, il y a lieu de constater la résiliation du contrat de bail et condamner PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués au plus tard le 25 mai 2025.

Il y a encore lieu de condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 3.960 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 1.980 euros à partir du 3 février 2025, jour de la demande, et sur la somme de 1.980 euros à partir du 6 mai 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

PERSONNE1.) sollicite encore 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).

En l’espèce, PERSONNE1.) 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.
PERSONNE1.) demande encore à voir assortir le 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.

PERSONNE2.) ayant succombé au litige, il est à condamner aux frais et dépens de l’instance, conformément à l’article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

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

reçoit la requête en la forme ;

donne acte aux parties qu’elles entendent plaider l’affaire par expédient ;

constate la résiliation du contrat de bail avec effet au 25 mai 2025,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard le 25 mai 2025,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) 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 PERSONNE2.), frais récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

dit fondée la demande en paiement des arriérés de loyers,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.960 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 1.980 euros à partir du 3 février 2025, jour de la demande, et sur la somme de 1.980 euros à partir du 6 mai 2025, jour de l’augmentation de la demande, chaque fois jusqu’à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) 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 PERSONNE2.) 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