Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3043/25
du 07.10.2025
L-BAIL-186/25

Audience publique du sept octobre 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 à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

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 actuellement en fonctions,

partie demanderesse originaire,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant à l'audience par Maître Gennaro PIETROPAOLO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse originaire,
partie demanderesse par reconvention,

comparant à l'audience par Maître Martine KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée 24 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, 28 mars 2025 à 9.00 heures, salle JP 0.02.

Après deux remises, l'affaire fût utilement retenue à l'audience publique du mardi, 16 septembre 2025 à 09.00 heures salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Gennaro PIETROPAOLO, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, et Maître Martine KRIEPS, avocat à la Cour, 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

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 24 février 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE1.)) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater la résiliation du contrat de bail ayant pris effet le 1er juillet 1998, sinon en prononcer la résiliation et voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués endéans un délai de quinze jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Elle demande encore à se voir accorder un droit de visite au moins deux fois par semaine à raison de trois heures par jour, sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard à partir de la notification de la décision à intervenir.

La société SOCIETE1.) demande encore la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 5.000 euros au titre des frais et intérêts bancaires et de la somme de 1.500 euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés par elle.

Elle sollicite enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros, à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire 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 demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que malgré une résiliation du contrat de bail avec effet au 15 janvier 2025 intervenue pour motif grave et légitime consistant en des travaux de rénovation des lieux loués, PERSONNE1.) continuerait d'occuper les lieux loués, de sorte qu'il y aurait lieu de constater la régularité de la résiliation, sinon de prononcer la résiliation du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement du locataire.

Elle soutient encore que le locataire lui refuserait tout accès aux lieux loués, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Elle expose enfin qu'en raison du comportement fautif de PERSONNE1.), elle supporterait de manière injuste des frais et intérêts bancaires sur le prêt qu'elle aurait contracté pour l'acquisition des lieux loués. Elle évalue ces frais à la somme de 5.000 euros.

PERSONNE1.) conteste en premier lieu la résiliation du contrat de bail en arguant que tous les loyers et avances sur charges seraient payés et qu'en tout état de cause la résiliation intervenue

par courrier du 25 octobre 2024 ne serait pas valable motif pris que la société SOCIETE1.) n'aurait pas eu la qualité de propriétaire, et par conséquent de bailleresse, à ce moment.

Il expose que l'acte de vente des lieux loués aurait été conclu en date du 9 décembre 2024, date à laquelle la société SOCIETE1.) serait devenue propriétaire, et donc bailleresse, des lieux loués. Or, elle aurait déjà procédé à la résiliation du contrat de bail en date du 25 octobre 2024, c'est-à-dire à un moment où elle aurait eu la qualité de tiers au contrat de bail. Elle n'aurait dès lors pas eu la qualité pour résilier le contrat de bail, de sorte que celui-ci continuerait à sortir ses effets.

PERSONNE1.) conteste ensuite le motif de résiliation invoqué par la société SOCIETE1.) en arguant que les travaux de rénovation allégués ne serviraient que de prétexte pour le faire sortir des lieux. Il fait valoir que la réelle intention de la société SOCIETE1.) serait la revente des lieux, chose plus aisée en l'absence d'un locataire. Il en veut pour preuve les annonces de mise en vente datées du mois de janvier 2025 et la clause de revente figurant dans l'acte notarié du 9 décembre 2024. Il donne encore à considérer que le devis versé en cause n'aurait été établi qu'au mois de mars 2025 tout en soutenant ne jamais avoir eu accès aux lieux loués et par une société qui se trouverait actuellement en état de faillite. enfin, l'autorisation de construire n'aurait été délivrée qu'au mois de juin 2025, soit plus de six mois après l'envoi du courrier de résiliation. Au vu de ces éléments, il estime établi que l'intention de réaliser des travaux d'envergure dans le chef de la société SOCIETE1.) ferait défaut, de sorte que la demande en résiliation devrait être rejetée pour être non fondée.

PERSONNE1.) s'oppose ensuite à la demande tendant à obtenir un droit de visite des lieux loués en faisant valoir qu'il n'aurait jamais refusé l'accès à la société SOCIETE1.). Bien au contraire, il résulterait des échanges de correspondance versés en cause qu'il ne se serait jamais opposé à une visite des lieux par la société SOCIETE1.). Par ailleurs, la société SOCIETE1.) verserait en cause un devis pour des travaux de rénovation, or comment aurait-elle pu se procurer ledit devis en l'absence d'accès au logement.

Enfin, il s'oppose aux demandes en paiement des frais et intérêts bancaires et des frais et honoraires d'avocat motif pris que celles-ci ne seraient étayées par aucune pièce.

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 3.346,56 euros, outre les intérêts, au titre du remboursement de la garantie locative indûment prélevée par la société SOCIETE1.).

Il fait valoir que la société SOCIETE1.) n'avait aucun motif, ni aucun droit de demander le paiement de la garantie bancaire à première demande alors que le contrat de bail serait encore en cours.

Il sollicite encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés par lui à concurrence de la somme de 1.387 euros ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.300 euros.

La société SOCIETE1.) fait répliquer qu'il y aurait eu transfert de propriété au moment de la signature du compromis de vente, de sorte qu'elle aurait eu la qualité de propriétaire, et partant de bailleresse, dès le 13 août 2024. En effet, le compromis de vente serait un acte de transfert de propriété et l'acte notarié ne constituerait qu'une simple formalité. Par voie de conséquence

elle aurait valablement pu résilier le contrat de bail en date du 25 octobre 2024 alors qu'elle disposait de la qualité de bailleresse dès la signature du compromis de vente.
Elle soutient que la réalité des travaux de rénovation projetés serait prouvée à suffisance alors qu'elle disposerait d'un devis et d'une autorisation pour la réalisation desdits travaux. La faillite de la société émettrice du devis serait sans incidence sur la volonté et l'intention du propriétaire de réaliser les travaux de rénovation. Elle explique encore avoir mis l'immeuble en vente uniquement pour débloquer la situation face au comportement du locataire qui refuserait de quitter les lieux.

Elle demande enfin à voir refixer le volet relatif à la demande reconventionnelle au vu de la résiliation du contrat de bail. A titre subsidiaire, elle conteste ladite demande, sinon en demande la réduction.

PERSONNE1.) s'oppose à la refixation du volet relatif à sa demande reconventionnelle.

Appréciation

Par contrat de bail avec effet au 1er juillet 1998, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.), pour une durée de trois années, reconductible tacitement d'année en année, un bungalow jumelé sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel du 45.000 LUF.

Suivant compromis de vente du 13 août 2024, PERSONNE2.) a vendu le bungalow jumelé sis à L-ADRESSE3.) loué par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.).

En date du 30 septembre 2024, PERSONNE1.) a renoncé à son droit de préemption sur l'immeuble loué.

Par courrier du 25 octobre 2024, la société SOCIETE1.) a résilié le contrat de bail ayant pris effet au 1er juillet 1998 pour réalisation de travaux de rénovation d'envergure, invitant PERSONNE1.) à libérer les lieux pour le 15 janvier 2025.

En date du 9 décembre 2024, PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) ont signé l'acte de vente notarié portant sur le bungalow jumelé sis à L-ADRESSE3.).

1. **La validité de la résiliation du 25 octobre 2024**

La société SOCIETE1.) soutient avoir eu la propriété des lieux loués dès la signature du compromis de vente, de sorte qu'elle aurait eu la qualité de bailleresse et partant la qualité pour résilier le contrat de bail en date du 25 octobre 2024.

PERSONNE1.) fait valoir que le transfert de propriété ne se serait opéré qu'au jour de la signature de l'acte notarié, à savoir le 9 décembre 2024, de sorte que la société SOCIETE1.) n'aurait pas eu la qualité de bailleresse en date du 25 octobre 2024, de sorte qu'elle ne pouvait pas procéder à la résiliation du contrat de bail.

L'article 1583 du code civil dispose que la vente *« est parfaite entre parties et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée, ni le prix payé ».*

En l'espèce, il résulte du compromis de vente du 13 août 2024 qu'il y avait accord entre parties en ce qui concerne la chose et le prix. Le tribunal constate par ailleurs qu'une condition suspensive a été insérée au compromis de vente.

S'il est ainsi de principe que le transfert du droit de propriété entre parties intervient par le seul consentement, *solo consensu*, ce principe n'est cependant pas d'ordre public et les parties peuvent librement fixer le moment du transfert de propriété (P. LE TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, Dalloz Action, 2004/2005, n°5931 et ss).

Il est ainsi fréquent que le vendeur et l'acheteur conviennent de retarder le transfert de propriété au jour de la rédaction de l'acte authentique qui correspond à celui du paiement du prix dans la vente immobilière.

En l'espèce, tant dans le compromis de vente que dans l'acte notarié de vente, les parties ont convenu que la partie acquéreuse aura la propriété et la jouissance des lieux vendus à partir du jour de la signature de l'acte notarié.

En effet, le compromis de vente stipule « *L'entrée en jouissance et le transfert de propriété est fixée : à l'acte notarié* » tandis que l'acte de vente stipule au point 2. de la rubrique « Clauses et conditions que *« La partie acquéreuse a la propriété et la jouissance de l'immeuble présentement vendu à partir de ce jour »*.

Il s'ensuit qu'en l'espèce le transfert de propriété a eu lieu d'un commun accord des parties en date du 9 décembre 2024, date de la signature de l'acte notarié de vente.

Compte tenu de ces considérations, qu'au jour du courrier de résiliation du 25 octobre 2024, la société SOCIETE1.) n'avait pas la qualité de bailleresse des lieux loués par PERSONNE1.).

La résiliation du contrat de bail par lettre du 25 octobre 2024 est partant inopérante et de nul effet et le contrat de bail se trouve prorogé sur base de l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

2. <u>La demande en résiliation judiciaire du contrat</u>

La résiliation du contrat de bail n'étant pas intervenue valablement avec effet au 15 janvier 2025, il y a, dès lors, d'analyser si la requête introductive d'instance équivaut à une résiliation du contrat de bail litigieux pour motifs graves et légitimes conformément à l'article 12 (2) c) de la loi du 21 septembre 2006 modifiée sur le bail à usage d'habitation.

La société SOCIETE1.) demande à voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour motif grave et légitime consistant dans la réalisation de travaux de rénovation de grande envergure, tandis que PERSONNE1.) conteste la réalité du motif de résiliation invoqué.

Suivant l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 modifiée sur le bail à usage d'habitation, tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que:

a) le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement,

b) le locataire ne remplisse pas ses obligations,
c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur ; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime.

Il appartient au bailleur désireux de résilier le contrat de bail pour motif grave et légitime en vue de procéder à des travaux de rénovation, d'établir l'utilité des travaux et son intention d'y procéder réellement (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 3 mars 2015, n° 167060).

Le motif de résiliation invoqué, consistant dans la nécessité de procéder à des travaux de réfection importants, constitue le cas échéant dans le chef du bailleur un motif grave et légitime de résiliation du bail, à condition pour lui d'établir tant la nécessité des travaux, que son intention d'y procéder réellement.

Si certaines décisions ont posé comme condition que les travaux de rénovation doivent être absolument nécessaires et indispensables, le tribunal rejette ce critère qui est bien trop strict.

En effet, dès lors qu'il est établi que les travaux de rénovation ont une utilité réelle pour l'immeuble en lui apportant un supplément de confort et une plus-value, le motif est à considérer comme justifié. Il en est ainsi notamment d'un immeuble d'une certaine ancienneté qui ne correspond plus aux standards modernes, dès lors qu'il est établi que les travaux projetés constituent une amélioration effective de l'immeuble, alors même que le locataire déclare se plaire dans les locaux existants (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 3 mars 2015, n° 167060).

Il n'est pas nécessaire que l'immeuble soit dans un état de délabrement avancé pour que le juge puisse suivre le bailleur dans son argumentation de vouloir y faire effectuer des travaux. Le bailleur doit en effet être en droit d'apporter une plus-value à son immeuble. Des travaux qui se justifient par une certaine vétusté de l'immeuble loué et par la volonté du bailleur de remettre les lieux en conformité avec les standards du confort moderne, devraient justifier la résiliation du bail (Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas., tome 31, n° 163, Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 29 septembre 2000, n°64134).

Les travaux en question doivent encore être de nature à empêcher le maintien dans les lieux des locataires, étant donné que ceux-ci, aux termes de l'article 1724 du code civil, sont contraints de subir les réparations urgentes qui s'imposent, sauf à prendre eux-mêmes l'initiative de la rupture du contrat de bail ou à demander une réduction du loyer pour perte de jouissance des lieux pris en location pendant la période des travaux.

S'il a certes été décidé que le locataire peut se déclarer prêt à accepter les inconvénients des travaux de transformation, cette solution n'est envisageable que si objectivement le maintien dans les lieux du locataire est possible (Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas., tome 31, n° 163).

Il appartient, dès lors, au tribunal d'apprécier si le motif invoqué est suffisamment grave et légitime pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

L'analyse du bien-fondé du motif ne se fait pas au moment de la dénonciation, mais au moment où la résiliation du bail et le déguerpissement du locataire sont requis (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 11 mai 1989, n° 39745).

Pour juger si la résiliation répond aux critères prévus par la loi, le juge ne doit pas prendre en compte les intérêts respectifs des parties, critère subjectif non prévu par la loi, pour évaluer et comparer les intérêts du locataire et du bailleur les uns par rapport aux autres. Il doit examiner et apprécier objectivement si les faits invoqués par le bailleur constituent un motif suffisamment grave et légitime pour justifier une résiliation ou non, sans autre considération (Cour de Cassation 5 avril 1990, Pas. 28, p. 4).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) une demande d'autorisation de bâtir déposée auprès de l'administration communale de ADRESSE4.) en date du 9 juillet 2025 et un devis du 6 mars 2025, signé le 1er juillet 2025 portant sur des travaux de démolition de l'immeuble loué par PERSONNE1.).

Si ces pièces justifient de l'intention de la société SOCIETE1.) de procéder à des travaux d'envergure, le tribunal se doit cependant de souligner que l'acte notarié de vente du 9 décembre 2024 comporte une clause de vente aux termes de laquelle la société SOCIETE1.) déclare expressément « acquérir en vue de la revente, conformément à l'article 17 de la loi du 17 août 1935 ».

De plus, il résulte des éléments de la cause, que la société SOCIETE1.) a mis les lieux loués en l'état en vente au mois de janvier 2025.

Enfin, il y a lieu de noter que la société SOCIETE1.) n'a entrepris les démarches pour les travaux de rénovation, à savoir l'établissement d'un devis et la demande d'une autorisation de bâtir, qu'après l'introduction de la présente procédure, voire quelques semaines avant la date des plaidoiries.

En l'espèce, le tribunal retient, qu'au vu de la clause de revente contenue dans l'acte notarié, ensemble avec la mise en vente au mois de janvier 2025 de l'immeuble et du fait que l'autorisation de bâtir n'a été demandée qu'au mois d'août 2025, soit un mois avant les plaidoiries dans la présente affaire, il existe un doute quant aux réelles intentions de la société SOCIETE1.).

Par conséquent, le tribunal retient que le motif de résiliation invoqué, à savoir les travaux de rénovation de grande envergure, ne revêt pas le caractère de gravité requis par la loi pour asseoir une résiliation du bail.

La demande en résiliation est dès lors à rejeter pour être non fondée.

3. <u>Le droit de visite</u>

La société SOCIETE1.) demande à se voir accorder un droit de visite des lieux loués.

En ce qui concerne la demande tendant au droit de visite, il résulte du contrat de bail que les parties ont convenu d'un droit de visite du bailleur pendant deux demi-journées de chaque semaine en cas de vente ou de location des lieux, après avoir prévenu le locataire.
Le tribunal rappelle qu'outre ce droit de visite ordinaire, le bailleur a le droit de pouvoir faire visiter les lieux aux personnes intéressées, mais qu'il devra le faire en convenant l'heure des visites au préalable avec son locataire, et en n'exagérant pas en ce qui concerne le nombre de telles visites (Lex THIELEN, Le contrat de bail à usage d'habitation, n° 207).

En l'occurrence, il n'est pas établi que le locataire a effectivement refusé une demande de visite concrète du bailleur et le bailleur ne formule pas de demande pour des visites à des dates et heures précises. Il convient dès lors de débouter le requérant des demandes formulées à cet égard.

4. <u>La demande en paiement des frais et intérêts bancaires</u>

La société SOCIETE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 5.000 euros au titre du remboursement des frais et intérêt bancaires.

Il ressort des déclarations faites lors de l'audience par le mandataire de la société SOCIETE1.) qu'il ne dispose d'aucune pièce pour étayer sa demande et justifier du montant des frais dont le remboursement est réclamé.

Par conséquent, la demande est à rejeter pour être non fondée.

5. <u>La demande en restitution de la garantie locative</u>

PERSONNE1.) demande la restitution de la garantie locative indûment encaissée par la société SOCIETE1.).

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

La garantie locative est destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître de l'exécution du bail : défaut de paiement du loyer ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs et indisponibilité des lieux.

La garantie locative n'est remboursable que si le preneur justifie de l'exécution de ses obligations et de la réparation d'éventuels dégâts locatifs.

N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur n'est tenu de remettre le solde revenant au locataire qu'au moment où la garantie locative n'a plus de raison d'être.

Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

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 perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence de la dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat, sauf à démontrer la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire.

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.

Il résulte des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que PERSONNE1.) a constitué une garantie bancaire à premier demande à hauteur de 3.346,56 euros en début de bail et que la société SOCIETE1.) a fait appel à cette garantie au mois d'avril 2025.

En l'espèce, il est constant en cause que le contrat de bail conclu entre parties n'a pas été résolu et la société SOCIETE1.) ne fait état d'aucun dégâts locatifs ou arriérés de loyer. C'est dès lors à tort que la société SOCIETE1.) a fait appel à la garantie bancaire à première demande.

La demande en surséance de ce volet du litige sollicité par la société SOCIETE1.) n'est par ailleurs pas justifier au vu des éléments de la cause.

La demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative est dès lors à déclarer fondée et il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 3.346,56 euros avec les intérêts légaux à partir du 6 mai 2025, date de la mise en demeure jusqu'à solde.

6. <u>Les frais et honoraires d'avocat</u>

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme 1.500 euros au titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés par elle.

PERSONNE1.) demande quant à lui le paiement de la somme de 1.387 euros du même chef.

Il y a lieu de relever que 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.

Le droit de se voir rembourser les frais d'avocat est ainsi soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n°183118 du rôle).

A défaut de pièces justificatives (telle une note d'honoraires détaillée dûment acquittée), la demande de la société SOCIETE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocats est à déclarer non fondée.

Afin de prospérer dans sa demande tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) à l'indemniser de ses frais d'avocat, il appartient à PERSONNE1.) de prouver une faute dans le chef de la société SOCIETE1.), un préjudice dans son propre chef et un lien de causalité entre les deux.

L'exercice de l'action en justice est libre. Ceci signifie qu'en principe l'exercice de cette liberté ne constitue pas une faute en soi, même de la part de celui qui perd le procès. En effet, chacun doit pouvoir défendre ses droits en justice sans craindre de se voir reprocher le simple fait d'avoir voulu soumettre ses prétentions à un tribunal en prenant l'initiative d'agir ou en résistant à la demande adverse. Le seul exercice d'une action en justice, n'est dès lors pas, d'une manière générale, générateur de responsabilité civile.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit.

En l'espèce, PERSONNE1.) ne justifie pas d'une telle faute dans le chef de la société SOCIETE1.).

Au vu des circonstances de l'espèce, il y a lieu de considérer que les conditions d'application des articles 1382 et 1383 du code civil ne sont pas réunies et la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre du présent litige, est à dire non fondée.

7. Les demandes accessoires

a) Les indemnités de procédure

SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 1.300 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 (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) est à rejeter pour être non fondée.

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire leur demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 300 euros.

b) 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 ».*

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.

c) Les dépens

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance à charge de la société SOCIETE1.).

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 principale et reconventionnelle en la forme,

constate que le contrat de bail n'a pas été valablement résilié par courrier du 25 octobre 2024 avec effet au 15 janvier 2025,

dit ladite résiliation inopérante et de nul effet,

dit la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail non fondée et en déboute,

dit non fondée la demande en paiement des frais et intérêts bancaires et en déboute,

dit non fondée la demande en octroi d'un droit de visite et en déboute,

dit fondée la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE1.),

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.346,56 euros, avec les intérêts légaux à partir du 6 mai 2025, jour de mise en demeure, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl en indemnisation des frais et honoraires d'avocat et en déboute,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en indemnisation des frais et honoraires d'avocat et en déboute,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et en déboute,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,
condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl à payer à PERSONNE1.) somme de 300 euros de ce chef,

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl 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**