Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3616/25
L-BAIL-865/24

Audience publique du 12 novembre 2025

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 **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Kalthoum BOUGHALMI, avocate à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

e t

1) **PERSONNE1.)**, demeurant actuellement à **I-ADRESSE2.)**

2) **PERSONNE2.)**, demeurant actuellement à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

sub 1) représenté par son épouse, PERSONNE2.), en vertu d'une procuration écrite

sub 2) comparant en personne

F a i t s

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 2 juillet 2025 (Répertoire No. 2321/25) ayant toisé la demande relative à l'indemnité d'occupation et ayant refixé l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du 22 octobre 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Kalthoum BOUGHALMI et PERSONNE2.), cette dernière représentant également son époux PERSONNE1.) en vertu d'une procuration écrite, furent entendues 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée le 29 novembre 2024 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, la SOCIETE1.) (ci-après la « Fondation ») a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir déclarer le contrat de mise à disposition conclu entre parties en date du 27 juillet 2023 résilié alors que le non-paiement des indemnités aux échéances convenues constitue une cause de résiliation, et pour voir ordonner le déguerpissement des lieux de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante a encore sollicité la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement du montant de 2.140,50.-EUR à titre d'arriérés d'avances sur charges avec les intérêts légaux à partir des dates d'échéances respectives, sinon à partir de la demande en justice, le tout jusqu'à solde.

Elle a également demandé à voir dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement à intervenir.

Finalement, la SOCIETE1.) a sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries du 16 juin 2025, la requérante a indiqué que les locataires auraient entretemps quitté les lieux au courant du mois de décembre 2024. Toutefois, ils n'auraient pas réglé les loyers des mois de novembre et décembre 2024, de sorte qu'il conviendrait d'augmenter la demande de 3.000.- EUR pour les loyers en souffrance.

Face aux contestations des parties défenderesses, elle a demandé à réserver le volet relatif aux décomptes de charges et de frais de remise en état afin de pouvoir produire des décomptes détaillés.

Les parties défenderesses pour leur part n'ont pas contesté redevoir lesdits montants à la requérante. Néanmoins, ils ont rejeté la demande en paiement de charges et avances sur charges leur réclamées, étant donné qu'il ne serait pas possible de retracer les frais mis à leur charge à partir des pièces fournies par la requérante.

Revu le jugement n°2321/2025 rendu par la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 2 juillet 2025 dont le dispositif est conçu comme suit :

reçoit *la demande en la forme,*

donne acte *à la SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement,*

constate *que le contrat de mise à disposition du 27 juillet 2023 est arrivé à échéance le 15 juillet 2024,*

constate *que la demande en déguerpissement est devenue sans objet ;*

dit fondée *la demande de la SOCIETE1.) à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation pour le montant réclamé de 3.000.- EUR;*

condamne *PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la SOCIETE1.) la somme de 3.000.- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 16 juin 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;*

dit non fondée *la demande en augmentation du taux de l'intérêt légal de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement ;*

réserve *le surplus et les frais et dépens de l'instance ;*

refixe *l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du* ***mercredi, 22 octobre 2025 à 9.00 heures, salle JP.0.15****.*

À l'audience du 22 octobre 2025, la requérante a sollicité la condamnation des défendeurs au paiement de la somme de 3.017,77 EUR, correspondant à des arriérés de charges et à des frais de réparation pour dégâts locatifs. Elle a également maintenu sa demande d'indemnité de procédure, à hauteur de 2.000 EUR.

Les parties défenderesses ont déclaré accepter la demande.

Compte tenu de l'accord intervenu entre les parties, il y a lieu de condamner les défendeurs à verser à la SOCIETE1.) la somme de 3.017,77 EUR.

La requérante n'ayant pas précisé la composition de ce montant ni procédé à sa ventilation, il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation d'intérêts légaux.

Par ailleurs, faute d'avoir rapporté la preuve de l'iniquité, la requérante doit être déboutée de sa demande d'indemnité de procédure, fondée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Ayant succombé à l'instance PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont encore à condamner aux frais et dépens.

P a r c e s m o t i f s

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

statuant en continuation du jugement n°2321/2025 rendu par la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 2 juillet 2025 ;

déclare la demande à titre d'arriérés de charges et de dégâts locatifs fondée pour la somme de 3.017,77.-EUR ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la SOCIETE1.) la somme de 3.017,77.-EUR ;

dit la demande de la SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile **non fondée** et en déboute ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière