Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3948/25 -assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)-
L-BAIL-715/24

Audience publique du 3 décembre 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

l'**SOCIETE1.) ASBL**, association oeuvrant dans le domaine social conformément à la loi du 21 avril 1928, 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 au principal
partie défenderesse sur reconvention

représentée par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-1470 LUXEMBOURG, 7-11, route d'Esch, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B265322, inscrite au Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Rachel JAZBINSEK, avocate à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Deborah HOPP, avocate, en remplacement de Maître Rachel JAZBINSEK, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Melanie LOPES BARRADAS, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Barbara KOOPS, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 1er octobre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 4 novembre 2024.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut refixée au 16 décembre 2024 afin de reconvoquer PERSONNE2.) sur base de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

Lors de l'audience du 16 décembre 2024, PERSONNE1.) comparut en personne tandis que PERSONNE2.) n'était ni présente ni représentée. L'affaire fut refixée au 20 février 2025.

Lors de cette prédite audience, Maître Barbara KOOPS se présenta pour PERSONNE2.) tandis que Maître Melanie LOPES BARRADAS se présenta pour PERSONNE1.). L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 27 mars 2025, puis refixée au 16 juin 2025.

A l'audience du 16 juin 2025, Maître Deborah HOPP, en remplacement de Maître Rachel JAZBINSEK, cette dernière en représentation de la société RODESCH Avocats à la Cour SARL, Maître Camille MASCIOCCHI, en

remplacement de Maître Barbara KOOPS, et Maître Melanie LOPES BARRADAS furent entendues en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 9 juillet 2025.

En date du 1er juillet 2025, le tribunal prononça la rupture du délibéré et refixa l'affaire au 3 novembre 2025 pour la continuation des débats.

Lors de cette dernière audience, Maître Deborah HOPP, Maître Melanie LOPES et Maître Barbara KOOPS furent entendues en leurs derniers 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 remis,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe le 1er octobre 2024, l'SOCIETE1.) ASBL a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum sinon chacun pour le tout à lui payer la somme de 16.534,71.- EUR à titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à lui payer la somme 7.500.- EUR à titre d'indemnité de relocation, de voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs des locataires, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de deux semaines à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement ainsi que la fixation de l'indemnité d'occupation mensuelle à 2.500.-EUR.

Enfin, l'SOCIETE1.) ASBL demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

À l'appui de sa requête, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail conclu le 12 novembre 2009, avec effet au 15 novembre 2009, elle a donné en location un logement sis à L-ADRESSE4.) à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) pour une durée initiale de trois ans, renouvelable tacitement, moyennant un loyer initial de 1.100 EUR.

Elle précise que ledit contrat de bail a été conclu conformément à la mission de la requérante, consistant à louer des logements à des personnes nécessiteuses, sans abri ou mal logées, se trouvant dans une situation précaire.

Le loyer initial aurait été porté à 1.200.-EUR par courrier du 11 juin 2019 et, finalement, par courrier recommandé du 28 juillet 2023, la requérante aurait informé les locataires de l'augmentation du loyer à 2.250.-EUR par mois et de l'avance sur charges à 250.-EUR par mois, avec effet au 1er octobre 2023, soit un montant total mensuel de 2.500.-EUR, en précisant que le montant du loyer a été déterminé en se basant sur le prix de l'acte de vente ainsi que sur le capital investi.

Le montant du loyer en question aurait par la suite été validé par la Commission des loyers de Walferdange suivant décision du 27 février 2024, décision qui aurait été communiquée aux parties par courrier recommandé du 20 mars 2024.

Toutefois, jusqu'au jour du dépôt de la requête, les locataires continueraient à payer l'ancien loyer, de sorte que la différence de loyer s'élèverait à 1.300 EUR par mois.

Ainsi, sur la période d'octobre à août 2024, les arriérés de loyer s'élèveraient à 14.300.-EUR.

Malgré une mise en demeure adressée en date du 7 août 2024, les parties défenderesses ne s'exécuteraient pas.

La requérante précise encore qu'aux termes du contrat de bail : « *Le paiement du loyer ne peut en aucun cas être refusé par une réclamation éventuelle de quelque nature qu'elle soit. Les loyers échus et non payés porteront 1 % d'intérêts par mois à partir de l'échéance. En cas de non-paiement d'une échéance annuelle ou en cas d'inexécution d'une quelconque condition et clause du présent bail, et 15 jours après un commandement ou autre tentative de mise en demeure restée infructueuse, le propriétaire a le droit de résilier le bail, sans formalité autre qu'une lettre recommandée et sans préjudice de dommages et intérêts.* »

Enfin, à cela s'ajouterait que les parties défenderesses resteraient en défaut de payer des frais d'entretien de la chaudière pour les années 2018 à 2023 ainsi que pour l'année 2024, représentant un montant total de 2.234,71 EUR.

En raison des violations des obligations contractuelles par les locataires, il conviendrait de prononcer la résiliation du bail et le déguerpissement de ces derniers.

Finalement, la requérante sollicite encore une indemnité de relocation à hauteur de trois mois de loyer.

À l'audience des plaidoiries du 16 juin 2025, la requérante a augmenté sa demande pour y inclure les mois échus entretemps, portant sa demande à la somme de 27.060.- EUR.

Concernant les coûts d'entretien de la chaudière, elle a déclaré renoncer aux frais pour l'année 2023, alors qu'elle ne disposerait pas de facture. Pour ce qui est de l'année 2018, seuls les deux premiers postes de la facture seraient réclamés.

Elle a encore demandé à ce que l'indemnité d'occupation soit fixée à 2.500.- EUR par mois.

A l'audience du 3 novembre 2025, elle a encore augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers pour y inclure les mois échus, portant celle-ci à 33.800.-EUR en tout.

En réponse aux arguments de PERSONNE2.), elle a fait valoir que les époux seraient solidairement tenus des dettes contractées pour les besoins du ménage, de sorte que cette dernière ne saurait échapper à ses obligations de payer les loyers et charges échues.

En outre, elle a contesté l'existence de tout arrangement entre les parties quant à la prise en charge de l'intégralité des charges par les locataires.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.), pour sa part, a expliqué qu'au début, il occupait le logement en question avec sa femme et leurs quatre enfants. Toutefois, en date du 20 février 2020, sa femme et trois de ses enfants auraient, suite à leur séparation, quitté ledit logement.

Il explique qu'un accord oral aurait existé avec le bailleur selon lequel ils auraient payé toutes les charges, de sorte que le logement leur était loué sans charges à payer au bailleur.

À cela s'ajouterait, en ce qui concerne les charges réclamées pour la période de 2018 à 2020, que ces demandes seraient à déclarer prescrites en raison de la prescription quinquennale des loyers et charges.

À titre subsidiaire, il a fait valoir qu'il que dans la mesure où il aurait lui-même exécuté tout l'entretien de la maison, dont également l'entretien de la chaudière, aucune facture ne serait due à ce titre.

De surcroît, il aurait payé plus d'avances que le montant total des frais d'entretien pour la chaudière. En effet, les avances réglées s'élèveraient à 2.400.-EUR et les frais tout au plus à 700.-EUR, de sorte qu'il aurait droit, à titre reconventionnel, à la restitution de la somme de 1.700.-EUR.

L'indemnité de relocation serait prématurée alors que les lieux n'auraient pas encore été libérés.

Finalement, il a déclaré ne pas contester l'augmentation de loyer et les montants qui lui sont réclamés à titre d'arriérés de loyer, mais se trouver actuellement dans une situation financière difficile, alors qu'il a plusieurs saisies sur salaire pour les pensions alimentaires de ses enfants à sa charge. Dans l'hypothèse où le tribunal prononcerait la résiliation du bail et son déguerpissement des lieux, il a sollicité le délai le plus long possible au vu de ses difficultés à se reloger.

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) a en premier lieu soulevé l'irrecevabilité de la requête en faisant valoir qu'elle n'aurait pas signé le contrat de bail, qui aurait uniquement été conclu par PERSONNE1.), même si elle et ses enfants auraient été logés dans le bien pris en location par son ex-mari et qui aurait aussi réglé seul les loyers.

De surcroît, elle aurait quitté le logement familial avec ses enfants en date du 20 février 2020, de sorte qu'il conviendrait de constater la résolution du bail à son égard à cette date.

En outre, elle n'aurait jamais été mise en demeure de régler lesdits arriérés de loyer.

Plus particulièrement concernant les charges en relation avec l'entretien de la chaudière, celles-ci seraient à déclarer prescrites en vertu de la prescription quinquennale et, tout au plus, aucune dette postérieure à la date où elle aurait quitté le domicile, sinon à partir de la transcription du divorce, ne saurait lui être réclamée.

À titre subsidiaire, elle a fait valoir que tout au plus elle serait redevable de la somme de 740,02.- EUR. Or, les avances sur charges excéderaient ce montant, de sorte qu'il y aurait lieu à restitution du solde à titre reconventionnel.

À l'audience du 3 novembre 2025, elle a versé la preuve de la transcription de son divorce sur les registres de l'état civil, qui aurait eu lieu en date du

9 septembre 2020. Étant donné que les arriérés de loyers seraient postérieurs à cette date, ils ne sauraient lui être réclamés.

Appréciation

De prime abord, le tribunal relève que PERSONNE2.) a soulevé l'irrecevabilité de la demande dirigée à son encontre au motif qu'elle ne serait pas signataire du contrat de bail.

Toutefois, le tribunal ne saurait toiser ce moyen sans analyser le fond de l'affaire.

Pour le surplus, la demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

- Prescription

En ce qui concerne les arriérés réclamés, les défendeurs se prévalent du moyen de la prescription quinquennale pour les sommes dues pour les années 2018 et 2019.

En vertu de l'article 2277 du Code civil, les loyers se prescrivent par cinq ans. Cette prescription quinquennale s'applique aussi aux avances sur charges locatives et aux décomptes des charges locatives d'un immeuble, lorsque ces décomptes sont prévus annuellement par le contrat, alors que ledit article prévoit la même prescription pour « tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts. »

Fondée essentiellement sur une considération d'humanité et d'intérêt général, la prescription est destinée à protéger le débiteur contre l'accumulation de sa dette.

La prescription de cinq ans de l'article 2277 du Code civil commence à courir à partir du jour de l'échéance de chaque période de loyers ; il y a autant de délais que de termes (Précis Dalloz, Droit civil, Les obligations, n° 1109).

Concernant les décomptes de charges locatives, et même si aucun texte légal ne détermine à quel moment le décompte des charges doit être présenté au preneur, il ne saurait cependant être permis au bailleur de proroger artificiellement le délai de prescription en présentant les décomptes annuels avec des retards considérables (cf. CA 23 novembre 2005, n° 29.355).

Au vu de ce qui précède, le tribunal retient que le point de départ de la prescription quinquennale pour les charges locatives se rapportant à une année X est en l'occurrence le 1er janvier de l'année X+1.

Le tribunal relève que le contrat de bail prévoit sous la rubrique chauffage et autres charges que : « *en dehors du loyer, les locataires payeront leur propre consommation d'énergie pour le chauffage, l'eau, le gaz et l'électricité, ainsi que les charges en relation directe avec ces consommations (p. ex. taxes pour les compteurs etc.)* ».

L'avance de 100 EUR par mois est destinée aux charges locatives (p. ex. taxes de canalisation, pour l'enlèvement et incinération des ordures, antenne collective, PTT, frais contractuels de l'entretien annuel de la chaufferie).

En l'espèce, seules des factures relatives à l'entretien de la chaudière pour la période couvrant 2018 à 2024 sont réclamées aux parties défenderesses à titre de charges.

Dans le décompte récapitulatif dressé pour la période allant de 2018 à 2022, la somme de 2.234,71 EUR est réclamée pour diverses factures relatives à l'entretien de la chaudière.

Le tribunal en déduit que seules ces dépenses ont été effectuées à titre de charges sur cette période et valent décompte définitif.

Sur la base de ce qui précède, et au vu du fait que la requête n'a été déposée que le 1er octobre 2024, le tribunal retient que seule la créance se rapportant à l'exercice 2018 est susceptible d'être impactée par le moyen de la prescription.

L'article 2244 du Code civil dispose que « *Une citation en justice, un commandement ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire, forment l'interruption civile* » et l'article 2248 du même Code prévoit encore que la prescription est interrompue par la reconnaissance que le débiteur fait du droit de celui contre lequel il prescrivait.

L'interruption de la prescription avant le dépôt de la requête laissant d'être établie, il y a lieu de retenir que la demande portant sur la somme de 283,72.- EUR à titre d'entretien pour la chaudière pour l'année 2018 est prescrite en vertu de l'article 2277 du Code civil.

Quant au fond

- Opposabilité de la demande à l'égard d'PERSONNE2.)

Il est constant en cause que seul PERSONNE1.) a signé le contrat de bail litigieux et que les parties défenderesses étaient mariées jusqu'au 9 septembre 2020, date de la transcription du jugement de divorce.

Il est de jurisprudence constante que si un époux peut signer seul un bail en tant que locataire, l'autre époux n'est en principe pas engagé par ce bail, sous réserve de la solidarité des époux pour les dettes ménagères.

Ainsi, le fait qu'une femme mariée ait habité la maison louée par son mari et ait ainsi coopéré à l'exécution du contrat de bail intervenu entre son époux et le bailleur, ne saurait faire présumer des obligations ou droits de locataire à charge ou en faveur de la femme, tenue, en sa qualité d'épouse, de partager le domicile de son mari.

Il en résulte que PERSONNE2.) n'a pas la qualité de locataire.

Toutefois, d'après les dispositions de l'article 220 du Code civil, disposant que chacun des conjoints a pouvoir pour passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants, toute dette ainsi contractée par l'un oblige l'autre solidairement, elle est tenue solidairement au paiement du loyer et des charges locatives, ce qui constitue une dette ménagère.

Néanmoins, la solidarité ménagère prévue par l'article précité ne perdure que jusqu'à la date de prise d'effet du jugement de divorce ou de séparation des biens (Cour d'Appel 17 avril 2013, Pasicrisie luxembourgeoise, t. 36, avril 2013, p. 343).

Il ressort du contrat de bail que celui-ci est conclu au nom de « monsieur et madame PERSONNE3.) » et il est prévu que la requérante loue à ces derniers et leurs enfants le bien repris dans ledit contrat.

Il n'est également pas contesté qu'au moins jusqu'au 20 février 2020, PERSONNE2.) était logée dans la maison en question, qui constituait le logement conjugal.

Comme le paiement d'arriérés de loyer et des charges locatives en relation avec le domicile commun constitue des dettes ménagères, l'SOCIETE1.) ASBL peut valablement diriger sa demande pour les dettes antérieures au 9 septembre 2020 à l'égard de PERSONNE2.).

- <u>Arriérés de loyers et d'avances sur charges</u>

PERSONNE1.) ne conteste pas ne pas avoir réglé l'augmentation du loyer à partir du mois d'octobre 2023, pour tous les mois subséquents jusqu'à l'audience du 3 novembre 2025.

La partie défenderesse est partant redevable de 26 mois d'arriérés en tout (26 x 1.300), soit 33.800.- EUR.

Au vu des développements qui ont précédé, PERSONNE2.) ne doit pas supporter cette dette, la solidarité entre époux ayant cessé avant la naissance des créances en question.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à l'SOCIETE1.) ASBL la somme de 33.800.- EUR avec les intérêts légaux à partir des demandes en justice respectives.

Il y a encore lieu d'accueillir la demande en majoration du taux d'intérêt légal eu égard aux dispositions des articles 15 et 15-1 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard. Le taux d'intérêt légal sera dès lors majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

- <u>Arriérés de charges</u>

En premier lieu, le tribunal constate que l'argument de PERSONNE1.), selon lequel il se serait, suivant un accord oral avec le bailleur, lui-même occupé de l'entretien de la chaudière, demeure à l'état de pure allégation et se trouve, de surcroît, contredit par les factures produites par la requérante.

Le tribunal relève également que, selon le dernier décompte versé par la partie requérante, celle-ci sollicite pour la période de 2018 à 2022 la somme de 2.234,71.- EUR à titre de frais d'entretien de la chaudière, sans toutefois y inclure la facture pour l'année 2024 pourtant versée au dossier.

Il a par ailleurs été retenu, dans les développements antérieurs, que la facture relative à l'année 2018 est prescrite.

Selon le contrat de bail, les avances sur charges s'élèvent à 100.- EUR par mois.

En outre, la partie requérante ne réclame aucun arriéré d'avances sur charges pour la période allant de 2018 à 2022, de sorte que le Tribunal retient que ceux-ci ont été intégralement réglés.

Dans ces conditions, l'argument des parties défenderesses, selon lequel les avances excéderaient le montant des factures, ne peut être considéré comme dénué de tout fondement.

La requérante, sur laquelle repose la charge de la preuve, n'ayant pas établi le bien-fondé de sa demande, il y a lieu de la débouter de celle-ci.

Quant aux demandes reconventionnelles formulées par les parties défenderesses, le tribunal constate qu'il n'est pas précisé sur quelle période exacte la restitution des avances sur charges est réclamée, ni quelles factures et quel montant devraient être déduits, en l'absence de calculs précis fournis.

Il y a partant également lieu de rejeter ces demandes.

- Quant à la demande en résiliation et en déguerpissement

Au vu des développements qui ont précédé la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail ainsi que les demandes subséquentes qui s'y rattachent sont uniquement à analyser à l'encontre de PERSONNE1.).

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

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

En l'espèce, eu égard à l'importance des arriérés et en l'absence de justification valable fournie par PERSONNE1.), il y a lieu de retenir qu'il a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois, eu égard à la longue durée du bail, à partir de la notification du présent jugement.

- Quant à l'indemnité d'occupation

L'indemnité d'occupation sollicitée par la demanderesse constitue une indemnisation en raison de la privation de la jouissance de son bien.

Le tribunal peut fixer l'indemnité d'occupation redue par le défendeur à compter de la résiliation du contrat de bail.

Il est de principe que si l'occupant continue à occuper les lieux après la résiliation du contrat, il est redevable au bailleur d'une indemnité d'occupation. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

En l'absence de tout élément d'appréciation et de contestations de la part de Monsieur PERSONNE1.), il convient de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle due par le défendeur jusqu'à son déguerpissement effectif, consécutif à la résiliation du contrat de bail, à la somme de 2.500 EUR, correspondant à l'ancien loyer augmenté de l'avance sur charges, tel qu'arrêté par la Commission des loyers.

- Quant à l'indemnité de relocation

L'article 1760 du Code civil dispose qu'« en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus. »

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (Les Nouvelles, Le louage des choses, I n° 408).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (Les Novelles, tome IV, no 408).

Comme il est constant en cause que les lieux loués n'ont pas encore été remis à la disposition de la bailleresse, la demande de l'SOCIETE1.) ASBL en allocation d'une indemnité de relocation de 7.500,-EUR est prématurée dès lors qu'elle tend à la réparation d'un préjudice futur, indépendamment de son bien-fondé éventuel (voir en ce sens : TAL 24 avril 2009, rôle n° 120.364). Il s'ensuit que la demande est irrecevable.

- Quant aux demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, l'SOCIETE1.) ASBL est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure dirigée à l'encontre de PERSONNE2.).

Toutefois, étant donné que la requérante a dû agir en justice pour obtenir paiement des arriérés de loyers accumulés depuis 2023, il paraît inéquitable de laisser à la charge de l'SOCIETE1.) ASBL l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 300.- EUR sur base de 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 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. (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002).

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE1.) doit en supporter les 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,

dit la demande prescrite en ce qu'elle porte sur les arriérés de charges pour l'année 2018 ;

donne acte à l'SOCIETE1.) ASBL de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

déclare les demandes principales et reconventionnels recevables ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 33.800.-EUR à l'encontre de PERSONNE1.) ;

condamne PERSONNE1.) à payer à l'SOCIETE1.) la somme de 33.800.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du 1er octobre 2024 sur la somme de 14.300.- EUR, sur la somme de 12.760.- EUR à partir du 16 juin 2025 ainsi que sur la somme de 6.740.- EUR à partir du 3 novembre 2025, dates des demandes en justice respectives, le tout chaque fois jusqu'à solde ;

déclare la demande de l'SOCIETE1.) ASBL à titre d'arriérés de loyer à l'égard de PERSONNE2.) non fondée, partant, en **déboute** ;

dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement,

déclare la demande l'SOCIETE1.) ASBL à titre d'arriérés de charges non fondée, partant, en **déboute** ;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en restitution du trop payé d'avances sur charges non fondée, partant, en **déboute** ;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en restitution du trop payé d'avances sur charges non fondée, partant, en **déboute** ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.);

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** l'SOCIETE1.) ASBL à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, des frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe l'indemnité d'occupation à la somme de 2.500.-EUR par mois d'occupation à compter de la notification du jugement jusqu'à la libération effective des lieux

dit irrecevable la demande de l'SOCIETE1.) ASBL en allocation d'une indemnité de relocation ;

condamne PERSONNE1.) à payer à l'SOCIETE1.) ASBL une indemnité de procédure de 300.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

déclare la demande de l'SOCIETE1.) ASBL en obtention d'une indemnité de procédure à l'égard de PERSONNE2.) non fondée, partant, en **déboute** ;

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 PERSONNE1.) 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