Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 675/26
Dossier no. L-BAIL-474/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU LUNDI, 16 FEVRIER 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître François KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE2.) et PERSONNE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, comparant par Maître Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 19 mai 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 28 juillet 2025 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 2 février 2026, lors de laquelle Maître François KAUFFMAN se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI, en remplacement de Maître David YURTMAN, comparut pour les parties défenderesses.

Les mandataires des parties 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par requête déposée le 19 mai 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et pour voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Le requérant se réserve le droit de réclamer les loyers et charges à échoir en cours d'instance. Il demande à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout au paiement du montant de 2.000,- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés. Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 30 septembre 2024, ayant pris effet le 1er octobre 2024, il a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) une maison de maître avec ascenseur, située à L-ADRESSE3.). Il soutient que le bien en question se compose d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de quatre étages, d'un ascenseur ainsi que d'un parking situé dans le bâtiment ADRESSE4.) sis ADRESSE5.).

Le requérant fait valoir que lors de la conclusion du bail, les parties défenderesses ont déclaré en présence de l'agent immobilier PERSONNE4.) qu'elles occuperont personnellement le dernier étage et que les autres étages seraient destinés à l'organisation de formations « coaching international » et à l'hébergement occasionnels de clients internationaux participant à ces formations. Il affirme que c'est dans ce cadre précis que la sous-location a été autorisée permettant aux parties défenderesses de sous-louer à la société SOCIETE1.) s.à r.l.-s., en charge de l'organisation desdites formations, selon les dires des parties défenderesses.

Il soutient avoir constaté lors d'un passage, en présence de l'agence immobilière SOCIETE2.), que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne résident pas au dernier étage et ne dispensaient pas de formations comme prévu lors de la conclusion du bail. Il aurait constaté que les parties défenderesses sous-louent trois chambres via la plate-forme SOCIETE3.), ainsi que d'autres sites de location (Booking, Hotels in Luxembourg) pour un prix journalier pouvant atteindre un total supérieur à 900,- euros. Il se serait par ailleurs avéré que les autres chambres de la maison sont sous-louées aux sociétés SOCIETE4.), SOCIETE5.) et SOCIETE6.).

Il estime que les parties défenderesses violent ainsi clairement leurs obligations contractuelles alors que le contrat de bail a été conclu pour un usage professionnel et d'habitation alors que l'activité d'un SOCIETE3.) est une activité commerciale, contraire à l'objet du bail.

Il fait encore valoir que malgré itératives demandes, les parties défenderesses ont refusé toute visite des lieux loués et qu'en date du 4 mars 2025, il les a mises en demeure afin de les rendre attentifs au fait que toute activité commerciale est interdite dans la maison.

Compte tenu de la violation des obligations contractuelles, le requérant sollicite la résiliation du bail conclu entre parties sur base des dispositions des articles 1184, 1728 et 1729 du code civil. Il soutient

qu'en vertu du point 19 de l'article 2 de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales, la sous-location de chambres via des plates-formes professionnelles, les parties défenderesses ont dénaturé l'objet du bail. Il précise que s'il avait eu connaissance de ces activités commerciales, il n'aurait en aucun cas accepté de louer le bien aux défendeurs et qu'en tout état de cause, toute activité commerciale est interdite dans la maison donnée en location suivant l'acte de vente.

A l'audience des plaidoiries du 2 février 2026, le requérant maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

Il fait valoir qu'il avait autorisé la sous-location à la société SOCIETE1.) s.à r.l.-s., une société appartenant aux locataires, mais dont l'objet social ne comprenait pas la sous-location touristique en début de bail. Il soutient que ce n'est qu'en date du 10 novembre 2025, soit après la conclusion du contrat de bail que l'objet social a été modifié afin d'ajouter l'hébergement touristique. Il émet encore des doutes si cette société dispose des autorisations administratives requises pour louer des chambres à des fins commerciales et si elle paie la surtaxe requise.

Le requérant insiste sur le fait qu'il n'aurait jamais signé le bail s'il avait su que les chambres allaient être proposées à la location touristique alors que ces locations temporaires causent trop de dégâts, surtout qu'il s'agit d'une maison de haut standing. Il explique que c'est la raison pour laquelle il a de suite résilié le bail lorsqu'il en a eu connaissance.

Le requérant soutient encore que les locataires n'ont pas respecté le droit de visite à plusieurs reprises et que ce n'est qu'après l'introduction d'une affaire en justice qu'un arrangement a pu être trouvé.

Il explique finalement que les locataires n'ont pas appliqué l'indexation des loyers telle que précisée à l'article 3.4 du contrat de bail et qu'une lettre recommandée du 12 novembre 2025 n'a pas été récupérée par les locataires. Il demande ainsi à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, au paiement du montant de (5 x 165 =) 825,- euros de ce chef

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la forme.

Quant au fond, ils soutiennent que le contrat de bail prévoit un usage mixte des lieux loués et que lors de la conclusion du contrat de bail, il y avait déjà un commerce (activité de salon de beauté et de coaching) exploité par la société SOCIETE5.) dans les lieux loués.

Ils concluent au rejet de l'attestation testimoniale de l'agent immobilier pour défaut de précision et de pertinence.

Ils expliquent encore qu'il résulte d'une facture du 10 octobre 2024 que leur société SOCIETE7.) s.à r.l.-s. a acheté le mobilier du salon de beauté SOCIETE8.) s.à r.l. qui se trouvait auparavant dans les lieux loués.

Ils font valoir que l'idée était de reprendre les locataires d'PERSONNE1.), tel qu'il résulterait des échanges versés en cause et que par la suite, ils ont pris en location toute la maison et se sont arrangés avec ces locataires. Ils expliquent que la dame qui exploitait le salon de beauté avait loué toute la maison (commerce et habitation) et que par la suite, elle ne louait plus que le commerce.

Ils expliquent que PERSONNE2.) habite avec sa famille sur place et qu'PERSONNE1.) était au courant qu'ils allaient sous-louer les chambres via la plateforme SOCIETE3.).

Leur mandataire déclare qu'il ignore si l'objet social de la société SOCIETE7.) s.à r.l.-s. a été modifié en cours de bail et si les autorisations nécessaires pour la location touristique commerciale ont été sollicitées et obtenues.

Les défendeurs indiquent qu'un arrangement a été trouvé pour le droit de visite et ils contestent la demande en paiement à titre d'indexation du loyer à défaut de précision concernant le calcul. Ils émettent encore un doute sur la régularité de cette indexation alors qu'il s'agit d'un bail mixte. A titre subsidiaire, ils se rapportent à prudence de justice concernant le montant réclamé à défaut d'avoir vérifié le calcul.

En tout état de cause, ils s'opposent à la demande en résiliation du bail pour être non justifiée. A titre subsidiaire, ils sollicitent un délai de déguerpissement de six mois. Ils contestent finalement l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant ainsi que la demande en paiement à titre de frais et honoraires d'avocat.

PERSONNE1.) conteste avoir été informé par les locataires d'une sous-location de chambres via la plateforme SOCIETE3.). Il donne à considérer que le fait d'avoir déposé une requête en résiliation du bail quelques mois après la conclusion du bail indique clairement qu'il n'en avait pas connaissance. Il leur reproche de l'avoir dupé et d'exercer une véritable activité commerciale de location touristique.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent toute tromperie et donnent à considérer que la sous-location est expressément autorisée aux termes du contrat de bail.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 30 septembre 2024, ayant pris effet le 1er octobre 2024, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) une maison de maître sise à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 6.000,- euros, payable d'avance au plus tard le 28 du mois précédent le mois concerné par le paiement et pour la première fois pour le mois de novembre 2024 avant le 28 octobre 2024.

Les parties sont en désaccord en ce qui concerne la destination des lieux loués, de sorte qu'il convient au tribunal de déterminer l'usage des lieux loués.

Conformément à l'article 1728 du code civil, le preneur doit user de la chose louée suivant la destination convenue ou, à défaut, selon la destination présumée d'après les circonstances.

Les parties peuvent librement convenir de la destination du bien. La destination se détermine suivant leur accord mutuel. En cas de clause claire, aucune interprétation ne s'impose : la clause doit être respectée.

En l'absence de clause formelle concernant la destination, il y a lieu de rechercher la volonté des parties. La destination des lieux peut être déduite de l'ensemble des dispositions du bail, ou encore de l'usage antérieur du bien, de la nature des lieux, de l'agencement, de la publicité à laquelle le bailleur a eu recours pour trouver preneur, de l'usage que le locataire a réservé aux locaux sans

opposition de la part du bailleur, ou de la profession du preneur au moment de la conclusion du bail. Le juge du fond apprécie souverainement. L'obligation du preneur de respecter la destination de la chose dans l'usage qu'il en fait est de rigueur. Toute modification de destination est interdite, même si elle ne cause aucun préjudice au bailleur. (Y. MERCHIERS, Les baux, Le bail en général, éd. 1997, n° 254 ; M. LAHAYE et J. VANKERCKHOVE, Le Louage de choses, Les baux en général, éd. 2000, n° 811).

A la deuxième page du contrat de bail, il est indiqué que la destination des lieux est mixte : usage professionnel et d'habitation.

Il y est précisé que la maison, d'une superficie de 273 m², comprend les pièces suivantes :

Rez-de-chaussée :	1 hall d'entrée
	1 cuisine équipée
	1 salon-séjour
	1 salle à manger
	1 toilette
	1 terrasse
	1 jardin
1er étage :	1 chambre
	1 toilette
	1 salon d'apparat
2e étage :	1 chambre
	1 salle de bain
	1 dressing
3e étage :	2 chambres
	1 salle de douche
4e étage :	1 séjour avec cuisine ouverte
	1 salle de douche
Sous-sol :	2 caves
	1 buanderie

Aux termes des conditions générales du bail, les parties ont convenu que :

« *1. Le Locataire s'engage à utiliser la maison louée en bon père de famille et de l'habiter pour lui-même et ses sociétés.*
(…)
3. La sous-location est autorisée par le Propriétaire. »

Il résulte de l'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE5.), qui a également signé le contrat de bail en sa qualité d'agent immobilier chargé de la mise en location du bien, que « *L'accord initial prévoyait que Monsieur PERSONNE6.) occuperait le dernier étage pour son usage personnel, tandis que les étages inférieurs serviraient de chambres pour les clients internationaux de passage à Luxembourg et qu'il n'a jamais été question de louer des chambres sur SOCIETE3.), ni d'y domicilier des sociétés autres que Monsieur PERSONNE6.). C'était pour les raisons évoquées que la sous-location a été autorisée (exception faite des filles du salon de beauté).* »

Contrairement aux affirmations des parties défenderesses, cette attestation remplit les conditions prévues par l'article 402 du nouveau code de procédure civile, de sorte qu'il n'y a pas lieu de la rejeter.

Les parties s'accordent pour dire qu'un institut de beauté (SOCIETE5.)) était déjà installé dans les lieux loués avant la conclusion du bail entre parties et que ce bail a été repris par les locataires.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent pas que plusieurs des chambres situées dans la maison louée sont sous-louées via la plateforme SOCIETE3.), mais ils estiment qu'au vu de la nature commerciale du bail et des dispositions du contrat, cette sous-location est autorisée et qu'en tout état de cause, le bailleur en avait connaissance lors de la conclusion du bail. Ils affirment également habiter eux-mêmes dans les lieux loués.

Le contrat de bail indique en premier lieu que le locataire s'engage habiter à la maison « pour lui-même ».

Aucune pièce versée au dossier ne permet cependant de retenir que PERSONNE2.) ou PERSONNE3.) habite dans les lieux loués. A ce titre, le tribunal note que la convocation en justice pour la présente affaire n'a pas été envoyée à l'adresse des lieux loués pour aucun des défendeurs et que les convocations ont été dûment réceptionnées à l'adresse indiquée dans la requête, à savoir à L-ADRESSE2.).

Ni PERSONNE2.), ni PERSONNE3.) ne verse un certificat de résidence à l'appui de leur affirmation que l'un ou l'autre est déclaré à l'adresse des lieux loués. Cette affirmation laisse partant d'être établie.

Le contrat de bail indique ensuite que le locataire s'engage à habiter la maison « pour ses sociétés ».

Le contrat de bail précise à la première page que les locataires PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont tous les deux représentants de la société SOCIETE1.) s.à r.l.-s.. Or, il ne résulte d'aucun élément du dossier, tel un extrait du registre de commerce, que cette société a effectivement son siège social à cette adresse, respectivement qu'elle y exerce ses activités.

La facture versée par les parties défenderesses indique au contraire que la société SOCIETE1.) s.à r.l.-s. a son siège social à L-ADRESSE6.).

En ce qui concerne les autres sociétés mentionnées par les parties défenderesses et qui seraient établies dans les lieux loués (SOCIETE6.) et SOCIETE4.)), le tribunal se doit de noter que les captures d'écran SOCIETE9.) et SOCIETE10.) ne permettent pas de prouver que ces sociétés ont un quelconque lien avec PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Compte tenu des éléments du dossier, il y a lieu de retenir que les défendeurs ne rapportent pas la preuve que mis à part un établissement de beauté déjà présent dans les lieux loués avant la conclusion du bail, une autre société ayant un quelconque lien avec eux est installée dans les lieux loués.

Les annonces SOCIETE3.) versées par le requérant, qui ne sont pas autrement remises en cause par les défendeurs, montrent qu'au moins trois chambres différentes dans la maison louée ont été offertes pour la sous-location par une entité dénommée « ENSEIGNE1.) » dont la personne de contact s'appelle PERSONNE3.) et est qualifiée de « Superhôte ».

S'il est certes vrai que le contrat de bail autorise la sous-location, il résulte néanmoins de l'attestation testimoniale précitée que cette sous-location était uniquement autorisée dans le cadre des activités professionnelles exercées par les défendeurs.

Les défendeurs ne versent aucune pièce relative à cette entité dénommée « ENSEIGNE1.) ».

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que les défendeurs avaient informé le bailleur avant la conclusion du bail qu'ils entendaient exercer une activité de sous-location touristique. A cet égard, il convient de noter que la location touristique régulière est considérée comme une activité commerciale qui requiert des autorisations spécifiques.

Par ailleurs, les défendeurs ne versent aucune pièce de laquelle il résulte que l'entité à travers laquelle ils exercent cette sous-location touristique dispose des autorisations requises.

Compte tenu de ces considérations, le tribunal retient qu'en sous-louant plusieurs chambres via la plateforme SOCIETE3.), les défendeurs n'ont pas respecté la destination des lieux loués telle que convenue lors de la conclusion du bail.

Au cas où le preneur ne respecte pas la destination du bail, le bailleur peut demander la résiliation du bail pour inexécution fautive. Le juge apprécie souverainement si le non-respect de la destination justifie la résiliation.

En l'occurrence, le tribunal retient qu'une sous-location touristique à courte durée via la plateforme SOCIETE3.) non autorisée par le bailleur est suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail aux torts des locataires.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande en résiliation du bail et d'ordonner le déguerpissement des locataires, sauf à leur accorder un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

<u>La demande en paiement à titre d'indexations du loyer</u>

Le requérant demande à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à lui payer le montant de 825,- euros à titre d'arriérés d'indexations du loyer telles que convenues à l'article 3.4. du contrat de bail. Il explique que par lettre recommandée du 12 novembre 2025, qui n'a pas été récupérée par les locataires, il leur a réclamé cette indexation en indiquant le calcul appliqué.

Il résulte des pièces versées que ce courrier recommandé n'a pas été récupéré par les parties défenderesses.

Les parties défenderesses contestent cette demande à défaut de précision concernant le calcul. Elles mettent en doute la régularité de cette indexation alors qu'il s'agit d'un bail mixte. A titre subsidiaire, elles se rapportent à prudence de justice concernant le montant réclamé à défaut d'avoir vérifié le calcul.

Si en matière de bail commercial et professionnel, les parties sont libres de convenir d'une clause d'adaptation indiciaire, celle-ci est prohibée en matière de bail d'habitation.

Il est constant en cause que les parties sont liées par un bail à usage mixte et que le contrat n'opère pas de ventilation entre la partie professionnelle et la partie habitation.

En cas de bail mixte, tel le cas en l'espèce, le juge examinera si la volonté des parties a été de signer principalement un bail d'habitation ou un bail commercial et il appliquera les règles relatives au bail qui, à ses yeux, a été prépondérant dans la volonté des parties. Au cas où il estime que les règles relatives au bail commercial doivent s'appliquer, et que le bail est assorti d'une clause d'indexation du loyer, la jurisprudence ne ventile plus entre la partie du bail relative à l'habitation et celle relative au bail commercial, mais elle applique l'adaptation indiciaire à l'ensemble du bail, considérant les deux parties du bail comme un tout inséparable. Il n'en est autrement que si les parties ont spécialement prévu dans le bail une ventilation entre la partie d'habitation et la partie commerciale (PERSONNE7.), Le contrat de bail en droit luxembourgeois, no. 509).

Il résulte des éléments du dossier qu'en l'espèce, seul le dernier étage était destiné à l'habitation privée et le reste à une occupation professionnelle.

Il s'ensuit que le bailleur est en droit de réclamer une indexation du loyer pour l'ensemble du bail.

Le calcul résultant à suffisance du courrier recommandé du 12 novembre 2025, il y a lieu de faire droit à la demande en paiement pour le montant réclamé de 825,- euros.

Le requérant réclame la condamnation solidaire, *sinon in solidum*, des parties défenderesses à lui payer le montant réclamé.

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties (Henri De Page : Traité de droit civil belge, T.II Les obligations II, p. 291 ss). Il y a une responsabilité *in solidum* en matière contractuelle pesant sur des débiteurs d'obligations contractuelles distinctes, c'est-à-dire découlant de sources différentes (PERSONNE8.) & Laurent Aynès : Cours de droit civil, Tome VI Les obligations, p. 709 et 712).

Lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, comme en l'espèce, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer et des frais locatifs car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires. Il est de principe que chaque locataire n'est tenu de payer qu'une partie de la dette, généralement une part égale à celle des autres locataires (Jurisclasseur bail à loyer, fasc. 240, n° 5). En effet, aux termes de l'article 1202 du code civil, la solidarité ne se présume point : il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

En l'occurrence, le contrat de bail ne contient aucune clause de solidarité entre les locataires, de sorte qu'il y a lieu d'en conclure que ces derniers n'entendaient pas s'engager solidairement à l'égard du bailleur. Il n'est pas non plus établi qu'une solidarité légale existe entre les locataires.

En ce qui concerne la responsabilité *in solidum*, celle-ci ne saurait être retenue étant donné que l'obligation de payer le loyer à charge des locataires procède d'un seul contrat de bail et ne découle dès lors pas de sources contractuelles différentes.

Il résulte de ces développements qu'étant donné qu'en l'espèce, il n'y a ni solidarité légale ni solidarité conventionnelle, il y a lieu à division de la dette entre les parties défenderesses et de condamner tant PERSONNE2.) qu'PERSONNE3.) à la moitié du montant retenu ci-avant.

<u>La demande en paiement à titre de frais et honoraires d'avocat</u>

Le requérant réclame le remboursement de ses frais d'avocat qu'il évalue provisoirement au montant de 2.000,- euros sur le fondement des articles 1382 et 1383 du code civil.

Par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n° 5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du code civil (Cour 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

S'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (Cour 21 janvier 2014, arrêt correctionnel n° 44/14, Not. 21340/02/CD).

Indépendamment de l'existence éventuelle d'une faute dans le chef des parties défenderesses, il y a lieu de constater que le requérant reste en défaut de verser une note d'honoraires et une preuve de paiement y relative, de sorte que l'existence d'un éventuel préjudice n'est pas rapportée.

Il y a partant lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en paiement à titre de frais et honoraires d'avocat.

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation Luxembourg, n° 60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge du requérant l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450,- euros.

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'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

Le requérant ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) de sa demande en paiement à titre d'indexations du loyer,

résilie le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs des locataires,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **dans un délai de 40 (quarante) jours à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **autorise** le requérant à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit la demande en paiement à titre d'indexations du loyer fondée pour le montant de 825,- euros,

dit qu'il y a lieu à division de la dette,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 412,50 euros,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 412,50 euros,

dit non fondée la demande en paiement d'PERSONNE1.) à titre de frais et honoraires d'avocat, partant en **déboute**,

dit la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement à payer à PERSONNE1.) le montant de **450.- euros (quatre cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Michèle HANSEN Sang DO THI