Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1352/26
Dossier no. L-BAIL-811/25 et L-BAIL-6/26

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 26 MARS 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

I.

ENTRE

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

partie demanderesse, comparant en personne,

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II.

ENTRE

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE3.), demeurant à F-ADRESSE3.),

partie demanderesse, comparant par Maître Hakim KERROUMI, avocat, remplacement de Maître Patrice Rudatinya MBONYUMUTWA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire inscrite au rôle sous le numéro **811/25** fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 10 septembre 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 jeudi, 20 novembre 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

L'affaire inscrite au rôle sous le numéro **6/26** fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 2 janvier 2026 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, 16 février 2026 à 09.00 heures, salle JP.0.15.

Les deux affaires furent utilement retenues à l'audience publique du 5 mars 2026 lors de laquelle PERSONNE1.) se présenta en personne, tandis que Maître Michel KARP comparut pour PERSONNE2.) et Maître Hakim KERROUMI, remplacement de Maître Patrice Rudatinya MBONYUMUTWA, se présenta pour PERSONNE3.).

Les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les affaires 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 au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg en date du 10 septembre 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de paix de et à Luxembourg pour voir :

- prononcer la résiliation du contrat de bail du 3 avril 2024 (ci-après le « Bail Principal »),

- condamner PERSONNE2.) aux arriérés de loyers échus depuis le mois de juin 2025, soit un montant de 7.500,- euros avec les intérêts de retard à partir du 30 juin 2025, sous réserve de loyers à échoir,

- condamner PERSONNE2.) aux charges impayées, soit le montant de 3.228,87 euros au titre des factures d'électricité, et de 1.500,- euros pour les frais d'eau et de canal, sous réserve des charges encore à échoir.

Aux termes de sa requête, PERSONNE1.) affirme avoir par contrat de bail commercial du 3 avril 2024 donné en location à PERSONNE2.) un local de commerce ainsi qu'un immeuble adjacent situé à L-ADRESSE4.). Ils auraient convenu un loyer d'un montant de 2.500,- euros ainsi que les charges.

Depuis le mois de juin 2025 PERSONNE2.) ne se serait plus acquitté du loyer. Il n'aurait en outre pas payé les charges d'électricité de 3.228,87 euros, ni les charges d'eau et de canal d'un montant de 1.500,- euros.

Le 26 août 2025, PERSONNE1.) aurait adressé une mise en demeure par lettre recommandée à PERSONNE2.), celle-ci serait restée sans réponse.

Lors de l'audience des plaidoiries du 5 mars 2026, PERSONNE1.) augmente sa demande au montant de 14.250,- euros du chef d'arriérés de loyers et il réclame le montant de 2.782,61 euros du chef de frais d'électricité.

PERSONNE2.) admet redevoir le montant de 14.250,- euros à titre d'arriérés de loyers mais il conteste redevoir des charges. PERSONNE2.) conteste qu'il fût tenu de payer des charges à PERSONNE1.). Il demande ainsi d'imputer deux paiements effectués en novembre 2024 et octobre 2025 d'un montant total de 2.100,- euros sur les arriérés de loyers. PERSONNE2.) admet ainsi être redevable du montant de 12.150,- euros.

Par requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg en date du 2 janvier 2026, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE3.) pour :

- prononcer la résiliation du contrat de bail du 1er septembre 2025 (ci-après le « Contrat de Sous-Location ») aux torts de PERSONNE3.),

- condamner PERSONNE3.) à payer le loyer impayé de 12.500,- euros, avec les intérêts légaux à partir de chaque échéance, pour les mois de septembre, octobre, novembre et décembre 2025 ainsi que janvier 2026,

- condamner PERSONNE3.) à déguerpir les lieux loués, avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon, faute par eux de ce faire, le requérant sera autorisé à les faire expulser, si besoin est, avec l'aide de la force publique, les frais en résultant étant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers employés.

PERSONNE2.) sollicite en outre la condamnation de PERSONNE3.) à lui payer le montant de 1.000,- euros sur base des dispositions 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, PERSONNE2.) déclare avoir sous-loué le local de commerce décrit ci-dessus et appartenant à PERSONNE1.) à PERSONNE3.) suivant contrat de sous-location signé le 1er septembre 2025. Un loyer mensuel de 2.500,- euros aurait été convenu entre parties. PERSONNE3.) n'aurait pas payé les loyers convenus.

A l'audiences des plaidoiries, PERSONNE2.) a réitéré ses moyens exposés dans sa requête. Il augmente sa demande à (6 x 2.500,-) 15.000,- euros, à titre subsidiaire au montant de 12.500,- euros.

PERSONNE3.) affirme avoir signé le Contrat de Sous-Location. L'entrée en jouissance aurait été le 1er octobre 2025. Le local pris en location aurait été inexploitable. Il aurait payé 2.500,- euros fin octobre pour le mois d'octobre et non pas pour le mois de novembre tel qu'indiqué sur le virement.

PERSONNE3.) demande l'annulation du contrat de bail pour cause de dol conformément à l'article 1116 du code civil. PERSONNE2.) aurait promis à PERSONNE3.) qu'il pouvait effectuer des travaux dans le local. PERSONNE3.) aurait ignoré que PERSONNE2.) était en litige avec le propriétaire du local.

A titre subsidiaire, il demande la résolution du contrat pour inexécution. PERSONNE3.) n'aurait pas pu exploiter les lieux, à titre plus subsidiaire il demande la résiliation du bail avec effet au 31 décembre 2025. Il sollicite des dommages et intérêts d'un montant de 5.000,- euros ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500,- euros. PERSONNE3.) conteste à son tour l'indemnité réclamée.

PERSONNE2.) conteste les affirmations de PERSONNE3.). Les clés du local seraient toujours entre les mains de PERSONNE3.).

Appréciation

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les affaires introduites sous les numéros L-BAIL-811/25 et L-BAIL-6/26.

Les requêtes non autrement contestées à cet égard sont recevables en la forme.

Les arriérés de loyers et la résiliation du Bail Principal

PERSONNE1.) demande que le tribunal prononce la résiliation du bail aux torts du locataire.

Au dernier stade des plaidoiries, PERSONNE1.) réclame le montant de (14.250,- + 2.782,62) 17.032,61 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges.

Il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de la demande.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

PERSONNE2.) ne conteste pas le montant réclamé à titre d'arriérés de loyers, il affirme cependant qu'aucun montant n'aurait été prévu au titre de charges locatives.

Il y a partant lieu de se référer au contrat de bail signé entre parties qui prévoit sous le titre Loyer et avances sur charges : « *Le loyer ainsi que les charges mensuelles sont de 2.500,- euros* ».

Compte tenu des stipulations contractuelles, PERSONNE2.) n'est pas tenu d'un paiement à titre de charges alors qu'un montant forfaitaire global a été prévu au contrat de bail.

Il y a partant lieu d'imputer le montant de 2.100,- euros au montant de 14.250,- euros, de sorte que PERSONNE1.) peut ainsi prétendre au paiement du montant de 12.150,- euros.

A défaut de preuves de paiement du montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation pour le montant de 12.150,- euros avec les intérêts légaux à partir du 10 septembre 2025 pour le montant de 7.500,- euros et à partir du 5 mars 2026 pour le montant de 4.650,- euros, jours des demandes en justice jusqu'à solde.

En vertu de l'article 1728 du code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est 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 justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est 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 (Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Novelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que PERSONNE2.) a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Il y a lieu de noter que PERSONNE1.) n'a pas formulé de demande en déguerpissement.

<u>Les arriérés de loyers et la demande en déguerpissement à l'égard de PERSONNE3.)</u>

PERSONNE2.) demande que le tribunal prononce la résiliation du bail aux torts de PERSONNE3.).

Au dernier stade des plaidoiries, PERSONNE2.) réclame le montant de 15.000,- euros à titre d'arriérés de loyers.

Il y a lieu de donner acte à PERSONNE2.) de l'augmentation de la demande.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

PERSONNE3.) invoque le dol dans son chef pour voir déclarer le contrat de bail conclu entre parties nul.

Il fait valoir que PERSONNE2.) l'aurait induit en erreur en omettant de lui dire que la relation avec le propriétaire était conflictuelle, qu'il n'aurait pas contracté s'il l'avait su.

Aux termes de l'article 1109 du code civil, il n'y a pas de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol.

Selon l'article 1116 du code civil « *le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres dolosives pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas, et doit être prouvé* ».

Il appartient à PERSONNE3.) de rapporter la preuve des faits invoqués, à savoir les conditions dans lesquelles la conclusion du contrat de bail s'est réalisée et notamment, le fait d'avoir été victime d'artifices, de fraude, de tromperie ou de mensonge lors de la conclusion de cet acte.

Le dol se définit comme des manœuvres, un mensonge ou un silence ayant sciemment engendré une erreur déterminante du consentement du cocontractant. Constitue une réticence dolosive le simple silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter. L'existence d'une obligation de renseignement apparaît également comme condition suffisante de la réticence dolosive. En tant que délit civil, le dol repose sur une faute intentionnelle : il faut que l'auteur des manœuvres, mensonges ou réticences ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. La sanction est exclue toutes les fois qu'il n'est pas établi que le cocontractant a agi dans l'intention de tromper. Ainsi, le manquement à une obligation précontractuelle d'information ne suffit pas à caractériser la réticence dolosive si ne s'y ajoute pas la constatation du caractère intentionnel de ce manquement (Jurisclasseur civil, art. 1116, n° 11 et ss).

La preuve du dol incombe à celui qui l'allègue (cf. Jurisclasseur de Droit civil Vo Contrats et Obligations Dol sub art. 1116 no 25). Le dol suppose essentiellement l'intention de tromper (cf. Jurisclasseur de Droit civil loc. cit. no 3) et il faut que le dol ait été déterminant, c'est-à-dire qu'il ait induit le cocontractant dans une erreur telle qu'elle l'ait amené à passer le contrat (cf. Jurisclasseur de Droit civil, loc. cit. no 22) pour pouvoir donner lieu à annulation du contrat conclu entre parties.

Il est rappelé que pour constituer une cause de nullité, le dol, qui est une variété de fraude consistant dans l'emploi de certains moyens de tromperie en vue d'amener une personne à contracter, implique une intention de tromper, ainsi que l'emploi de moyens suffisamment caractérisés, la charge de la preuve de ces éléments incombant naturellement au demandeur en nullité. Celui-ci doit en outre établir que le dol a été déterminant, c'est-à-dire qu'il doit prouver qu'il ne s'est engagé que parce qu'il a été trompé par le dol, respectivement il doit apparaître que sans le dol, le contrat n'aurait pas été conclu. Le dol, dans la formation du contrat, désigne toutes les tromperies par lesquelles un contractant provoque chez son partenaire une erreur qui le détermine à contracter. Peu importe la nature de cette erreur. Les manœuvres dolosives consistent dans toutes les machinations, toutes les mises en scène, tous les artifices qu'une personne peut mettre en œuvre pour surprendre le consentement de son partenaire et l'amener à contracter (G. RAVARANI, La responsabilité civile, Pasicrisie luxembourgeoise 2014, 3e édit., n° 485).

La jurisprudence luxembourgeoise admet le dol non seulement en cas de manœuvres positives tendant à induire le cocontractant en erreur, mais également au cas où des qualités essentielles pour permettre un consentement éclairé sont tues de manière délibérée : il s'agit alors d'un dol par réticence. La réticence dolosive apparaît comme l'inexécution intentionnelle de l'obligation d'information et rend toujours excusable l'erreur provoquée. L'intention requise n'est pas celle

de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. Il faut par ailleurs que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant, mais il n'est pas nécessaire qu'elle ait porté sur la substance de la chose, le dol pouvant aussi être sanctionné lorsque l'erreur a porté sur une qualité non substantielle (G. RAVARANI, La responsabilité civile, Pasicrisie luxembourgeoise 2014, 3e édit., n° 485).

En cas de réticence dolosive, le juge déduira le plus souvent l'intention de tromper le cocontractant de la double constatation que celui qui s'est tu connaissait l'information recelée ainsi que son importance pour son partenaire.

Les juges du fond apprécient souverainement le caractère déterminant de l'erreur. Ce caractère s'apprécie *in concreto* par une recherche de l'influence effectivement exercée par l'erreur sur la décision de la victime. Le dol peut être sanctionné alors même qu'il n'a entraîné qu'une erreur sur la valeur ou sur les motifs, voire sur une qualité non substantielle. La réticence dolosive, à la supposer établie, rend toujours excusable l'erreur provoquée. Le dol même par réticence, doit, en tant que faute intentionnelle, être sanctionné alors même que le cocontractant aurait, en négligeant de s'informer, commis une faute d'imprudence.

Pour prouver que son consentement a été vicié lors de la conclusion du contrat de bail, PERSONNE3.) doit dans un premier temps établir l'existence de manœuvres frauduleuses, sinon d'une réticence dolosive dans le chef de PERSONNE2.). Il doit ensuite prouver que les manœuvres respectivement la réticence dolosive ont été déterminantes pour son consentement, c'est-à-dire qu'elles l'ont amené à contracter.

En l'espèce, le Contrat de Sous-Location a été signé en date du 1er septembre 2025. Il prévoit que le contrat prend cours le 1er octobre 2025 pour une durée de trois années.

Il résulte des pièces versées en cause que PERSONNE3.) a payé le 28 octobre 2025 le montant de 2.500,- euros à PERSONNE1.) directement. Aux termes du virement il indique « loyer Novembre ».

Il résulte des pièces versées en cause que PERSONNE3.) a eu un échange avec PERSONNE1.). Ce dernier l'informant de l'existence d'une requête en matière de bail.

En l'espèce, PERSONNE3.) affirme que le virement effectué n'aurait pas été fait pour le mois de novembre mais pour le mois d'octobre. Il n'aurait que par la suite été informé de l'existence d'un litige entre le bailleur principal et PERSONNE2.).

Or, il y a lieu de noter que PERSONNE1.) n'est pas le cocontractant direct de PERSONNE3.). Il est évident qu'en payant un loyer pour PERSONNE2.), PERSONNE3.) était parfaitement au courant qu'il y a eu des arriérés et difficultés de paiement.

Compte tenu de ce constat, il y a lieu de retenir que PERSONNE3.) n'établit pas que PERSONNE2.) ait retenu des informations au moment de la signature du contrat.

Il n'y a partant pas lieu de faire droit à la demande d'annulation pour dol de PERSONNE3.).

PERSONNE3.) affirme qu'il n'aurait pas pu exploiter les lieux et demande de ce fait des dommages et intérêts d'un montant de 5.000,- euros.

Ses déclarations comme, quoi il n'aurait pas été possible d'exploiter le commerce qu'il projetait, ne résultent d'aucun élément objectif du dossier et restent partant au stade d'allégation. Sa demande en indemnisation est partant à déclarer non fondée.

Aussi, il n'établit pas la résiliation du bail au 31 décembre 2025 tel qu'invoqué à titre plus subsidiaire, de sorte que cette demande est également non fondée.

PERSONNE2.) réclame paiement des loyers des mois de septembre 2025 à mars 2026, déduction faite du paiement effectué entre les mains du propriétaire, soit 15.000,- euros. Il y a cependant lieu de noter que le contrat de bail a pris cours le 1er octobre de sort que PERSONNE2.) peut prétendre au paiement du montant de 12.500,- euros.

A défaut de preuves de paiement du montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation pour le montant de 12.500,- euros avec les intérêts légaux à partir du 2 janvier 2026.

Il est admis tant en droit belge qu'en droit français et luxembourgeois que la cessation du contrat de bail principal entraîne la cessation du contrat de sous-location, en raison de la perte des droits d'usage et de jouissance dans le chef du locataire principal, en conséquence de quoi le sous-locataire devient un occupant sans droit ni titre, exposé à l'action en déguerpissement du bailleur principal (cf. not. Cass. Cass. 3e civ. 19.06.1970, Bull. civ. III, n° 434 ; 10.10.1979, Bull. civ. III, n° 173 ; Y. Merchiers, Le bail en général, Larcier, n° 479 ; B. Louveaux, Le droit du bail, Régime général, De Boeck, n° 452 ; T.A.L., 16.06.1994, n° du rôle 50 276 ; 28.10.1998, n° du rôle 61 056 ; 17.06.2005, n° du rôle 94 807 et 94 913).

Ceci est d'autant plus vrai dans le cadre d'une sous-location alors qu'il est désormais de jurisprudence constante que la résiliation du bail principal entraîne celle des sous-baux, que la sous-location cesse d'exister du fait de la cessation du bail principal, sans congé préalable, la disparition du contrat de bail principal entraînant dans le chef du locataire principal la perte du droit de jouissance qu'il a continué au sous-locataire, que le sous-locataire devient occupant sans droit ni titre si le bail principal expire ou est résilié et que le bailleur principal est dès lors recevable à agir en déguerpissement contre le sous-locataire à l'expiration du bail principal puisque le sous-locataire est devenu alors un occupant sans droit ni titre. La résiliation du bail principal, qui entraîne la caducité de la sous-location en raison de la disparition de l'objet du sous-bail, est non seulement opposable au sous-locataire, mais également à d'éventuels sous-sous-locataires (cf Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, n°76).

L'éviction du locataire principal entraîne celle du sous-locataire. Le locataire ne possédant plus de droit d'usage et de jouissance sur l'immeuble, il ne peut plus les conférer au sous-locataire. La sous-location devient sans objet et le sous-locataire occupe donc le bien sans droit ni titre.

Dans ces conditions, le Contrat de Sous-Location est donc devenu sans objet à partir du jugement.

PERSONNE2.) peut dès lors valablement requérir la condamnation PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de huit jours à partir de la notification du présent jugement.

Quant aux autres demandes

A défaut d'avoir justifié de l'iniquité requise, les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à déclarer non fondées.

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 autre cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

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

Il y a lieu de condamner PERSONNE2.) à la moitié des frais et dépens et PERSONNE2.) à l'autre moitié.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail, statuant contradictoirement et en premier ressort;

ordonne la jonction des rôles L-BAIL-811/24 et L-BAIL-6/26,

r e ç o i t les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

r é s i l i e le contrat de bail existant entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

dit que le contrat de sous-location conclu le 1er septembre 2025 entre PERSONNE2.) et PERSONNE3.) est devenu sans objet,

condamne PERSONNE3.) à déguerpir desdits lieux avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 8 jours à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) desdits lieux avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans la forme légale et aux frais de PERSONNE3.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit non fondée les demandes reconventionnelles de PERSONNE3.) ;

d o n n e acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande en paiement,

d i t la demande en paiement de PERSONNE1.) du chef d'arriérés de loyers fondée à hauteur de 12.150,- euros, déboute pour le surplus,

c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 12.150,- euros avec les intérêts légaux à partir du 10 septembre 2025 pour le montant de 7.500,- euros et à partir du 5 mars 2026 pour le montant de 4.650,- euros, jours des demandes en justice jusqu'à solde,

d i t la demande en paiement de PERSONNE2.) du chef d'arriérés de loyers fondée à hauteur de 12.500,- euros, déboute pour le surplus,

c o n d a m n e PERSONNE3.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 15.000,- euros avec les intérêts légaux à partir du 2 janvier 2026, jusqu'à solde,

dit non fondées les demandes de PERSONNE2.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure et en **déboute**,

condamne PERSONNE2.) à la moitié des frais et dépens et PERSONNE2.) à l'autre moitié.

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

Patrice HOFFMANN Sang DO THI