Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1548/26
L-BAIL-625/25

Audience publique du 23 avril 2026

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

PERSONNE1.), ayant demeuré à **L-ADRESSE1.),** élisant domicile en l'étude de Maître Valentin FÜRST, demeurant professionnellement à **L-ADRESSE2.),**

partie demanderesse

comparant par Maître Valentin FÜRST, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Didier SCHÖNBERGER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, les deux 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 juillet 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 8 septembre 2025, puis refixée au 18 décembre 2025 et finalement refixée au 12 mars 2026.

A la prédite audience, Maître Valentin FÜRST et Maître Didier SCHÖNBERGER, en remplacement de Maître Charles KAUFHOLD, 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,

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

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 1er juillet 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

« (fichier) »

A l'audience du Tribunal du 12 mars 2026, PERSONNE1.) a déclaré renoncer à sa demande rendant à voir dire déclarer résiliation unilatérale nulle et non avenue. Il y a lieu de lui en donner acte.

A la même audience, PERSONNE1.) a augmenté sa demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile au montant total de 5.000 euros.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 11 février 2022, il a pris en location auprès de PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE1.). Le loyer mensuel prévu était de 830 euros, à augmenter d'une avance sur charges de 100 euros.

Une garantie locative de 1.660 euros avait été payée.

Pendant la nuit du 30 au 31 mai 2025, la Police Grand-ducale se serait introduite dans l'appartement et aurait arrêté PERSONNE1.). Ce dernier serait ressorti de la détention préventive après 24 jours.

Le 31 mai 2025, PERSONNE2.) aurait procédé unilatéralement et pour faute grave à la résiliation du contrat de bail.

Après sa sortie de prison, PERSONNE1.) n'aurait pas pu réintégrer son logement et ses affaires personnelles auraient été déposées sur la voie publique par son ancien bailleur en date du 30 juin 2025.

PERSONNE1.) conclut à voir déclarer la résiliation du 31 mai 2025 abusive et voir condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 50.000 euros à titre d'indemnisation de son préjudice moral et matériel.

PERSONNE1.) conclut également à voir condamner PERSONNE2.) à la restitution de la garantie locative pour le montant total de 1.660 euros.

PERSONNE2.)

A l'audience du Tribunal, PERSONNE2.) a soulevé *in limine litis* deux moyens de nullité respectivement d'irrecevabilité de la requête introductive du 1er juillet 2025 :

- en premier lieu, PERSONNE2.) a fait valoir que l'élection de domicile de PERSONNE1.) auprès de son avocat violerait l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer et l'article 264 du Nouveau Code de Procédure civile, dans le sens où il serait impossible de valablement signifier/notifier à la partie requérante un appel contre la présente décision. Cette élection de domicile enlèverait ainsi un degré de juridiction à disposition de PERSONNE2.).
- en deuxième lieu, PERSONNE2.) a soulevé le libellé obscur de la requête introductive. En effet, le défaut d'indication de la base légale et le défaut de ventilation de la demande indemnitaire de PERSONNE1.) entre le volet matériel et le volet moral ne lui permettraient pas de préparer utilement sa défense.

En ce qui concerne le fond de l'affaire, PERSONNE2.) a conclu au rejet des prétentions adverses alors que la résiliation unilatérale du contrat de bail du 31 mai 2025 serait tout à fait légale et ne saurait être qualifiée d'abusive.

En effet, l'intervention musclée de la Police Grand-ducale pendant la nuit et l'arrestation subséquente de PERSONNE1.) justifieraient une résiliation avec effet immédiat pour faute grave dans le chef du locataire.

Ensuite, PERSONNE2.) a versé une offre de preuve par audition de témoin pour faire valoir que PERSONNE1.) aurait finalement accepté la résiliation du contrat de bail. Ce dernier aurait en effet récupéré ses affaires et aurait déposé les clefs dans la boîte aux lettres.

Quant à la restitution de la garantie locative, PERSONNE2.) conclut au rejet de la demande adverse alors que PERSONNE1.) serait redevable des dégâts causés par l'intervention policière. En effet, les accès avant et arrière auraient dû être réparés et remplacés et il y aurait eu lieu à un nettoyage complet des lieux.

Sur base des pièces versées par PERSONNE2.), ce denier évalue son dommage à plus de 6.500 euros, de sorte à ce qu'il n'y aurait pas lieu à restitution de la garantie locative.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conclut au rejet des moyens de procédure soulevés par PERSONNE2.) alors que l'élection de domicile dans l'étude de son avocat serait motivé par le fait qu'il était SDF et qu'une signification d'un acte d'appel d'avoué à avoué serait tout à fait possible. PERSONNE2.) ne serait ainsi pas privé d'un degré de juridiction.

Les autres moyens et prétentions de PERSONNE2.) sont également contestés.

Appréciation

En premier lieu, il y a lieu de souligner que le Tribunal n'a pas la compétence ratione materiae pour examiner la demande suivante de PERSONNE1.) : « *constater la violation de domicile commise par le Propriétaire* » alors qu'il s'agirait de procéder à une analyse d'une infraction pénale qui n'est pas du ressort du juge saisi d'une affaire de bail à loyer.

Le Tribunal est ainsi incompétent pour connaître de cette demande.

En deuxième lieux, la deuxième demande de PERSONNE1.), à savoir « *constater la teneur de la lettre unilatérale de résiliation avec effet immédiat du 25 juin 2025* » ne comporte aucune motivation ni conséquence juridique.

Le Tribunal est ainsi incompétent pour connaître de cette demande.

Quant aux moyens de procédure soulevés par PERSONNE2.)

Les moyens de procédure ont été soulevés par PERSONNE2.) *in limine litis*, avant toute autre défense quant au fond, de sorte à ce qu'ils sont à déclarer recevables.

- Quant à la nullité de la requête tiré de l'élection de domicile de PERSONNE1.) dans l'étude de son mandataire

PERSONNE2.) conclut à la nullité de la requête introductive alors qu'il serait privé d'un degré de juridiction alors qu'il lui serait impossible de notifier/signifier à PERSONNE1.), le cas échéant, un acte d'appel contre la présente décision alors que l'adresse de ce dernier serait inconnue. Une simple élection de domicile auprès d'un avocat.

PERSONNE2.) fait encore valoir qu'il base son moyen de nullité sur l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et sur l'article 264 du Nouveau Code de Procédure civile.

Pour mémoire, les deux articles en question on la teneur suivante :

Article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation : « *La demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause.*

La requête énoncera les nom, prénom, profession et domicile des parties. Elle indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci.

La date du dépôt de la demande est marquée par les soins du greffier sur un registre de papier non timbré tenu au greffe. Ce registre sera coté et paraphé par le juge de paix. Le greffier y inscrira également la date des lettres recommandées prévues par la présente loi. »

Article 264 du Nouveau Code de Procédure civile : « *Toute nullité d'exploit ou d'acte de procédure est couverte si elle n'est proposée avant toute défense ou exception autre que les exceptions d'incompétence.*

Aucune nullité pour vice de forme des exploits ou des actes de procédure ne pourra être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité, même substantielle, aura pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse. »

PERSONNE2.) fait grief au passage suivant de la requête du 1er juillet 2025 :

« (fichier) »

Il ressort de ce qui précède et des explications du mandataire de PERSONNE1.) à l'audience que ce dernier est actuellement sans domicile fixe.

Il n'en reste pas moins que la convocation à l'audience, envoyée à l'adresse de l'étude de son mandataire, a bien été notifiée à PERSONNE1.) qui a pris le soin de se défendre. A souligner que lors de l'audience de plaidoiries du 18 décembre 2025, PERSONNE1.) était personnellement présent.

PERSONNE2.) reste en défaut de prouver en quoi ses droits seraient lésés alors que l'élection de domicile de PERSONNE1.) dans l'étude de son avocat permet de le toucher, même à personne. Ainsi un éventuel acte d'appel pourrait lui être signifié par le même moyen que la convocation envoyée par le greffe du Tribunal de céans. La signification pourra également se faire par acte d'avoué à avoué.

Il s'ensuit que le moyen de nullité soulevé par PERSONNE2.) est à déclarer non-fondé.

- Quant au moyen de nullité respectivement d'irrecevabilité de la requête tiré du libellé obscur

PERSONNE2.) conclut à la nullité respectivement à l'irrecevabilité de la requête introductive pour libellé obscur alors que PERSONNE1.) serait resté en défaut d'indiquer la base légale de sa demande d'indemnisation et n'aurait pas veillé à ventiler son dommage.

Il aurait ainsi été impossible de préparer sa défense.

En vertu de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, la requête introductive d'instance doit indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et préciser l'objet de celle-ci.

L'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire. C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En vertu de l'article 264, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le libellé

obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

L'appréciation du grief se fait in concreto, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison.

En l'espèce, il ressort clairement de la requête introductive que PERSONNE1.) se prévaut d'une résiliation abusive du contrat de bail qui le liait à PERSONNE2.) et qu'il entend se faire indemniser de son dommage tant matériel que moral en relation avec une prétendue faute du bailleur. Le dommage invoqué par PERSONNE1.) est encore chiffré et le seul manque de ventilation de cette demande entre le volet matériel et moral ne saurait valoir obscurité du libellé.

Il s'ensuit que le moyen de nullité respectivement d'irrecevabilité de la requête pour libellé obscur est à déclarer non-fondé.

<u>Quant au caractère abusif de la résiliation du contrat de bail et quant à la demande indemnitaire de PERSONNE1.)</u>

Si PERSONNE1.) a renoncé à sa demande tendant à la nullité de la résiliation unilatérale du contrat de bail, il a maintenu sa demande relative à une indemnisation du préjudice subi en raison de la résiliation abusive du contrat de bail.

Il appartient partant au Tribunal d'apprécier la validité de la résiliation litigieuse.

Il est constant en cause que les parties ont conclu un contrat de bail en date du 11 février 2022 avec effet au 1er avril 2022 au sujet d'un appartement sis à L-ADRESSE1.). Le loyer et les avances sur charges avaient été fixées à un total de 930 euros.

En date du 31 mai 2025, PERSONNE2.) a unilatéralement résilié le contrat de bail en question par un courriel qui a la teneur suivante :

« (fichier) »

Les parties sont en désaccord quant au caractère abusif de cette résiliation.

Il est encore constant en cause que le 31 mai 2025, au petit matin et plus précisément vers 4.00 heures, PERSONNE1.) a été interpellé par l'Unité Spéciale de la Police Grand-ducale qui s'est introduite de force dans l'appartement en question.

PERSONNE1.) fut placé en détention préventive le même jour et fut à nouveau libéré après 24 jours, aux termes de ses propres déclarations.

Ensuite, PERSONNE2.) ne conteste pas avoir mandaté une société SOCIETE1.) pour procéder à l'évacuation des affaires personnelles de PERSONNE1.) qui se trouvaient encore dans l'appartement en question. A ce titre, PERSONNE2.) a versé en tant que pièce 6 une facture de cette société dont une des prestations en question est la suivante : « *Enlèvement de toutes les vêtements, mettre sur le carton* ».

PERSONNE2.) se prévaut d'une résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef de PERSONNE1.) résidant dans le fait que la Police l'ait arrêté, *manu militari,* dans le logement en question, en plein milieu de la nuit et en endommageant notamment la porte d'entrée de l'appartement.

Sur question du Tribunal, le mandataire de PERSONNE1.) a précisé que l'instruction diligentée au pénal à son encontre n'était pas encore clôturée et que la procédure de règlement via la chambre du conseil n'a pas encore été entamée.

Faute d'une décision judiciaire coulée en force de chose jugée au niveau pénal, PERSONNE1.) bénéficie de la présomption d'innocence.

Ainsi, le simple fait que la Police Grand-ducale se soit introduite dans le logement pris en location et ait procédé à l'arrestation de PERSONNE1.) ne saurait valoir faute grave dans son chef pouvant justifier une résiliation avec effet immédiat.

PERSONNE2.) ne saurait encore reprocher à PERSONNE1.) d'avoir déserté les lieux sans s'occuper des dégâts causés alors que :

- faute d'une condamnation pénale coulée en force de chose jugée, le locataire ne saurait être tenu responsable des dégâts alors qu'il se pourrait qu'il soit innocent et
- PERSONNE2.) a résilié le bail par un courriel du jour de l'arrestation, à savoir le 31 mai 2025 à 16.28 heures, rendant *de facto* PERSONNE1.) de s'organiser pour dépêcher sur place une société qui puisse procéder à une sécurisation des lieux.

PERSONNE2.) se prévaut encore d'une acceptation de la résiliation du contrat de bail et conclut à l'audition d'un témoin pour prouver cette acceptation.

En ce qui concerne l'offre de preuve par témoin formulée par la demanderesse, le tribunal note que, pour être admissible, quant à son contenu, il faut que la teneur de l'offre de preuve soit pertinente et rende vraisemblable les faits offerts en preuve. Le caractère pertinent ou non d'une offre de preuve est apprécié souverainement par le juge du fond, qui juge de l'admissibilité d'une offre de preuve en fonction du degré de crédibilité à attacher à son contenu et en tenant compte des éléments objectifs de la cause.

L'offre de preuve telle que formulée par la partie demanderesse est à rejeter faute de pertinence alors que les faits offerts en preuve découleraient, le cas échéant, d'un témoignage indirect.

PERSONNE2.) reste ainsi en défaut de prouver une acceptation de la résiliation du contrat de bail.

Il découle de ce qui précède que la résiliation du contrat de bail par PERSONNE2.) avec effet immédiat en date du 31 mai 2025 est à qualifier **d'abusive**.

PERSONNE1.) conclut à la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 50.000 euros à titre de dommages matériel et moral.

Ces dommages sont contestés par PERSONNE2.).

Au vu des contestations de PERSONNE2.) et alors que PERSONNE1.) n'a pas versé la moindre pièce pour appuyer ses prétentions, sa demande à titre d'indemnisation de dommage matériel est à déclarer non-fondée.

Il n'en reste pas moins qu'il est évident en cause que PERSONNE1.) a subi un dommage moral par les agissements de son ancien propriétaire.

En effet, une fois sorti de la détention préventive, il s'est vu confronté à un fait établi créé par PERSONNE2.) dans le sens où PERSONNE1.) ne pouvait plus rentrer dans le logement pour lequel il avait signé un contrat de bail et pour lequel il s'acquittait d'un loyer.

PERSONNE1.) s'est ainsi retrouvé sans domicile fixe. Il s'agit d'une situation qui perdure jusqu'à aujourd'hui.

Le choc émotionnel de PERSONNE1.) qui sort de détention et se voir confronter à une résiliation abusive de son contrat de bail justifie une indemnisation de son préjudice moral à hauteur de 5.000 euros.

PERSONNE2.) est partant condamné à payer à PERSONNE1.) la somme **de 5.000 euros**.

<u>Quant à la restitution de la garantie locative</u>

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie locative sur les derniers loyers puisque de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue d'un parfait règlement (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, Pas. 31, n° 65).

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure, alors que l'article 1731 du Code civil prévoit que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Aux termes de l'article 1732 du Code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver, sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat (cf. Marianne HARLES, le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, P.31, n° 114).

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (cf. TAL 05.02.1987, n° 35323 du rôle).

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (cf. M. HARLES, op. cit., p. 343). Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Il y a lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus

à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable.

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté, même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure ; tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure.

Aux termes de l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

En l'espèce, les parties sont en désaccord quant à l'obligation de restitution de la garantie locative à la fin du bail alors que PERSONNE2.) se prévaut de dommages locatifs à hauteur (au moins) de la garantie locative.

Ces dommages auraient été accrus au logement par l'intervention policière du 30 au 31 mai 2025 ayant conduit à l'arrestation de PERSONNE1.).

Il ressort des pièces versées que PERSONNE2.), que le 20 juin 2025, il a sollicité auprès du Parquet Général une indemnisation du dommage causé par la Police lors de l'intervention susmentionnée. Par un courrier du 25 juin 2025, le Parquet Général informa PERSONNE2.) que sa demande avait été transmise pour raison de compétence au Ministère de la Justice, lequel à son tour informa le 21 juillet 2025 de la continuation de la demande en question au Ministère de la Justice. Ce dernier Ministère accusa réception de la demande par un courrier du 17 octobre 2025.

PERSONNE2.) ne se prévaut que des frais de remise en état et de réparation en relation avec l'intervention policière. En effet, il n'invoque aucun autre dommage locatif à charge de PERSONNE1.).

Il est à noter que PERSONNE1.) n'est pas encore fixé quant à ses poursuites judiciaires (non-lieu ou renvoi ? condamnation ou acquittement ?).

Les frais de remise en état invoqués - en relation avec l'intervention des forces publiques- par PERSONNE2.) seront en effet, dans le cadre de la procédure judiciaire, soit mis à charge de PERSONNE1.) en cas de condamnation ou bien laissés à charge de l'état.

Il s'ensuit qu'en tout état de cause, PERSONNE2.) sera indemnisé pour le dommage allégué dans la présente instance, de sorte à ce que sa demande actuellement dirigée contre PERSONNE1.) est à déclarer non-fondée.

Par conséquent, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant à la restitution de la garantie locative.

PERSONNE2.) est partant condamné à payer à PERSONNE1.) la somme de **1.660 euros**.

Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la partie requérante les sommes exposées par elle et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de **500** euros.

Exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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.* »

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, au vu de l'absence de toute contestation, il n'y a pas lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire.

En tant que partie succombant au litige, PERSONNE2.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

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,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de la renonciation à sa demande tendant à voir déclarer la résiliation du 31 mai 2025 nulle et non avenue ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

se **déclare** incompétent pour connaître des demandes de PERSONNE1.) tendant à « *constater la violation de domicile commise par le Propriétaire* » et tendant à « *constater la teneur de la lettre unilatérale de résiliation avec effet immédiat du 25 juin 2025* » ;

déclare recevables mais **non-fondés** les deux moyens de nullité respectivement d'irrecevabilité de la requête du 1er juillet 2025 ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) à titre de dommage matériel ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) à titre de dommage moral pour le montant de 5.000 euros ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) à titre de restitution de garantie locative pour le montant de 1.660 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de (5.000 +1.660) 6.660 euros ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) à titre d'allocation d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 500 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 500 euros ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

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

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

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière