

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 571/24
L-BAIL-549/23

Audience publique du 15 février 2024

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.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

comparant par Maître Jean LUTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

- 1) la société **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 2) **PERSONNE2.)**,
- 3) **PERSONNE3.)**, demeurant tous les deux à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

sub 1-3) comparant par Maître Jil FEITH, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claudine ERPELDING, 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 24 août 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 12 octobre 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 21 décembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maîtres Jean LUTGEN et Jil FEITH, en remplacement de Maître Claudine ERPELDING, 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 du Tribunal de Paix de céans le 24 août 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) SARL, de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour:

- voir dire que la société SOCIETE1.) SARL est locataire et que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont à qualifier d'occupants de l'immeuble en question sis à L-ADRESSE3.), et à titre subsidiaire voir dire que PERSONNE2.) est locataire,
- voir déclarer résilié le contrat de bail conclu entre parties pour motifs extraordinaires dans le chef du bailleur,
- voir prononcer la résolution judiciaire, sinon la résiliation du contrat de bail pour faute dans le chef du locataire,
- voir condamner les trois parties défenderesses à déguerpir dans un délai de huitaine à partir de la notification du présent jugement,
- voir condamner la société SOCIETE1.) SARL, sinon PERSONNE2.) au paiement de la somme de 3.500 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux. A l'audience du Tribunal du 21 décembre 2023,

- PERSONNE1.) a augmenté sa demande pour les loyers échus à la somme de 4.200 euros. Il y a lieu de lui en donner acte,
- voir condamner la société SOCIETE1.) SARL sinon PERSONNE2.) à la somme de 6.481 euros à titre de frais de remise en état du jardin et de ses alentours. A titre subsidiaire, l'institution d'une expertise judiciaire est sollicitée,
 - se voir réserver le droit de demander d'autres postes de dégâts locatifs. A l'audience du Tribunal du 21 décembre 2023, PERSONNE1.) a chiffré sa demande au montant forfaitaire de 2.000 euros à titre de dommages locatifs constatés, au montant de 330,53 euros du chef de défaut d'entretien de la chaudière et au montant de 338,56 euros à titre de moitié des frais de l'huissier de justice engagé pour dresser l'état des lieux de sortie. Il y a lieu de lui en donner acte,
 - voir condamner la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer la somme de 3.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.
 - voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement et voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail signé entre lui-même et la société SOCIETE1.) SARL le 8 avril 2008 et prenant effet au 1^{er} août 2008, il a donné en location une maison d'habitation sise à l'adresse L-ADRESSE3.).

Par un courrier du 16 janvier 2023 adressé à la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.), le mandataire de PERSONNE1.) s'est exprimé comme suite:

« mon mandant considère formellement que conformément au contrat de bail signé entre parties, c'est bien la société SOCIETE1.) SARL qui est à qualifier de locataire, ceci nonobstant le fait que Monsieur PERSONNE2.) a réglé le loyer depuis un certain temps. Je vous invite à me confirmer que vous partagez ce point de vue. »

Suite au silence suite à ce courrier et alors qu'il ressort du contrat de bail (page 3 alinéa 3) que toute cession ou sous-location est interdite, la société SOCIETE1.) SARL serait locataire tandis que PERSONNE2.) et sa conjointe PERSONNE3.) seraient à considérer comme simples occupants.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) conclut à ce que PERSONNE2.) est à qualifier de locataire.

Ensuite, PERSONNE1.) fait valoir que par un courrier du 16 janvier 2023 adressé à la société SOCIETE1.) SARL et à PERSONNE2.), il a résilié le contrat de bail dans les termes suivants:

« Je vous notifie par la présente la résiliation du contrat de bail conclu entre parties en date du 8.04.2008 et portant sur la maison sise à L-ADRESSE3.).

*La résiliation est faite avec le préavis légal de 6 mois et intervient **avec effet au 1.08.2023.***

La résiliation est basée sur des motifs extraordinaires tenant au fait que mon mandant entend faire rénover complètement la maison et venir l'occuper personnellement par la suite, après achèvement des travaux.

Je vous invite à faire le nécessaire en ordre de rechercher d'ores et déjà un nouveau logement et à me confirmer par retour de courrier que l'appartement sera libéré à partir du 1.08.2023.

Conformément à la loi applicable, je reproduis ci-dessous le paragraphe (3) de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (...) ».

Malgré rappels, la maison était toujours occupée au moment de la rédaction de la requête introductive.

Il ressort cependant des débats à l'audience que la maison a été libérée le 3 novembre 2023.

PERSONNE1.) soutient encore que le loyer initialement fixé à 2.350 euros à payer mensuellement, a été augmenté à 2.700 euros.

Le demandeur renvoie à sa pièce 21, à savoir divers avis de crédit, dont il ressort que le loyer augmenté aurait été régulièrement payé et donc accepté.

Malgré l'acceptation de cette augmentation du loyer, la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient unilatéralement réduit à nouveau les paiements à 2.350 euros et ce à compter du 1^{er} octobre 2022.

Toute réduction de loyer est refusée par PERSONNE1.).

Actuellement et aux termes d'un décompte actualisé versé à l'audience, les loyers suivants resteraient en souffrance:

- le mois d'octobre 2023: 2.700 euros,
- 3/30 du mois de novembre 2023: 270 euros,

- solde d'octobre 2022 à septembre 2023 (paiements incomplets) à savoir 12 x 350 euros = 4.200 euros,
le tout avec les intérêts légaux à partir de la date d'échéance des loyers.

Le décompte est conçu comme suit:

« (fichier) »

Alors que le non-paiement du loyer constituerait une faute grave dans le chef du locataire, PERSONNE1.) conclut à la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Sur question du Tribunal, PERSONNE1.) a précisé à l'audience qu'il donnerait un rang de priorité à la résiliation pour faute dans le chef du locataire pour non-paiement des loyers. La résolution judiciaire pour besoins personnels suite au courrier du 16 janvier 2023 serait à analyser de façon subsidiaire.

PERSONNE1.) fait encore valoir que le jardin de la maison litigieuse et plus particulièrement le gazon n'aurait pas été entretenu correctement. En effet, 5 mises en demeure formelles aux fins de voir exécuter des travaux de jardinage seraient restées lettre morte ou n'étaient que timidement suivies d'effet.

Après le départ du/des locataires, l'état du jardin de 12 ares nécessiterait une prise en charge par un jardinier professionnel. A ce titre, PERSONNE1.) conclut

- principalement à voir charger un expert judiciaire jardinier avec la mission de prendre inspection du jardin et des alentours et de décrire dans un rapport écrit et motivé, à combien s'élèvent les coûts pour remettre le jardin et les alentours, y compris le gazon, dans un état d'entretien à qualifier de « bon », sinon
- subsidiairement à se voir allouer un dédommagement de 6.481 euros sur base d'un devis SOCIETE2.) du 18 mai 2023 versé en tant que pièce 23.

Ensuite, PERSONNE1.) conclut à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL sinon de PERSONNE2.), à la somme forfaitaire de 2.000 euros avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice à titre de dégâts locatifs, de « détériorations de la maison » de frais de nettoyage et de frais d'enlèvement lesquels seraient établis par l'état de lieux de sortie dressé entre parties.

PERSONNE1.) conclut encore à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sinon de PERSONNE2.), à la somme de 330,53 euros avec les intérêts légaux à partir d'une mise en demeure du 8 décembre 2023 du chef de frais d'entretien de la chaudière sur base d'un devis SOCIETE3.) (pièce 20).

Enfin, PERSONNE1.) réclame la moitié des frais de l'huissier de justice ayant dressé l'état des lieux de sorite du 3 novembre 2023 et dont l'intervention aurait été demandée par le mandataire des parties défenderesses, à savoir la somme 338,56 euros.

La société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

En premier lieu, les parties défenderesses PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont conclu à être mis hors cause alors que le bail en question aurait été exclusivement contracté avec la société SOCIETE1.) SARL.

La société SOCIETE1.) SARL se rapporte à prudence de justice quant aux arriérés de loyers actuellement réclamés par PERSONNE1.).

Ensuite, le déguerpissement effectif des lieux serait à situer au 3 novembre 2023, date de l'établissement de l'état des lieux de sortie par l'huissier de justice.

Par conséquent les demandes en résiliation respectivement en résolution du contrat de bail pour faute ou pour besoin personnel seraient sans objet.

En ce qui concerne l'état du jardin, la défenderesse soutient qu'un certain entretien aurait été fait, lequel ne pouvant cependant pas être qualifié de parfait. La société SOCIETE1.) SARL se rapporte à prudence quant à l'institution d'une expertise judiciaire pour évaluer l'état du gazon et en chiffrer les frais de remise en état.

Les sommes réclamées à titre de dégâts locatifs sont contestées alors que l'entière des défauts constatés seraient à qualifier d'usure normale après 15 ans et demi d'occupation.

La société SOCIETE1.) SARL est d'accord à payer l'entretien de la chaudière au pro-rata de l'occupation effective de la maison, à savoir jusqu'au 3 novembre 2023.

Les frais d'huissier de justice quant à eux sont contestés alors que le recours à un tel auxiliaire de justice aurait été décidé de la seule initiative de PERSONNE1.) de façon à ce que ce dernier devrait en supporter les frais.

L'indemnité de procédure adverse est encore contestée.

Appréciation

La compétence du Tribunal

Il ressort de la requête du 24 août 2023 que celle-ci est dirigée contre 3 personnes, à savoir la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Aux termes de cette même requête, des explications recueillies à l'audience et des pièces versées en cause, PERSONNE1.) estime que la société SOCIETE1.) SARL est locataire de la maison en question mais que celle-ci a été occupée *de facto* par PERSONNE2.), gérant de cette même société, et par sa compagne PERSONNE3.).

Il est de principe que seules les personnes ayant signé un contrat de bail en tant que bailleur, respectivement locataire, sont parties au contrat. Ainsi un éventuel sous-locataire ou occupant ne sera pas considéré comme partie au contrat, s'il n'a pas signé le bail en tant que tel (PERSONNE4.), Le contrat de bail, numéro 24).

En l'espèce, le contrat de bail du 8 avril 2008 a été conclu entre PERSONNE1.) en sa qualité de « propriétaire » et la société SOCIETE1.) SARL représentée par PERSONNE2.) en sa qualité de « locataire ».

Il s'ensuit que le Tribunal est compétent pour connaître des demandes dirigées contre la société SOCIETE1.) SARL.

A contrario et dans la mesure où en l'espèce, le contrat de bail n'a pas été conclu avec PERSONNE2.) ou PERSONNE3.), il échet de retenir que ces derniers sont étrangers au contrat de bail et donc des tiers par rapport aux relations entre preneur et bailleur.

Il en découle que le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, n'est pas compétent pour connaître de la demande introduite à l'égard de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.).

Quant à la résiliation du contrat de bail

PERSONNE1.) conclut à la résiliation du contrat de bail conclu entre parties principalement pour faute dans le chef du locataire et subsidiairement pour besoins personnels.

Alors que la société SOCIETE1.) SARL a déguerpi des lieux le 3 novembre 2023, la demande en résiliation du bail présentée par PERSONNE1.) est **sans objet**.

Quant aux arriérés de loyers

La société SOCIETE1.) SARL ne conteste pas redevoir la somme de 4.200 euros à titre d'arriérés de loyers.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier et en l'absence de toute contestation par la société SOCIETE1.) SARL, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers pour la somme de **4.200 euros**.

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux à compter d'une mise en demeure du 8 décembre 2023.

Quant aux dégâts locatifs

Au regard des dispositions de l'article 1731 du Code civil, en l'absence d'un état des lieux d'entrée, le locataire est partant présumée avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives.

Suivant l'article 1732 du Code civil, « [le locataire] *répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute* ».

Seule la réparation de dégâts imputables au locataire et qui ne résultent pas d'une usure normale ou de la vétusté peut être mise à charge du preneur.

Il est évident que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien loué en bon père de famille, le locataire 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 (cf. Trib. d'arr. Lux., 27 mars 2012, BIJ n° 8/12, p. 157).

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués dans le même état qu'il les a reçus lors de la prise à bail (abstraction faite de l'usure normale) 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. Trib. d'arr. Lux., 21 octobre 2014, n° 160.810 du rôle).

Il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédante 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. Trib. d'arr. Lux., 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

En l'espèce, il est constant qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été dressé. La société SOCIETE1.) SARL est donc présumée avoir pris en location les lieux dans un bon état.

Il est encore constant en cause que le 3 novembre 2023, l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de Carlos CALVO, huissier de justice, a dressé un état des lieux de sortie contradictoire.

- *Le jardin*

PERSONNE1.) reproche à la société SOCIETE1.) SARL de ne pas avoir correctement entretenu le jardin pris en location et plus particulièrement le gazon.

Ainsi, l'état actuel de la pelouse nécessiterait un travail de labour (« pflügen ») alors qu'un simple travail d'entretien usuel ne suffirait pas à la remettre dans son pristin état.

A ces fins, PERSONNE1.) conclut principalement à l'institution d'une expertise judiciaire.

Il ressort en effet de la page 3, alinéa 1 du contrat de bail conclu entre parties que le locataire a la charge « *d'entretenir régulièrement les alentours des lieux loués tels que jardin etc* ».

En ce qui concerne l'état du jardin et plus particulièrement du gazon au moment du déguerpissement de la société SOCIETE1.) SARL, il y a lieu de se référer aux pages 149 et suivantes de l'état des lieux de sortie.

Il ressort en effet de ces photographies que le jardin est, même compte tenu de la période automnale pendant laquelle celles-ci ont été prises, dans un état qui ne saurait être qualifié de « bon. ».

En effet, des haies semblent avoir été coupées à ras le sol, divers détritiques demeurent entreposés et le gazon a ostensiblement été laissé dans un état « sauvage » sans tonte régulière.

L'état ressortant à suffisance des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal et dans la mesure où en vertu de l'article 351 du nouveau code de procédure civile une mesure d'instruction ne peut être ordonnée pour suppléer à la carence des parties dans l'administration de la preuve, il n'y a pas lieu de faire droit à l'offre de preuve par expertise formulée par le demandeur.

Pour chiffrer son dommage, PERSONNE1.) a versé un devis établi par la société SOCIETE2.) en date du 18 mai 2023 (pièce 23) s'élevant à 6.481,15 euros concernant les points suivants « *taille de toutes les haies, arbustes et arbres, arrachage des bambous, des arbustes sauvages et des souches devant la terrasse, tonte du gazon, y compris le chargement et le transport des déchets vers une décharge* ».

Il échet de constater que ce devis a été établi le 18 mai 2023, soit 6 mois avant le déguerpissement de la société SOCIETE1.) SARL et que la partie des arbustes devant la terrasse est sans objet alors qu'il ressort de l'état des lieux de sortie que ceux-ci ont été enlevés.

Le devis fait encore état de la nécessité de tondre le gazon et non de labourer la terre comme le soutient PERSONNE1.).

Au vu des éléments qui précèdent, le Tribunal évalue *ex aequo et bono*, le dommage causé à PERSONNE1.) du chef du défaut d'entretien du jardin et à titre de dommage locatif à la somme de **3.000 euros**.

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 24 août 2023, jusqu'à solde.

- *L'intérieur de la maison et ses alentours (sauf jardin)*

PERSONNE1.) conclut à l'allocation de la somme forfaitaire de 2.000 euros pour les dégâts locatifs constatés par l'état des lieux de sortie y compris les frais de nettoyage. Le demandeur renvoie dans son décompte versé à l'audience (voir sa reproduction ci-dessus).

La société SOCIETE1.) SARL conteste les revendications adverses en soutenant que l'ensemble des dégâts constatés sont à qualifier d'usure normale.

Il est à souligner que la société SOCIETE1.) SARL a occupé les lieux depuis le 8 avril 2008 jusqu'au 3 novembre 2023, soit pendant nettement plus de quinze années, de sorte à ce qu'une latitude certaine s'impose au Tribunal dans l'appréciation des dégâts constatés au moment du déguerpissement.

Il n'en reste pas moins que certains défauts ressortent de l'état des lieux de sortie lesquels dépassent une usure normale, fût-ce dans le cadre d'une occupation de 15 ans: forage dans la façade extérieure (page 7), enlèvement d'un bidet (page 12), le démontage de plusieurs accessoires dans la salle de bains (page 72), un grand trou sommairement rebouché dans la cuisine (pages 86 et) ainsi que de très nombreux trous non rebouchés au niveau des murs. L'état de propreté nécessite encore un nettoyage approfondi.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant à la réparation des dégâts locatifs pour le montant à évaluer, *ex aequo et bono*, au montant de **1.500 euros**.

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 24 août 2023, jusqu'à solde.

- *Les frais d'entretien du chauffage*

PERSONNE1.) conclut à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL au montant de 330,53 euros à titre de frais d'entretien de chauffage.

La société SOCIETE1.) SARL ne s'oppose pas à la demande de PERSONNE1.) mais uniquement pour le pro-rata de la période d'occupation effective des lieux, soit du 1^{er} janvier 2023 au 9 novembre 2023.

PERSONNE1.) base sa demande sur un devis SOCIETE3.) numéroNUMERO2.) du 7 décembre 2023 relative à un « *Unterhalt Gasheizung* » se chiffrant à 330,53 euros. La défenderesse ne conteste pas le principe ni le quantum de cette pièce.

Il ressort de la page 2 du contrat de bail conclu entre parties : « *Les frais d'entretien et de la consommation du chauffage sont à charge du locataire.* »

L'entretien d'un chauffage se faisant typiquement une fois par année, il n'y a pas lieu d'adapter les frais redûs à ce titre au pro-rata d'une occupation effective.

La pièce versée en cause étant encore relative à l'entretien annuel de l'année 2023, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) à titre de frais d'entretien du chauffage pour le montant réclamé de **330,53 euros**.

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 8 décembre 2023 jusqu'à solde.

- *Les frais d'huissier de justice*

PERSONNE1.) conclut à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à la moitié des frais d'huissier de justice relativement à l'établissement de l'état des lieux de sortie du 3 novembre 2023, soit la somme de $(677,12/2) = 338,56$ euros.

PERSONNE1.) soutient en effet qu'il était nécessaire de procéder à l'état des lieux de sortie à l'aide d'un huissier de justice vu les relations envenimées entre parties et les difficultés de communication.

La société SOCIETE1.) SARL s'oppose à la demande adverse.

Il ressort des pièces versées en cause que certes plusieurs courriers ont été échangés entre les mandataires des parties avant l'état des lieux de sortie et que plusieurs points sont discutés dans ces échanges et plus particulièrement l'horaire exact de l'état des lieux de sortie. Contrairement aux plaidoiries de PERSONNE1.), la nécessité d'avoir recours à un huissier de justice ne ressort pas de la lecture de ces échanges. Qui plus est, PERSONNE1.) a lui-même proposé l'intervention d'un huissier de justice.

Il appartient donc à PERSONNE1.) de supporter l'intégralité des frais ainsi exposés de sa propre initiative.

La demande de PERSONNE1.) à titre d'indemnisation de la moitié des frais d'huissier de justice est partant à déclarer **non-fondée**.

Quant aux demandes accessoires

- L'indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge du requérant les sommes exposées par lui 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.

- L'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.* »

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande en la forme;

se **déclare compétent** en ce qui concerne la demande dirigée contre la société SOCIETE1.) SARL,

se **déclare incompétent** en ce qui concerne la demande dirigée contre PERSONNE2.) et PERSONNE3.),

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers,

déclare la demande en résiliation/résolution du contrat de bail et la demande tendant au déguerpissement sans objet,

déclare la demande de PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée et justifiée pour le montant demandé de 4.200 euros avec les intérêts légaux à compter d'une mise en demeure du 8 décembre 2023, jusqu'à solde,

partant **condamne** la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de **4.200 euros** avec les intérêts légaux à compter d'une mise en demeure du 8 décembre 2023, jusqu'à solde,

déclare la demande de PERSONNE1.) à titre de frais de remise en état du jardin et des alentours fondée et justifiée, *ex aequo et bono*, pour le montant de 3.000 euros avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 24 août 2023, jusqu'à solde,

partant **condamne** la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de **3.000 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 24 août 2023, jusqu'à solde,

déclare la demande de PERSONNE1.) à titre des autres dégâts locatifs et de nettoyage fondée et justifiée, *ex aequo et bono*, pour le montant de 1.500 euros avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 24 août 2023, jusqu'à solde,

partant **condamne** la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de **1.500 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 24 août 2023, jusqu'à solde,

déclare la demande de PERSONNE1.) à titre de frais d'entretien du chauffage pour le montant réclamé de 330,53 euros avec les intérêts légaux à compter d'une mise en demeure du 8 décembre 2023, jusqu'à solde,

partant **condamne** la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de **330,53 euros** avec les intérêts légaux à compter d'une mise en demeure du 8 décembre 2023, jusqu'à solde,

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) à titre de la moitié des frais d'huissier de justice,

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

partant **condamne** la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de **500 euros** à titre d'indemnité de procédure,

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

laisse les frais et dépens à charge de la société SOCIETE1.) SARL.

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