

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3949/24
L-BAIL-529/24

Audience publique du 12 décembre 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

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

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

parties demanderesses

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Jean LUTGEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean-Marie BAULER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE3.), demeurant à L-**ADRESSE3.**)

partie défenderesse

comparant en personne à l'audience du 21 novembre 2024

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 1^{er} juillet 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 2 septembre 2024, puis refixée au 21 novembre 2024.

A la prédite audience, Maître Jean LUTGEN, en remplacement de Maître Jean-Marie BAULER, et PERSONNE3.), 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 en date du 1^{er} juillet 2024 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- prononcer la résolution judiciaire, sinon la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef du défendeur,
- partant ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.) à partir de la notification du jugement à intervenir,
- interdire avec effet immédiat toute sous-location ou autre mise à disposition des locaux pris en location sous peine d'une astreinte de 500 euros par infraction constatée,
- fixer une indemnité d'occupation au montant du loyer actuellement convenu entre parties,
- condamner PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont renoncé à leur demande initiale tendant à la révision de la chaudière. Il échet de leur en donner acte.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'ils sont héritiers de feu de leur mère PERSONNE4.) et de ce fait propriétaires d'une maison sise à L-ADRESSE3.).

Par un contrat de bail du 21 juin 2017, la maison en question avait été donnée en location à PERSONNE3.). Par l'effet de la succession, les actuelles parties demandereses ont acquis qualité de bailleurs dans l'exécution de ce contrat de bail.

Depuis un certain temps, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient constaté que la maison donnée en location à des fins d'habitation privative était offerte en location courte durée sur le site « AIRBNB ».

Alors qu'un tel comportement serait à qualifier de sous-location pourtant interdite aux termes dudit contrat de bail, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont procédé à la résiliation avec effet immédiat du contrat de bail par l'organe de leur mandataire par un courrier du 23 mai 2024. Par ledit courrier, un délai de déguerpissement jusqu'au 22 août 2024 avait été accordé à PERSONNE3.).

Pour l'ensemble de ces motifs et alors que PERSONNE3.) se maintiendrait dans les lieux malgré cette résiliation, le Tribunal devrait prononcer la résolution sinon la résiliation du contrat de bail, ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.) et fixer une indemnité d'occupation à hauteur du loyer convenu.

Il y aurait encore lieu d'ordonner sous peine d'astreinte l'interdiction de toute sous-location notamment par voie du site « AIRBNB ».

PERSONNE3.)

A l'audience du Tribunal, PERSONNE3.) n'a pas autrement contesté les prétentions adverses.

Plus particulièrement, PERSONNE3.) confirme que la maison en question a été indûment donnée en sous-location par « AIRBNB » et qu'il accepte la résiliation du contrat de bail pour faute de son chef par le courrier adverse du 23 mai 2024 avec effet au 22 août 2024.

Il accepte encore de déguerpir des lieux dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement et de voir fixer l'indemnité d'occupation au loyer convenu entre parties.

Par contre, PERSONNE3.) s'est rapporté à prudence de justice quant au quantum de l'indemnité de procédure sollicitée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Appréciation

Au vu des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal et de l'absence de toute contestation de la part de PERSONNE3.), il y lieu de **déclarer bonne et valable** la résiliation du contrat de bail conclu entre parties le 21 juin 2017 par un courrier du 23 mai 2024 avec effet au 22 août 2024.

La résiliation a ainsi été valablement opérée pour faute grave dans le chef du preneur.

Par conséquent, il y a lieu d'ordonner le **déguerpissement** de PERSONNE3.) endéans un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement.

Au vu de l'accord des parties, il y a encore lieu de **fixer** l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE3.) au montant de 2.800 euros par mois entre la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement effectif.

Quant à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) relativement à l'interdiction de sous-location ou de mise à disposition sous peine d'astreinte, il y a lieu de relever que les parties demanderesse restent en défaut d'indiquer une base légale pour leur demande.

La demande afférente de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est partant à déclarer **non-fondée**.

Il y a cependant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 1.000 euros.

PERSONNE3.) est partant **condamné** à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **1.000 euros**.

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

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 ;

se **déclare** compétent pour en connaître ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur renonciation quant à la demande tendant à la révision de la chaudière ;

déclare valablement résilié le contrat de bail conclu entre parties par un courrier du 23 mai 2024 à la date du **22 août 2024** pour faute grave dans le chef du locataire ;

fixe l'indemnité d'occupation à 2.800 euros par mois d'occupation entre la résiliation du contrat de bail jusqu'au déguerpissement effectif ;

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à l'interdiction de toute sous-location ou mise à disposition sous peine d'astreinte ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 1.000 euros ;

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 1.000 euros ;

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

condamne PERSONNE3.) 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

