

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3884/24
du 09.12.2024

Dossier n° L-BAIL-286/24

Audience publique du neuf décembre deux mille vingt-quatre

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 entre

PERSONNE1.),

demeurant actuellement à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Lila CESMEDAR, avocat, en remplacement de Maître Felix GREMLING, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg,

et

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

étant représentée par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, et comparant à l'audience par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 19 avril 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 3 juin 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 18 novembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), comparut par Maître Lila CESMEDAR, avocat, en remplacement de Maître Felix GREMLING, avocat à la Cour, avocat, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE2.), étant représentée par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, comparut à l'audience par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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,

le jugement qui suit :

Faits constants

Suivant contrat de bail du 22 août 2023 avec effet au 15 septembre 2023, PERSONNE1.) a pris en location d'PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE4.), pour un loyer mensuel de 1.750.- euros et une avance mensuelle sur charges locatives de 200.- euros, soit au total 1.950.- euros par mois, payables d'avance le 1^{er} de chaque mois.

L'article 8 du contrat de bail stipule en son dernier alinéa en ces termes :

« Le locataire est tenu de payer les loyers et avances sur charges locatives jusqu'à la fin du contrat. S'il ne paie pas les deniers mois de loyers et avances sur charges locatives dans le but de procéder à une compensation avec la garantie, ils sont tenus de payer au bailleur une pénalité conventionnelle égale à un mois de loyer ».

Par lettre recommandée du 28 mars 2024, PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail pour inexécutions fautives dans le chef de la bailleuse en donnant un mois de préavis, jusque fin avril 2024, et plus particulièrement en se prévalant des sept manquements suivants :

1. l'indication par l'agence immobilière, chargée de la location de l'appartement, d'une adresse erronée sur son site internet ;
2. PERSONNE3.), le beau-fils d'PERSONNE2.), agissant pour le Bureau SOCIETE1.), aurait agi par manque de professionnalisme et aurait un conflit d'intérêt ;

3. l'article 3 du contrat de bail stipulerait une remise en peinture du bail en cas de départ des lieux avant une période de trois ans ; or, l'appartement n'aurait été repeint, ni nettoyé avant son entrée dans les lieux ;
4. l'ascenseur à voiture serait depuis la construction du bâtiment en 2018 régulièrement en panne l'empêchant de l'utiliser ou de le sous-louer ;
5. l'indisponibilité de la bailleresse le 2 décembre 2023 pour lui remettre une clé de l'appartement laissée à l'intérieur ayant comme conséquence une nuitée à l'hôpital ;
6. la non-communication de la part de la bailleresse d'une procuration donnant pouvoir à sa fille PERSONNE4.) de s'occuper de la gestion locative de l'appartement et une panne d'électricité le 23 janvier 2024, dont elle n'aurait pas été au préalable avertie par la bailleresse ; et
7. la tentative d'appeler la bailleresse pour l'informer que l'évier continue de fuir, que la douche n'a pas souvent d'eau chaude et que le boiler a un problème.

Par lettre recommandée du 4 avril 2024, la bailleresse a insisté sur le respect d'un délai de préavis de trois mois commençant à courir le 1^{er} avril 2024 pour se terminer le 30 juin 2024, date à laquelle il sera procédé à un état des lieux de sortie et à la remise des clés.

Par courriel du 5 avril 2024, PERSONNE3.) a informé PERSONNE1.) que le Bureau SOCIETE1.) a été mandaté de la mise en location de l'appartement et que l'agence immobilière compte déjà quatre candidats, dont un intéressé à emménager rapidement.

Par courrier recommandé du 8 avril 2024 adressé à la bailleresse, PERSONNE1.) a répondu avoir voulu lui laisser, malgré les multiples inexécutions fautives dans le chef de la bailleresse, suffisamment de temps en vue de trouver un nouveau locataire. Elle y a sollicité un accord avec la bailleresse pour une résiliation amiable au 30 avril 2024, à défaut de quoi elle solliciterait la résiliation judiciaire du contrat de bail pour inexécutions fautives à la charge de la bailleresse.

Le 9 avril 2024, PERSONNE1.) a remis au Bureau SOCIETE1.) une clé de l'appartement litigieux pour pouvoir effectuer des visites de relocation.

Par contrat de bail conclu le 18 avril 2024 avec une prise d'effet au 1^{er} juillet 2024, la bailleresse a donné en location à PERSONNE5.) l'appartement litigieux aux mêmes conditions financières.

Par procès-verbal de constat du 30 avril 2024, l'huissier de justice Alex THEISEN atteste de la remise de deux clés et d'une clé de porte de garage électrique entre les mains de PERSONNE6.) au domicile de la bailleresse.

Procédure, prétentions et moyens des parties

Par requête déposée le 19 avril 2024 au greffe de la Justice de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir prononcer la résolution judiciaire du contrat de bail et de confirmer la libération anticipée de l'appartement en raison de multiples inexécutions fautives dans le chef de la partie défenderesse ;
- voir ordonner le déblocage de la garantie bancaire pour la somme de 3.500.- euros, dont la somme de 2.000.- euros serait transmise à la partie défenderesse au titre du loyer d'avril 2024 et la somme restante à PERSONNE1.) ;
- voir condamner la partie défenderesse à lui payer le montant de 100.- euros à titre de préjudice moral ; et
- voir condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 150.- euros.

Elle sollicite encore la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire quant à la demande pécuniaire.

A l'appui de sa requête, PERSONNE1.) reprend l'intégralité du contenu de sa lettre recommandée du 28 mars 2024 adressée à la bailleuse et notamment les sept manquements contractuels qu'elle y reproche à la partie défenderesse.

A l'audience des plaidoiries du 18 novembre 2024, PERSONNE1.) explique avoir payé le loyer et l'avance mensuelle sur charges du mois d'avril 2024 par virement du 26 mai 2024 et avoir rendu une clé de l'appartement au Bureau SOCIETE1.) le 9 avril 2024 pour lui permettre d'effectuer des visites de relocation.

Elle donne à considérer qu'il est de principe que la victime a l'obligation de modérer son dommage.

PERSONNE1.) sollicite dorénavant non la résolution judiciaire telle qu'indiquée dans la requête, mais la résiliation judiciaire pour fautes graves de la bailleuse avec effet au 28 mars 2024.

Elle s'oppose à la clause pénale de l'article 8 alinéa final du contrat de bail au motif que la pénalité ne s'appliquerait point au vu de la résiliation par elle pour fautes graves de la bailleuse. En ordre subsidiaire, elle sollicite, sur base de l'article 1152 du Code civil, la minoration de la clause pénale à de plus justes proportions.

PERSONNE1.) explique que la garantie bancaire à première demande d'un montant de 3.500.- euros lui aurait été intégralement restitué par la banque par suite du renvoi par la bailleuse de l'original de la garantie bancaire à la banque, de sorte qu'elle renonce à sa demande y relative.

Elle renonce également à sa demande en réparation du dommage moral à concurrence de 100.- euros.

Il convient de lui donner acte de ses renonciations.

Elle augmente sa demande en allocation d'une indemnité de procédure au montant de 1.000.- euros.

Il convient de lui donner acte de l'augmentation de sa demande.

PERSONNE2.) fait valoir qu'aucun des sept reproches énumérés dans la lettre de résiliation du 28 mars 2024 et repris exhaustivement dans la requête ne justifie une résiliation avec effet immédiat et les passe en revue un à un :

1. elle conteste l'indication d'une fausse adresse dans l'annonce de location et donne à considérer que la partie adverse a visité les lieux avant de les prendre en location à deux reprises et qu'elle y a habité pendant sept mois ;
2. PERSONNE3.) travaillerait ponctuellement pour le Bureau SOCIETE1.) et même si PERSONNE2.) est sa belle-grand-mère, aucun conflit d'intérêts ne saurait être reproché à ce dernier. Par ailleurs, ce fait ne saurait constituer un manquement de la bailleresse à ses obligations contractuelles issues du bail et le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, ne serait pas compétent pour connaître du prétendu conflit d'intérêts ;
3. PERSONNE1.) se plaindrait d'un évènement futur éventuel (obligation de remise en peinture en cas d'occupation des lieux loués pendant moins de trois ans) ne constituant point un manquement contractuel actuel ;
4. la bailleresse conteste toute panne de l'ascenseur à voitures pendant toute la durée de location d'PERSONNE1.) et estime qu'une telle panne ne saurait pour le surplus constituer un manquement de la bailleresse ;
5. le reproche tenant à l'indisponibilité de la bailleresse, une dame très âgée, pour ne pas avoir décroché le téléphone fixe le 2 décembre 2023 à 23.31 heures de la nuit pour remettre une clé de l'appartement à la locataire, laquelle a fermé la porte derrière elle laissant les clés à l'intérieur de l'appartement, serait hallucinant. La remise d'une clé se serait faite le lendemain. Le reproche tenant à la prétendue indisponibilité ne saurait par ailleurs constituer une inexécution contractuelle dans le chef de la bailleresse ;
6. la non-communication de la part de la bailleresse d'une procuration donnant pouvoir à sa fille PERSONNE4.) de s'occuper de la gestion locative de l'appartement ne constituerait pas davantage un manquement de la bailleresse à ses obligations contractuelles ; la coupure d'électricité le 23 janvier 2024 planifiée mais non portée à connaissance de la locataire en raison de l'hospitalisation de la bailleresse, ne saurait constituer une faute grave dans le chef de cette dernière justifiant une résiliation avec effet immédiat du contrat de bail ;
7. elle conteste toute dénonciation lui faite quant à une fuite de l'évier, un manque d'eau chaude dans la douche et un problème au boiler préalablement à la dénonciation du contrat de bail par courrier du 28 mars 2024.

PERSONNE2.) conteste l'existence d'un ou de plusieurs motifs justifiant la résiliation du contrat de bail à ses torts, de sorte que la résiliation du 28 mars 2024 avec observation d'un délai de préavis d'un mois ne serait pas valable.

A titre reconventionnel, elle sollicite la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer :

- la somme de 3.900.- euros au titre des loyers et avances sur charges des mois de mai 2024 et juin 2024 (2 mois x 1.950.- euros), avec les intérêts légaux à partir des différentes échéances de loyers, jusqu'à solde ; et

- la somme de 1.750.- euros au titre de la clause pénale figurant à l'article 8 du contrat de bail, avec les intérêts légaux à partir du jour des plaidoiries, jusqu'à solde.

Il convient de lui donner acte de ses demandes reconventionnelles.

PERSONNE2.) conteste l'allégation suivant laquelle elle n'aurait pas minimisé son préjudice au motif que, dès le 2 avril 2024, le Bureau SOCIETE1.) aurait été chargé de la remise en location et que le bien a été reloué suivant contrat de bail conclu le 18 avril 2024 avec une prise d'effet au 1^{er} juillet 2024.

Elle estime que la clause pénale est due au motif que la résiliation pour fautes graves de la bailleuse ne serait pas donnée et s'oppose encore à toute minoration de la clause pénale faute d'être excessive.

Elle conteste l'indemnité de procédure adverse et sollicite à son tour une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

- **Irrégularité de la résiliation par la locataire et paiement des loyers et avances sur charges pendant la durée de préavis contractuelle**

Le locataire est en droit de résilier le contrat de bail au terme y prévu, au cas d'un bail à durée déterminée, respectivement à tout moment au cas où le contrat est à durée indéterminée. Si le locataire résilie à l'échéance du bail, la seule condition qui lui est imposée est de respecter un délai de préavis sous peine de voir qualifier la résiliation d'abusives et de se voir condamner au paiement de dommages et intérêts. Le délai de préavis à respecter est soit fixé conventionnellement entre les parties, soit il y a lieu de se référer aux usages des lieux (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 180).

Si le locataire résilie le contrat de bail unilatéralement avant son terme, le bailleur a le choix entre la poursuite des relations contractuelles et la résolution du contrat de bail accompagnée d'une demande en condamnation des sommes prévues à l'article 1760 du Code civil. Les dispositions de l'article 1760 du Code civil trouvent à s'appliquer au cas où le bailleur opte pour la demande en indemnisation puisqu'elles tendent à réparer le préjudice subi par le bailleur du fait du départ prématuré du locataire (cf. Marianne Harles, op. préc., n° 181).

En l'espèce, le contrat de bail signé entre parties stipule, sous la clause « *Durée du contrat et préavis* », que « *le présent bail est conclu pour une durée indéterminée et il prendra effet le 15 septembre 2023. Le contrat pourra à tout moment être résilié par l'une des parties par lettre recommandée à la condition de respecter un délai de préavis de trois mois. (...).* »

A l'analyse des sept prétendus manquements contractuels reprochés à la bailleuse, le tribunal constate que, conformément à la position de la bailleuse, aucun des sept reproches faits à son adresse n'est constitutif d'un manquement grave de cette dernière à ses obligations contractuelles.

La demande d'PERSONNE1.) à voir résilier judiciairement le contrat de bail pour manquements graves de la bailleresse à ses obligations contractuelles encourt dès lors le rejet et ne justifie pas sa résiliation du 28 mars 2024 avec préavis d'un mois.

Il est constant en cause qu'PERSONNE1.) n'a pas respecté le préavis conventionnel de trois mois, de sorte que sa résiliation par courrier du 28 mars 2024 est fautive.

Au regard du contenu de son courrier du 4 avril 2024, le tribunal constate que la bailleresse a opté pour la poursuite des relations contractuelles jusqu'à l'expiration d'un délai de préavis de trois mois, soit jusqu'au 30 juin 2024, raison pour laquelle la bailleresse sollicite la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer la somme de 3.900.- euros du chef de loyers et d'avances sur charges des mois de mai 2024 et juin 2024, avec les intérêts légaux à partir des échéances des différents loyers jusqu'à solde.

La bailleresse exigeant l'exécution forcée du contrat de bail jusqu'au 30 juin 2024, elle est, en principe, en droit de réclamer les mensualités de mai 2024 et de juin 2024.

Face au reproche d'PERSONNE1.) à l'adresse de la bailleresse de ne pas avoir pris toutes les mesures pour minimiser son dommage, la bailleresse réplique avoir fait tous les efforts pour relouer au plus vite.

Il convient de noter, dans ce contexte, que la jurisprudence luxembourgeoise est fermement attachée à l'obligation de la victime de modérer, de contenir autant que possible son dommage en prenant toutes les mesures raisonnables à cet effet. Le créancier victime de l'inexécution doit réagir positivement face à la défaillance du débiteur de manière à prendre toutes les mesures raisonnables pouvant limiter l'étendue du préjudice qu'il subit. Cette obligation interdit au créancier de laisser s'aggraver inutilement le dommage, sous peine pour lui de ne pas obtenir l'entière réparation de son préjudice. Il appartient à l'auteur du dommage qui fait état de ce que la victime a la possibilité raisonnable de minimiser son dommage, de le prouver (cf. Georegs Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^{ème} éd., n° 1213).

PERSONNE1.) n'établit pas de quelle manière, au vu des pièces produites par la bailleresse dans le cadre des démarches effectuées pour la relocation du bien, PERSONNE2.) aurait pu minimiser son dommage.

Il suit de ce qui précède qu'PERSONNE2.) peut prétendre au paiement des loyers et avances sur charges jusqu'à l'échéance du bail le 30 juin 2024.

La demande en paiement des loyers et avances sur charges des mois de mai 2024 et juin 2024 pour le montant de 3.900.- euros est dès lors fondée.

En l'absence de stipulation contractuelle faisant courir les intérêts légaux de plein droit à partir de l'échéance des loyers, il y a lieu d'allouer les intérêts légaux sur la somme de 3.900.- euros à partir de la demande en justice, le 18 novembre 2024, jusqu'à solde.

▪ Clause pénale

La clause pénale peut être définie comme la stipulation contractuelle par laquelle les parties fixent à l'avance et de manière forfaitaire la somme d'argent qui sera due par le débiteur dans le cas où il n'exécuterait pas comme convenu son obligation.

Le mécanisme de la clause pénale dispense donc le demandeur d'établir qu'il a subi un dommage du fait de l'inexécution des obligations contractuelles par le défendeur, par le biais d'une fixation conventionnelle de ce dommage. Celui qui souscrit un tel engagement sait donc, dès le moment de la conclusion du contrat, ce à quoi il s'expose en cas d'inexécution de sa part.

Aux termes de l'article 8 alinéa final du contrat de bail :

« Le locataire est tenu de payer les loyers et avances sur charges locatives jusqu'à la fin du contrat. S'il ne paie pas les deniers mois de loyers et avances sur charges locatives dans le but de procéder à une compensation avec la garantie, ils sont tenus de payer au bailleur une pénalité conventionnelle égale à un mois de loyer ».

L'article 8 alinéa final (précité) du contrat de bail conclu entre les parties le 22 août 2023 constitue une clause pénale.

Faute pour le tribunal d'avoir prononcé la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts de la bailleresse et dans la mesure où la locataire n'a pas payé la mensualité d'avril 2024 en expliquant dans sa lettre de résiliation que la bailleresse peut la décuire de la garantie bancaire, l'application de la clause pénale trouve dès lors à s'appliquer.

La demande en condamnation au paiement de la clause pénale est donc fondée en son principe.

PERSONNE1.) demande la réduction de la clause pénale pour être excessive.

Il y a lieu de se référer à l'article 1152 du Code civil qui dispose que *« lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages et intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre.*

Néanmoins le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite ».

Il en découle qu'en matière de pénalités conventionnelles, le maintien de la peine convenue est la règle et la modification est l'exception.

Il est de jurisprudence qu'une peine conventionnelle qui ne serait pas énorme ou dont le caractère abusif ne serait pas manifeste mais qui serait simplement supérieure au préjudice subi, doit être irréductible. En cas de reconnaissance du caractère manifestement excessif de la peine stipulée, il incombe au juge de la réduire dans une

limite située entre le préjudice effectivement souffert et le seuil au-delà duquel elle aurait un caractère manifestement excessif. Si le juge refuse la modification demandée de la clause il n'a pas à donner de motif à sa décision, car ce faisant il applique purement et simplement la convention des parties. En revanche, lorsque le juge décide de réajuster la clause manifestement excessive ou dérisoire, il devra motiver sa décision, c'est-à-dire indiquer en quoi la clause est manifestement excessive ou dérisoire (cf. Cour, 9 novembre 1993, Pas. 29, p. 293).

La charge de la preuve du caractère manifestement excessif d'une clause appartient au débiteur de l'obligation contractuelle (cf. Cour, 29 octobre 1997, n° 17.996 du rôle).

En l'espèce, PERSONNE1.), se bornant à relever un caractère excessif de la clause pénale sans fournir un argument de nature à justifier une modération de la peine, n'établit pas en quoi cette clause fixant une réparation forfaitaire serait excessive ou injustifiée (cf. Cour, 23 novembre 2005, rôle n° 28.974).

PERSONNE1.) restant en défaut de prouver le caractère excessif de la clause pénale, il n'y a dès lors pas lieu à réduction de la clause pénale librement convenue.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande d'PERSONNE2.) en paiement de la clause pénale pour le montant réclamé de 1.750.- euros.

Il n'y a pas lieu d'allouer des intérêts sur le montant de l'indemnité forfaitaire de 1.750.- euros, alors qu'en présence d'une clause d'évaluation conventionnelle, il ne peut être alloué d'intérêts au taux légal, la fixation conventionnelle d'une indemnité tenant lieu de toute réparation à un autre titre.

▪ **Indemnités de procédure**

Chacune des parties réclame encore une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Au vu du sort réservé à sa demande, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, alors qu'il est de principe que la partie qui succombe ne saurait bénéficier des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît cependant équitable d'allouer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure à concurrence de 800.- euros.

En l'absence de condamnation pécuniaire prononcée à l'encontre d'PERSONNE2.), sa demande en exécution provisoire est sans objet.

Succombant à l'instance, PERSONNE1.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs

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

dit la requête recevable en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) qu'elle renonce à sa demande relative à la garantie bancaire et à sa demande en indemnisation du préjudice moral ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande relative à l'indemnité de procédure ;

donne acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle en paiement des loyers et avances sur charges des mois de mai 2024 et juin 2024, soit du montant de 3.900.- euros, avec les intérêts légaux à partir de l'échéance de chaque loyer, jusqu'à solde ;

donne acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle en paiement d'une clause pénale de 1.750.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour des plaidoiries, jusqu'à solde ;

dit recevables les demandes principales et reconventionnelles ;

dit la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts de la bailleresse pour manquements contractuels de cette dernière non fondée et en **déboute** ;

dit la résiliation du contrat de bail opérée par PERSONNE1.) irrégulière pour ne pas respecter un délai de préavis de trois mois ;

dit la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) en exécution forcée du contrat de bail jusqu'à l'expiration du délai de préavis de trois mois, soit jusqu'au 30 juin 2024, et en paiement des loyers et avances sur charges de mai 2024 et juin 2024 fondée ;

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 3.900.- euros au titre des loyers et d'avances sur charges des mois de mai 2024 et de juin 2024, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, le 18 novembre 2024, jusqu'à solde ;

dit la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) au titre de la clause pénale fondée ;

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 1.750.- euros au titre de la clause pénale ;

dit la demande d'PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure fondée à concurrence du montant de 800.- euros et en **déboute** pour le surplus ;

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 800.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit la demande d'PERSONNE1.) en exécution provisoire sans objet ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Katia FABECK, juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Katia FABECK
Juge de paix

Tom BAUER
Greffier