

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2540/25
L-BAIL-904/24

Audience publique extraordinaire du NUMERO1.) juillet 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, 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.)**
- 3) la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE3.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO2.)**, représentée par son gérant actuellement en fonction
- 4) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE4.)**
- 5) **PERSONNE4.)**, demeurant à **L-ADRESSE4.)**

parties demanderesses au principal **parties défenderesses sur reconvention**

sub 1) - sub 5), comparant par Maître Brigitte POCHON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

- 1) la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, située et ayant son siège social à **L-ADRESSE5.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO3.)**, représentée par son gérant actuellement en fonction

2) **PERSONNE5.)**, demeurant à **L-ADRESSE5.)**

3) **PERSONNE6.)**, demeurant à **L-ADRESSE5.)**

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

sub 1) - sub 3), comparant par Maître Xavier FABRY, avocat à la Cour, 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 11 décembre 2024

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 janvier 2025, puis refixée au 20 mars 2025 et finalement refixée au 26 juin 2025.

A la prédite audience, Maître Brigitte POUCHEN et Maître Xavier FABRY, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire 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 11 décembre 2024, **PERSONNE1.)**, **PERSONNE2.)**, la société **SOCIETE1.) SARL**, **PERSONNE3.)** et **PERSONNE4.)** (ci-après « les consorts EVEN ») ont sollicité la convocation de la société **SOCIETE2.) SARL**, **PERSONNE5.)** et **PERSONNE6.)** devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir déclarer résilié d'un commun accord le contrat de bail conclu entre parties en date du 15 novembre 2024, sinon le résilier judiciairement,
- condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, à payer une indemnité d'occupation de 1.000 euros par jour, à compter du 16 novembre 2024, avec les intérêts légaux à compter de la présente requête jusqu'à solde,
- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement,

- condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, à payer une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile et les voir condamner solidairement, sinon in solidum aux frais et dépens de l'instance.

Par un courrier du 30 juin 2025, les consorts EVEN ont, par l'organe de leur mandataire, communiqué des pièces supplémentaires en cours de délibéré. Alors que ces pièces n'ont pas été soumises au débat contradictoire, celles-ci sont à écarter des débats.

Les moyens et prétentions des parties

Les consorts EVEN

A l'appui de leur demande, les consorts EVEN font valoir qu'ils sont propriétaires d'un ensemble d'immeubles sis à L-ADRESSE6.) comme suit :

- PERSONNE1.), PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) SARL sont propriétaires des immeubles situés aux numéros NUMERO4.) et NUMERO5.),
- PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont propriétaires d'un appartement situé au numéro NUMERO1.).

Aux termes d'un contrat de bail commercial signé le 23 août 2021, prenant effet au 1^{er} septembre 2021, les consorts EVEN auraient donné l'ensemble de ces immeubles en location à la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.), en attendant la construction d'un projet immobilier.

La société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) auraient donné en sous-location les lieux loués, notamment à 7 sous-locataires nommément énumérés dans la requête introductive.

Par un courrier recommandé du 24 avril 2023, les consorts EVEN auraient procédé à la résiliation du contrat de bail pour le 5 octobre 2024.

Par un courrier recommandé du 30 septembre 2024, les consorts EVEN auraient constaté que la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) occuperaient toujours les lieux sans titre et une mise en demeure est donnée aux fins de déguerpissement pour le 15 octobre 2024 sous peine du paiement d'une « amende » de 1.000 euros.

Par un courrier du 4 octobre 2024, la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) auraient accepté de quitter les lieux pour le 15 novembre 2024.

Or, la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) respectivement leurs sous-locataires demeureraient toujours dans les lieux loués, sans titre, malgré une remise des clefs.

Les consorts EVEN auraient encore accepté une réduction du loyer au montant de 5.692,50 euros (le loyer initial ayant été de 13.575 euros) pour les 3 immeubles en question.

Les consorts EVEN justifient encore du projet de construction pour les immeubles sis au NUMERO4.) et NUMERO4.) A en versant les autorisations de construction et les plans pour le projet immobilier projeté. Sur question du Tribunal, les consorts EVEN ont indiqué que l'immeuble sis au numéro NUMERO1.), dans lequel ils ne détiennent qu'un appartement, sera visé par un projet immobilier dans une autre phase.

Alors que la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.), respectivement leurs sous-locataires demeureraient sans titre dans les lieux loués, ils seraient redevables d'une indemnité d'occupation de 1.000 euros par jour.

A l'audience du Tribunal du 26 juin 2025, les consorts EVEN ont modifié leur demande comme suit :

« (fichier) »

Il s'ensuit que les consorts EVEN ne réclament plus 1.000 euros d'indemnité d'occupation par jour mais des loyers (!) à hauteur de 3.992,50 euros par mois. Sur question du Tribunal, les consorts EVEN ont indiqué que la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) se seraient acquittés de la somme de 1.700 euros par mois, de sorte à ce qu'il y aurait lieu de prendre en considération ces paiements par rapport au dernier loyer convenu étant de 5.692,50 euros. L'indemnité d'occupation mensuelle serait partant à fixer à ce dernier montant.

Il échet de leur donner acte de la modification de leur demande.

Ensuite, les consorts EVEN imputent des paiements spontanés de la part des sous-locataires de la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.), à concurrence de 4.850 euros. Sur question du Tribunal, les parties demandereses ont indiqué qu'il leur était impossible de rembourser l'argent ainsi encaissé alors que le compte bancaire du donneur d'ordre n'était pas visible sur l'extrait de la SOCIETE3.). Une demande adressée à la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) aux fins de remboursement serait restée lettre morte.

Ensuite, les consorts EVEN ont formulé pour la première fois à l'audience une demande de condamnation de la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) au paiement de la somme de 8.137,22 euros correspondant à des factures de la Ville de Luxembourg, de SOCIETE4.), de SOCIETE5.) et à titre de décompte pour charges pour l'appartement sis au numéro ADRESSE7.).

Concernant les frais/charges d'exploitation réclamées à la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.), les consorts EVEN font valoir que suite au défaut de paiement par les parties défenderesses des factures d'électricité et d'eau, eux-mêmes se seraient vu adresser les factures réclamées par la Ville de Luxembourg, SOCIETE4.) et SOCIETE5.).

Alors que les consorts EVEN avaient connaissance que des personnes (sous-locataires) résideraient toujours dans les lieux et dans un souci d'humanité et de pragmatisme, ils auraient réglé lesdites factures alors mêmes qu'ils sont d'avis que les frais en question ne leurs incombaient pas.

Sur question du Tribunal, les consorts EVEN ont indiqué que leur demande était basée sur une action récursoire basée sur « *l'exécution du contrat de bail.* »

La société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.)

La société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) sont d'accord à voir dire que le contrat de bail conclu entre parties le 23 août 2021 concernant les numéros NUMERO4.), NUMERO5.) et NUMERO1.), Route d'Esch a été valablement résilié d'un commun accord des parties au 15 novembre 2024.

Ils font néanmoins valoir que leurs sous-locataires refuseraient de quitter les lieux, malgré résiliation en bonne et due forme. La société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) estiment ne pas être responsables de la perdurance de l'occupation des lieux par les sous-locataires alors qu'ils auraient résilié les sous-locations et qu'eux-mêmes auraient déguerpi le 15 novembre 2024.

Ensuite, la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) font valoir qu'un nouveau contrat de bail oral aurait été conclu avec PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concernant l'appartement sis au numéro ADRESSE7.). Par l'effet de cette nouvelle relation contractuelle, les parties défenderesses estiment ne pas être occupants sans droit ni titre de cet appartement et concluent au débouté de la demande des consorts EVEN tendant à leur déguerpissement.

La société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) contestent encore le principe et le quantum de la demande adverse en condamnation à des frais d'exploitation et se sont rapportés à prudence de justice en ce qui concerne le décompte pour charges pour l'année 2024 concernant l'appartement sis au 14, Route d'Esch.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont conclu à la restitution de la garantie locative et la compensation judiciaire avec des sommes éventuellement rédues de leur côté et à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Il y a lieu de leur donner acte de leurs demandes reconventionnelles.

Appréciation

Les parties s'accordent pour dire que le contrat de bail commercial conclut entre parties le 23 août 2021, avec effet au 1^{er} septembre 2021, a été valablement résilié d'un commun accord au 15 novembre 2024.

La société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) sont encore d'accord pour dire qu'une partie de leurs sous-locataires n'ont pas quitté les lieux (NUMERO4.) et NUMERO4.) A, ADRESSE8.)) et soutiennent qu'un nouveau contrat de bail aurait été conclu pour l'appartement sis au ADRESSE7.).

Outre la recevabilité de la demande des consorts EVEN à titre de charges, il y aura partant lieu d'analyser l'existence éventuelle d'un nouveau contrat de bail pour l'appartement sis au ADRESSE7.) et d'en tirer les conséquences concernant l'occupation des lieux.

Quant à la recevabilité de la demande des consorts EVEN à titre de charges

A l'audience du Tribunal du 26 juin 2025, la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont contesté le principe et le quantum de la demande formulée par les consorts EVEN à titre de charges d'exploitation des immeubles sis au ADRESSE9.) (hormis le décompte pour charges pour l'appartement sis au ADRESSE7.)).

Il échet ainsi d'analyser la recevabilité de la demande des consorts EVEN à cet égard.

L'article 53 du nouveau code de procédure civile pose le principe que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Les prétentions des parties sont fixées par l'acte introductif d'instance. Les prétentions doivent figurer dans la partie appelée dispositif (Solus et Perrot, Droit judiciaire privé, tome 3 n° 68 et NUMERO1.)0).

En obligeant le demandeur à faire connaître dans la citation introductive d'instance l'objet de sa prétention, le législateur a voulu non seulement que le défendeur pût répondre à cette prétention, mais encore qu'il eût le moyen d'éviter le procès. Ce résultat ne saurait être atteint si une demande nouvelle pouvait être introduite au

cours du procès (v. Glasson et Tissier T. II p. 898 no: 235; Garsonnet et César-Bru T. I no: 434); (Justice de paix Esch/Alzette 16.11.1983).

Force est de constater qu'en effet, les consorts EVEN ne formulent aucune demande relativement à des charges à prendre en charge par la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) mais payés par les bailleurs dans leur requête introductive du 11 décembre 2024.

La requête en question contient encore la réserve suivante « *réserver aux requérants le droit d'augmenter leur demande en cours d'instance.* »

Par cette formulation, les consorts EVEN ne se sont pas réservé le droit de demander des charges en relation avec l'exploitation de l'immeuble.

Cette demande est à considérer comme nouvelle par rapport à l'acte introductif d'instance et est dès lors **irrecevable**.

Quant à la conclusion d'un nouveau contrat de bail pour le numéro ADRESSE7.)

La société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) sont d'accord à dire que le contrat de bail du 23 août 2021, portant sur les numéros 12,NUMERO4.)A etNUMERO1.), Route d'Esch, a été valablement résilié d'un commun accord des parties à la date du 15 novembre 2024.

Les parties défenderesses soutiennent néanmoins qu'un nouveau contrat de bail, toujours en vigueur entre parties, aurait été conclu entre parties. Alors qu'ils sont seuls propriétaires de l'appartement en question, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) seraient à qualifier de bailleurs dans le cadre de cette relation contractuelle.

A l'appui de leur demande, la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) font valoir que les parties auraient trouvé un accord sur la chose et le prix et qu'il y aurait un début de commencement d'exécution contractuelle.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.), tout comme le reste des consorts EVEN, contestent l'existence d'un nouveau contrat de bail.

La société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) se prévalent en effet d'une correspondance avec PERSONNE3.) versée en tant que pièce 7 et plus particulièrement à un courriel de ce dernier du 2 décembre 2024 adressé à PERSONNE6.) dont il ressort ce qui suit : « *J'ai toujours l'idée de mettre le NUMERO5.) auNUMERO1.). Mais n'en discutons pas pour l'instant. Pour le bail de location, je vous prie d'attendre quelques jours pour voir le suivi.* »

La société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) en tirent que PERSONNE3.) était d'accord à ce moment de conclure un nouveau contrat de bail (oral) pour l'appartement sis au numéro ADRESSE7.).

Ensuite, les parties défenderesses renvoient à leur pièce 20, à savoir un extrait de compte bancaire dont il ressort, en ce qui concerne la période concernée, que dès le mois de novembre 2024, la somme de 1.700 euros était virée à PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Il s'agirait-là du loyer convenu pour la location de l'appartement sis au NUMERO1.), Route d'Esch.

Le dernier élément soulevé par la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) en faveur de la conclusion d'un nouveau contrat de bail est la circonstance que les consorts EVEN leurs réclament un décompte pour charges concernant le ADRESSE7.) qui n'est pas limité à la date du 15 novembre 2024 mais au 31 décembre 2024. Les parties défenderesses en tirent que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient accepté que l'occupation perdure et ce nécessairement par l'effet d'un nouveau contrat de bail.

Face aux contestations des consorts EVEN, il échet de constater que les éléments soulevés par la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ne suffisent pas à établir qu'une nouvelle relation contractuelle existe entre eux-mêmes et les propriétaires de l'appartement sis au numéro NUMERO1.), Route Esch.

En effet, le courriel de PERSONNE3.) est clair dans le sens où il indique que justement, il ne souhaitait pas conclure de nouveau contrat de bail : « *Pour le bail de location, je vous prie d'attendre quelques jours pour le suivi* ». Cette remarque est à situer dans le cadre de négociations entre parties en vue de libérer les lieux.

Ensuite, le paiement de 1.700 euros ne saurait valoir commencement d'exécution alors que par le courrier recommandé des consorts EVEN du 30 septembre 2024, ils avaient sollicité le paiement d'une indemnité d'occupation. Ce montant de 1.700 euros, versé d'ailleurs sans mention spéciale, ne saurait ainsi valoir preuve de la conclusion d'un nouveau contrat de bail.

Finalement, la circonstance que les consorts EVEN réclament en l'espèce le décompte pour charges pour l'intégralité de l'année 2024 n'est pas surprenant dans le sens où la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont, de droit, occupé l'appartement en question jusqu'au 15 novembre 2024 et qu'ils n'ont, de leur propres aveux pas encore quitté les lieux avec tous ceux qui y résident de leur chef.

Il s'ensuit qu'il n'y a **pas** eu de nouveau contrat de bail formé entre la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) en tant que locataires et

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en tant que bailleurs concernant l'appartement sis au ADRESSE7.).

Quant à la validité de la résiliation du contrat de bail du 23 août 2021 et quant au déguerpissement

La société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) sont d'accord à dire que le contrat de bail du 23 août 2021, portant sur les numérosNUMERO4.), NUMERO5.) et ADRESSE7.), a été résilié d'un commun accord des parties à la date du 15 novembre 2024.

Le Tribunal retient par conséquent que ledit contrat de bail a été **valablement** résilié à la date du 15 novembre 2024. Cette résiliation concerne les deux immeubles entiers sis aux numérosNUMERO4.) et NUMERO5.), ADRESSE8.) et l'appartement sis au ADRESSE7.).

Si le preneur se maintient dans les lieux après l'expiration du bail, il devient occupant sans droit ni titre et l'ancien bailleur peut réclamer son expulsion et obtenir paiement d'indemnités d'occupation ; ces indemnités sont fixées en fonction de la valeur locative du bien. (LA HAYE et VANKERCKHOVE; Le Louage de choses, n° 367) Le propriétaire peut en outre obtenir des dommages et intérêts si l'occupant se maintient dans les lieux au-delà du terme fixé pour l'entrée en jouissance et lui cause par ce fait un préjudice.

De l'aveu de la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.), ils occupent encore partiellement, par l'effet de la présence sur les lieux de leurs sous-locataires, les lieux pris en location auprès des consorts EVEN.

Sur question du Tribunal, la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont confirmé ne pas avoir agi judiciairement aux fins de déguerpissement de leurs sous-locataires.

La demande en déguerpissement de la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) est partant à déclarer **fondée**.

Cette décision concerne la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) et tous ceux qui y résident de leur chef, sous-locataires inclus.

Il y a lieu d'accorder un délai de déguerpissement d'un mois à la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.).

La société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) se maintiennent toujours dans les lieux.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de qualifier la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) **occupants sans droit ni titre** des lieux

litigieux. A ce titre, il est à faire remarquer que la motivation de la requête contient une demande en ce sens tandis que le dispositif de la requête est muet à cet égard. La demande des consorts EVEN à voir déclarer les parties défenderesses occupants sans droit ni titre a néanmoins été clairement exprimée.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien. (Le louage de choses, LA HAYE et VANKERCKHOVE, n° 406)

L'indemnité d'occupation ne saurait se confondre avec le loyer dont le calcul est déterminé en fonction du capital investi, conformément aux articles 3 et suivants de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Or, le loyer constitue un des divers éléments d'appréciation du montant de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre.

Cette indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause ; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond. (cf. Les Nouvelles: Le louage de choses, Les baux en général, t.1, no 405 et suivants)

Dans leur requête, les consorts EVEN ont conclu à la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à une indemnité d'occupation journalière de 1.000 euros.

A l'audience du Tribunal, ils ont conclu à voir fixer l'indemnité d'occupation au dernier loyer convenu, à savoir la somme de 5.692,50 euros. Alors même que le terme « loyer » ait été employé, il ressort des plaidoiries à l'audience que les consorts EVEN réclament la condamnation à une « indemnité d'occupation ».

En l'occurrence, le quantum réclamé n'est pas contesté de sorte qu'il convient de fixer l'indemnité mensuelle reduite à cette somme et de condamner la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à payer à titre d'indemnité d'occupation la somme de **5.692,50 euros** par mois à compter du 15 novembre 2024, correspondant à la résiliation d'un commun accord des parties du contrat de bail.

Cette indemnité d'occupation est payable jusqu'au déguerpissement effectif de la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) avec tous ceux qui y résident de leur chef dans les immeubles concernés.

Quant aux arriérés de cette indemnité d'occupation, le montant de 27.947,50 euros correspondant aux mois de décembre 2024 à juin 2025 n'est pas contesté par la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.).

Il s'ensuit qu'il y a lieu de faire droit à la demande afférente des consorts EVEN et de condamner la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à leur payer la somme de 27.947,50 euros à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation.

Quant au décompte pour charges concernant l'appartement sis au ADRESSE7.)

Les consorts EVEN concluent à la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à la somme de 569,91 euros à titre de décompte pour charges pour l'année 2024 concernant l'appartement sis au numéro ADRESSE7.).

La société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) n'ont pas contesté le montant réclamé.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de faire droit à la demande afférente des consorts EVEN et de condamner la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à leur payer la somme de **569,91 euros** à titre de décompte pour charges.

Quant à la demande reconventionnelle en compensation judiciaire avec la garantie locative

A titre reconventionnel, la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont conclu à la restitution de la garantie locative et à la compensation judiciaire avec les sommes rédues.

Les consorts EVEN se sont opposés à cette demande.

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).

Il ressort de l'article 12 du contrat de bail du 23 août 2021, que la somme de 36.000 euros a été versée par la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à titre de garantie locative.

Ce même article contient la clause suivante : « *Elle restera maintenue pendant toute la durée du bail et ce jusqu'à apurement de toutes les créances des bailleurs résultant du présent contrat.* »

Les parties ont ainsi convenu que la garantie locative est destinée à garantir notamment d'éventuels dégâts locatifs après la fin du contrat.

Sur question du Tribunal, les consorts EVEN ont confirmé que les immeubles sis aux numérosNUMERO4.) et NUMERO5.), Route d'Esch vont être détruits.

Néanmoins, l'immeuble sis auNUMERO1.), ADRESSE8.), dans lequel se trouve donc un appartement pris en location par la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.), ne sera pas détruit immédiatement. Les consorts EVEN reprendront ainsi en possession les lieux pour, le cas échéant, pouvoir continuer à l'utiliser ou le mettre en location.

Ainsi, et pour garantir d'éventuels dégâts locatifs au niveau de cet appartement, il n'y a **pas** lieu de faire droit à la restitution de la garantie locative et par conséquent, il n'y a **pas** lieu à compensation judiciaire.

Conclusion

Aux termes de leur décompte, les consorts EVEN souhaitent prendre en considération des paiements de tierces personnes à concurrence de 4.850 euros.

La société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) n'ont pas pris position quant à ce poste du décompte adverse, de sorte qu'il y a lieu d'imputer lesdits paiements sur la créance des consorts EVEN.

Au vu de ce qui précède, la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) sont à condamner à PERSONNE1.), PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de (27.947,50 + 569,91 – 4.850 =) **23.667,41 euros**.

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 11 décembre 2024, jusqu'à solde.

En ce qui concerne la solidarité, il y a lieu de rappeler que celle-ci ne se présume pas.

Il ressort du contrat de bail du 23 août 2021 que la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) se sont engagés comme suit « sont ensemble et séparément responsables et sont dénommés « le locataire » d'autre part ».

Au vu de l'absence de contestations de la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) concernant la solidarité et au vu de cette clause contractuelle, les parties défenderesses sont à condamner **solidairement** au montant susmentionné.

Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.), PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont réclamé une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu faire droit à cette demande pour le montant de 1.000 euros.

Les parties requérantes demandent finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

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 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 que celle-ci est à rejeter.

Les parties défenderesses ayant succombé au litige, elles sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement à l'encontre de toutes les parties défenderesses,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.), PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de la modification de leur demande à titre d'indemnité d'occupation ;

déclare irrecevable car nouvelle la demande de condamnation de PERSONNE1.), PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sur base des frais d'exploitation ;

donne acte à la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) de leurs demandes reconventionnelles ;

dit qu'il n'y a pas lieu de nouveau contrat de bail conclu pour l'appartement sis au numéroNUMERO1.), route d'Esch, L-ADRESSE10.) ;

dit que le contrat de bail du 23 août 2021 a été valablement résilié entre parties en date du 15 novembre 2024 concernant les immeubles sis au ADRESSE9.), L-ADRESSE10.) et l'appartement sis au ADRESSE7.), L-ADRESSE10.) ;

déclare la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) occupants sans droit ni titre des immeubles sis au ADRESSE9.), L-ADRESSE10.) et de l'appartement sis au ADRESSE7.), L-ADRESSE10.) et ce depuis le 16 novembre 2024 ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.), PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à faire expulser la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe l'indemnité d'occupation à **5.692,50 euros** par mois ;

dit que celle-ci est payable depuis 16 novembre 2024 jusqu'au déguerpissement effectif ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à titre d'indemnités d'occupation échues pour le montant de 27.947,50 euros ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à titre de décompte pour charges pour le montant de 569,91 euros ;

dit qu'il n'y a pas lieu à compensation judiciaire avec la garantie locative ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) solidairement à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de **23.667,41 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 11 décembre 2024, jusqu'à solde ;

déclare la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile fondée à hauteur de 1.000 euros ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) solidairement à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de 1.000 euros ;

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

condamne la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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