**Texte pseudonymisé**

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

Rép. n° 2036 /25
L-BAIL-170/25

**Audience publique du treize juin deux mille vingt-cinq**

---

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 entre

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

**partie demanderesse,**

représentée par la société à responsabilité limitée WASSENICH LAW SARL, établie et ayant son siège social à L-2134 Luxembourg, 54, rue Charles Martel, inscrite sur la liste V auprès du Barreau de Luxembourg et sous le Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B207545, représentée par son gérant actuellement en fonctions, Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, respectivement par l'une de ses fondées de pouvoir dûment nommées, demeurant tous professionnellement à la même adresse,

comparant par Maître Marie-Pierre BEZZINA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

**la société à responsabilité limitée 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(ses) gérant(s) actuellement en fonctions,

**partie défenderesse**

comparant par Maître Samet KURT, avocat, en remplacement de Maître Ersan OZDEK, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

**Faits**

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 13 février 2025 au greffe de la justice de paix de Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi 24 mars 2025 à 15.00 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 12 mai 2025, lors de laquelle Maître Marie-Pierre BEZZINA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.), et Maître Samet KURT, avocat, en remplacement de Maître Ersan OZDEK, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL 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 a été fixé,

**le jugement qui suit** :

## Exposé du litige

Par requête déposée le 13 février 2025 au greffe, PERSONNE1.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- voir dire valable et régulière la résiliation du contrat de bail du 30 juillet 2024 ;
- sinon voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir dans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse à lui payer le montant de 700.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa requête et au niveau factuel, PERSONNE1.) explique :

- avoir, suivant contrat de bail du 29 janvier 2020 avec effet au 21 février 2020, donné en location à PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) un appartement meublé sis à L-ADRESSE3.), pour une durée d'une année, reconductible tacitement d'année en année sauf dénonciation trois mois avant l'expiration ;
- que l'objet du bail était un appartement que les parties défenderesses entendaient sous-louer via les plateformes ALIAS1.) et ALIAS2.) ;
- qu'au mois de mars 2022, les parties se sont mises d'accord pour substituer le nom des locataires par la société SOCIETE1.), les autres clauses du contrat restant inchangées ;
- que par lettre recommandée du 20 novembre 2023, le mandataire de PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail avec un préavis de 3 mois prenant cours le 21 novembre 2023 et prenant fin le 20 février 2024 ;
- que la société SOCIETE1.) a fait contester cette résiliation et a refusé de quitter les lieux, de sorte que la partie requérante a saisi le Tribunal de céans ;
- que par jugement du Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, du 1er juillet 2024, la résiliation du bail a été déclarée inopérante et de nul effet ;

- que le Tribunal de paix a notamment retenu que le contrat liant les parties était un contrat de bail commercial et que la résiliation était irrégulière ;
- qu'aucun appel n'a été interjeté contre le jugement précité du 1er juillet 2024 ;
- que s'agissant d'un bail commercial, le requérant a notifié en date du 30 juillet 2024 par lettre recommandée la résiliation du bail moyennant un préavis de 6 mois en application de l'article 1762-11 du Code civil sur base de l'abandon de toute location aux fins d'activité identique, alors que le requérant ne souhaite plus que son appartement serve à la location saisonnière
- que par courrier de son mandataire du 29 janvier 2025, la partie défenderesse aurait contesté la résiliation en arguant du fait qu'elle entendait continuer à louer l'appartement à des fins d'habitation, ce qui constituerait une activité similaire au contrat actuellement en cours;
- qu'il y aurait cependant lieu de considérer la résiliation du 30 juillet 2024 comme valable alors que le bailleur entendrait désormais louer l'appartement uniquement à des fins d'habitation au sens de la loi 21 septembre 2006.

**La société SOCIETE1.)** se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la requête.

Elle conteste le bien-fondé de la demande, en ce que le bailleur resterait en défaut d'établir la réalité du motif invoqué ; si elle ne conteste pas que le contrat de bail liant les parties est un contrat de bail commercial - comme retenu par le Tribunal de paix, suivant jugement précité du 1er juillet 2024 - , il appartiendrait cependant au bailleur de rapporter la preuve concrète de son intention d'abandonner l'activité commerciale dont question.

Or, en l'espèce, le bailleur entendrait relouer l'immeuble, de sorte que le motif de résiliation invoqué ne serait pas pertinent ; elle conclut dès lors à la résiliation abusive du contrat de bail.

Elle sollicite, à son tour, une indemnité de procédure de 700.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

**<u>Appréciation</u>**

La demande, régulière en la forme, est à déclarer recevable.

Quant au bien-fondé de la demande, il est constant en cause que suivant contrat de bail du 29 janvier 2020 avec effet au 21 février 2020, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) un appartement meublé sis à L-ADRESSE3.), pour une durée d'une année, reconductible tacitement d'année en année, sauf dénonciation trois mois avant l'expiration.

Ledit contrat dispose en son article 8 que « *La sous-location est autorisée sur les plateformes ALIAS1.) et ALIAS2.). En cas de sous-location, le locataire principal reste responsable des engagements découlant du présent bail* ».

En mars 2022, les parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) se sont accordés pour substituer le nom des locataires par la société SOCIETE1.), les autres clauses du contrat restant inchangées.

Par courrier recommandé du 20 novembre 2023, le mandataire de PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail avec un préavis de 3 mois prenant cours le 21 novembre 2023 pour se terminer le 20 février 2024, en se référant au droit commun des contrats.
Par jugement du Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, du 1er juillet 2024, la résiliation du bail a été déclarée inopérante et de nul effet.

A cet effet, ledit jugement a retenu que :

« *En l'espèce, il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a pris en location l'appartement litigieux pour le sous-loues à des personnes de passage pour de courtes durées. Cette constatation est encore confirmée par l'objet social tel qu'il ressort de l'article 4 des statuts de la société SOCIETE1.).*

*Le bail conclu avec la société SOCIETE1.) est partant destiné à l'exercice de l'activité commerciale de cette dernière, de sorte qu'il est à qualifier de contrat de bail commercial.*

*Contrairement aux dires de PERSONNE1.), le droit commun des contrats n'est partant pas applicable en l'espèce, mais il échoit de se référer aux articles 1762-3 et suivants du Code civil concernant les baux commerciaux.* », que « (…) *la stipulation contractuelle d'un délai de préavis de trois mois est réputée non écrite alors qu'elle ne peut déroger au délai de préavis minimum de six mois posé à l'article 1762-7 (1) précité*. » et que « *En l'espèce, aucun motif de résiliation du contrat de bail tiré de l'article 1762-11 du Code civil n'est avancé ni dans la lettre de résiliation, ni à l'audience, de sorte que la résiliation du contrat de bail par courrier du 20 novembre 2023 avec effet au 20 février 2024 est injustifiée, partant inopérante, sans effet et que le contrat de bail est maintenu. ».*

Suite audit jugement, le requérant a notifié en date du 30 juillet 2024, par lettre recommandée, la résiliation du bail moyennant un préavis de 6 mois en application de l'article 1762-11 du Code civil sur base du motif de l'abandon de toute location aux fins d'activité identique ; le courrier de résiliation précis encore que le préavis prendra effet le 20 août 2024 et se terminera le 20 février 2025.

Les parties s'accordent à dire actuellement que le bail entre parties constitue un bail commercial conformément à ce qui a été retenu par le jugement précité du 1er juillet 2024, de sorte qu'il n'y a plus lieu de revenir sur ce point.

L'article 1762-7 (1) du Code civil dispose que : « *Le délai de résiliation du contrat de bail soumis à la présente section ne peut être inférieur à six mois. La résiliation est notifiée par lettre recommandée à la poste avec avis de réception.* »

L'article 1762-11 du Code civil dispose en outre que :

« *Le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur*. (...) »

*Le bailleur peut résilier le bail avec le préavis prévu à l'article 1762-7, ou en refuser le renouvellement : 1. aux fins d'occupation personnelle par le bailleur ou par ses descendants au 1er degré ; 2. en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité identique ; 3. en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué* ».
Au regard du fait que le contrat de bail a pris effet au 21 février 2020 et qu'il dispose qu'il est reconductible tacitement d'année en année, il convient dès lors de retenir que la résiliation du bail, avec effet au 21 février 2025, a été valablement effectuée par PERSONNE1.) en ce qui concerne l'échéance et le préavis à respecter.

La société SOCIETE1.) conclut à l'irrégularité de la résiliation au motif que le bailleur resterait en défaut d'établir la réalité du motif invoqué, à savoir rapporter la preuve concrète de son intention d'abandonner l'activité commerciale dont question ; il faudrait d'ailleurs admettre que le bailleur entendrait relouer l'immeuble, de sorte que le motif de résiliation invoqué ne serait pas pertinent.

Conformément aux principes régissant la charge de la preuve, il appartient à la partie bailleresse - en cas de contestation du locataire – de rapporter la preuve de la réalité du motif invoqué et d'établir la réalité d'une intention ferme et non équivoque de l'abandon de commerce identique projeté.

En l'espèce, force est de constater que PERSONNE1.) ne verse aucune pièce ou autre élément de nature à établir qu'il entend concrètement abandonner toute location d'une activité identique respectivement, comme il l'affirme, qu'il entend proposer le logement à des fins d'habitation privée.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de conclure que PERSONNE1.) n'a pas valablement résilié le contrat de bail commercial avec effet au 21 février 2025, de sorte que la résiliation du bail est à considérer comme inopérante et de nul effet.

Par conséquent, la demande du requérant en condamnation de la locataire au déguerpissement tombe également à faux.

*Les demandes accessoires*

Les parties réclament chacune l'allocation d'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).

Les parties n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, ces demandes respectives sont à rejeter.

**Par ces motifs**

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

**reçoit** la requête en la forme,

**dit** la résiliation du bail effectuée par lettre du 30 juillet 2024, avec effet au 21 février 2025, inopérante et de nul effet,
**dit** la demande en déguerpissement non fondée et en **déboute**,

**dit** les demandes des parties en obtention d'une indemnité de procédure non fondées et en **déboute**,

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

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

**Robert WORRÉ**
**Juge de Paix**

**Jacqueline GERTEN**
**Greffière**