Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 4214/25
L-BAIL-471/25

Audience publique du 18 décembre 2025

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

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL,** établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représenté par son gérant actuellement en fonction

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Perrine LAURICELLA, 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 21 mai 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 23 octobre 2025, puis refixée au 27 novembre 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Marc PETIT et Maître Perrine LAURICELLA, 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 de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 21 mai 2025, la société SOCIETE1.) SARL a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- constater que PERSONNE1.) occupe les lieux loués ensemble avec plusieurs autres personnes de son chef en violation du contrat de bail et de la loi,
- constater que la société SOCIETE1.) SARL doit entamer « *des gros travaux sous peu pour transformer totalement les lieux alors que la location de chambres n'est plus autorisée suite à la perte juridique de la chose louée suivant la décision de la Ville de Luxembourg du 21 janvier 2025* »,
- prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail avec effet immédiat,
- voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués endéans un délai de huitaine à compter de la notification du présent jugement,
- voir condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

La société SOCIETE1.) SARL

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir que par un contrat de bail du 9 novembre 2020, elle a donné en location à PERSONNE1.) un studio au deuxième étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000 euros.

La société SOCIETE1.) SARL reproche à PERSONNE1.) des violations graves du contrat de bail alors qu'elle s'adonnerait à la sous-location des lieux sans autorisation du bailleur. En effet, le compagnon et son enfant résideraient dans les lieux, sans autorisation aucune.

Ainsi, il y aurait lieu à résiliation du contrat de bail pour fautes graves dans le chef de la défenderesse.

Ensuite, la société SOCIETE1.) SARL se prévaut d'un contrôle de la Ville de Luxembourg du 21 janvier 2025 dont il ressortirait que les lieux étaient inhabitables en l'état. Ainsi, la requérante se verrait contrainte d'exécuter des travaux d'envergure pour garantir la salubrité et la sécurité des lieux.

Les lieux loués à PERSONNE1.) deviendraient de ce fait inhabitables, de sorte qu'il y aurait lieu à prononcer la résiliation du contrat de bail pour motifs graves et légitimes.

Sur question du Tribunal, la société SOCIETE1.) SARL a précisé qu'elle ne disposerait à l'heure actuelle d'aucune pièce en relation avec l'envergure de ces travaux.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste les demandes adverses.

En effet, la défenderesse confirme que tant son enfant et son compagnon résideraient avec elle dans le studio pris en location.

Il ne s'agirait cependant pas de sous-location alors qu'il avait été parfaitement connu de la part de la société SOCIETE1.) SARL dès la signature du contrat de bail que les lieux seraient occupés non seulement par PERSONNE1.), mais également par son fils et son compagnon.

Qui plus est, ce serait son compagnon, à savoir PERSONNE2.), qui s'acquitterait du paiement du loyer depuis 2023. Ces paiements auraient toujours été acceptés par la société SOCIETE1.) SARL, de sorte à ce que celle-ci ne saurait actuellement soutenir qu'elle n'avait pas accepté la présence de ce dernier dans les lieux.

Une première requête tendant à la résiliation du contrat de bail en question avait en effet été erronément été dirigée contre PERSONNE2.), de sorte à ce que la société SOCIETE1.) SARL considèrerait nécessairement ce dernier comme locataire.

Ainsi, aucune violation du contrat de bail ne lui saurait être reprochée.

Ensuite, la société SOCIETE1.) SARL resterait en défaut de prouver tant la nécessite que l'envergure des travaux envisagés, de sorte à ce que sa demande tendant à la résiliation du contrat de bail pour motifs graves et légitimes serait à déclarer non-fondée.

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) a conclu à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL :

- à la somme de 55.000 euros correspondant à 55 mois de loyers à 1.000 euros alors que la bailleresse aurait fait défaut à son obligation de délivrance des lieux. La demande reconventionnelle serait en effet basée sur l'obligation prévue à l'article 1719 du code civil dans le sens où la société SOCIETE1.) SARL aurait accepté de donner en location un studio prévu pour la location d'une personne à PERSONNE1.) tout en sachant que les lieux seraient occupés par trois personnes et alors que les lieux loués n'étaient pas aux normes,
- à la somme de 1.400 euros correspondant à une augmentation de loyer unilatérale et non-justifiée. La demande reconventionnelle serait basée sur le principe de la répétition de l'indû,
- à la somme de 10.000 euros sur base de l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres données en location et mis à disposition à des fins d'habitation alors que la société SOCIETE1.) SARL aurait violé son obligation de veiller à la relocation de PERSONNE1.) malgré la circonstance que les lieux ne respectaient pas les normes minimales prévues par cette même loi,
- à la somme de 1.500 euros à titre d'allocation d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La société SOCIETE1.) SARL

La société SOCIETE1.) SARL conteste le bien-fondé des demandes reconventionnelles.

Appréciation

Il résulte des pièces versées en cause que par un contrat de bail du 9 novembre 2020, la société SOCIETE1.) SARL a donné en location à PERSONNE1.) un studio composé d'une cuisine, d'une toilette et d'une salle de bains à compter du 15 novembre 2020 moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000 euros.

Suite à une visite des lieux en date du 20 novembre 2024 par la commission de contrôle des chambres et logements insalubres, la Ville de Luxembourg a, par

courrier du 21 janvier 2025, fait état de la non-conformité de l'immeuble en général et spécifiquement du studio litigieux à la loi du 20 décembre 2019 précitée et relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation. La Ville a enjoint la société SOCIETE1.) SARL de solliciter une autorisation de bâtir pour procéder à d'importants travaux de transformation pour conformer l'immeuble à la prédite loi, sous peine de fermeture de l'immeuble respectivement de sanctions pénales.

Cette décision se base sur une première décision du conseil échevinal du 10 février 2023 (laquelle n'est pas versée en cause).

Par un courrier recommandé du 18 avril 2023, la société SOCIETE1.) SARL, se basant sur une visite des lieux antérieure, soit en relation avec cette première décision municipale, a résilié le contrat de bail en question alors que plusieurs personnes occuperaient les lieux.

Quant à la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef de PERSONNE1.)

La société SOCIETE1.) SARL reproche à PERSONNE1.) d'avoir procédé à la sous-location des lieux loués sans l'autorisation de la bailleresse.

La société SOCIETE1.) SARL invoque ainsi la violation de la clause 1. du contrat de bail laquelle a la teneur suivante : « *Le locataire ne pourra sous-louer sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. De même il ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès du bailleur. Ce consentement cependant ne pourra lui être refusé sans motif valable*. »

PERSONNE1.) ne conteste pas loger dans les lieux ensemble avec son fils mineur né le DATE1.) et son compagnon PERSONNE2.).

Il y a d'emblée lieu de souligner que le fait de loger son enfant dans son appartement ne saurait valoir violation du contrat de bail.

Aux termes des certificats de résidence versés en cause, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont enregistrés à l'adresse L-ADRESSE2.) en date du 23 novembre 2020, soit postérieurement à la signature du contrat de bail du 9 novembre 2020.

La sous-location prohibée constitue, en principe, un manquement grave justifiant la résiliation du bail et la condamnation du locataire au déguerpissement.

Il ressort du contrat de bail versé en cause que non seulement la sous-location mais également la cession au bail sans le consentement exprès du bailleur sont interdits.

PERSONNE1.) admet qu'elle n'a jamais obtenu, ni même sollicité, l'autorisation de la part de la société SOCIETE1.) SARL afin de pouvoir loger, outre elle-même, son fils et son compagnon dans le studio.

PERSONNE1.) se prévaut de la circonstance que PERSONNE2.) s'est acquitté du loyer (augmenté) depuis le mois de janvier 2023.

Le paiement du loyer doit être fait par le preneur. Mais l'article 1728 du Code Civil n'a pas dérogé sur ce point aux principes de droit commun en matière de paiement, et le prix peut être acquitté soit par un tiers agissant au nom du débiteur ou le recevoir par un tiers qui n'y est pas intéressé agissant en son propre nom. (Jurisclasseur Bail à Loyer > Fasc. 240 : BAIL D'HABITATION. – Locations régies par le droit commun du louage (Code civil). – Obligations du locataire : paiement du loyer et des sommes accessoires > I. - Modalités du paiement > 1° Personnes qui doivent le faire)

L'article 1236 du Code Civil prévoit en effet qu'une obligation peut être acquittée par toute personne qui y est intéressée, telle qu'un coobligé ou une caution. L'obligation peut même être acquittée par un tiers qui n'y est point intéressé, pourvu que ce tiers agisse au nom et en l'acquit du débiteur.

Comme tout paiement d'obligations non intuitu personae, le loyer peut être réglé par un mandataire ou par un tiers intéressé même par un tiers non intéressé qui n'en sera jamais pour autant légalement subrogé dans les droits du créancier. (Code civ. article 1236) et dont le paiement ne lui confère donc point qualité de locataire. (Les Novelles, Le louage de choses, Les baux en général, LA HAYE et VANKERCKHOVE, n° 102, page 62) Quiconque, en effet, peut payer les dettes d'autrui.

Il ressort des pièces versées, à savoir des extraits bancaires, que PERSONNE2.) a versé entre janvier 2023 et janvier 2025 la somme de 1.100 euros à un dénommé PERSONNE3.) avec la mention « LOYER DE ARMANDHINDO COSTA ».

PERSONNE1.) reste ainsi en défaut de prouver que ces paiements concernent le loyer dû en vertu du contrat litigieux conclu avec la société SOCIETE1.) SARL alors que :

- le montant versé de 1.100 euros ne correspond pas au loyer convenu de 1.000 euros. L'augmentation de loyer invoquée par PERSONNE1.) reste en effet d'être établie,
- le bénéficiaire des paiements est un dénommé PERSONNE3.) et non la société SOCIETE1.) SARL. Toute relation entre ces deux personnes physique et morale laisse d'être établie aux termes des pièces versées, et
- la communication renseignée ne fait pas état ni de l'adresse en question ni de la moindre relation avec PERSONNE1.).

Il s'ensuit qu'il est établi en cause que PERSONNE1.) a, sans autorisation de la société SOCIETE1.) SARL, et partant en violation de l'article 1 précité du contrat de bail, donné en sous-location respectivement cédé son droit au bail à au moins PERSONNE2.).

Cette violation constitue un manquement grave à ses obligations de locataire, justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs de celui-ci, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande afférente de la société SOCIETE1.) SARL.

Ainsi, le Tribunal prononcer la **résiliation judiciaire** avec effet immédiat du contrat de bail conclu entre la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) en date du 9 novembre 2020 au sujet d'un studio sis au deuxième étage de l'immeuble situé à L-ADRESSE2.).

Au vu des circonstances de l'espèce, à savoir qu'un mineur réside dans le studio en question, il y a lieu d'accorder un délai de dégueprissemnt de 2 mois à compter de la notification du présent jugement.

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu à analyser le deuxième moyen invoqué par la société SOCIETE1.) SARL à la base de sa demande tendant à la résiliation du contrat de bail, à savoir les moyens graves et légitimes.

Quant aux demandes reconventionnelles de PERSONNE1.)

- *L'indemnisation pour perte de jouissance*

PERSONNE1.) conclut à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL au paiement de la somme de 55.000 euros correspondant à 55 mois de loyers à 1.000 euros pour perte de jouissance des lieux.

PERSONNE1.) base en effet sa demande sur l'avis de la Ville de Luxembourg du 21 janvier 2025 par lequel il aurait été constaté que les lieux loués étaient *ab initio* impopres à la location. En effet, il ressortirait de ladite pièce que le studio pris en location n'aurait à aucun moment rempli les conditions minimales de sécurité et de salubrité, de sorte à ce que la société SOCIETE1.) SARL n'aurait pas dû et pas pu le louer. Ledit studio ne pourrait de toute façon pas loger plus qu'une personne.

La société SOCIETE1.) SARL conteste la demande adverse.

Il ressort de l'analyse de la pièce litigieuse que la Ville de Luxembourg constate, sur avis notamment du CGDIS, que les lieux en question présentent plusieurs défauts au niveau de l'installation électrique, les installations sanitaires et au niveau de la sécurité.

Ledit avis ne prononce cependant pas la fermeture des lieux mais soumet la société SOCIETE1.) SARL à des obligations, certes strictes, de réfection des lieux endéans un délai de 3 mois.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) reste en défaut de prouver la réalité de son dommage, alors qu'elle a résidé pendant 55 mois dans les lieux loués sans se plaindre à la moindre occasion de l'état des lieux.

La demande en indemnisation de PERSONNE1.) à titre de perte de jouissance est ainsi à déclarer **non-fondée**.

- *Le remboursement du trop-payé à titre d'augmentation de loyer*

PERSONNE1.) conclut à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL au paiement de la somme de 1.400 euros correspondant à 14 mois de loyers à 100 euros à titre de trop-payé relatif à une augmentation unilatérale du loyer.

La société SOCIETE1.) SARL conteste la demande adverse.

Le Tribunal constate que PERSONNE1.) reste en défaut de prouver la moindre augmentation de loyer de la part de la société SOCIETE1.) SARL ni même qu'elle ait procédé au paiement desdites augmentations.

PERSONNE1.) reste ainsi en défaut de prouver la réalité de son dommage.

La demande en indemnisation de PERSONNE1.) à titre de trop-payé de loyers est à déclarer **non-fondée**.

- *L'indemnisation pour défaut de relocation*

PERSONNE1.) conclut à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL au paiement de la somme de 10.000 euros sur base de l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres données en location et mis à disposition à des fins d'habitation alors que la partie adverse serait restée en défaut de procéder à sa relocation malgré le fait que le studio pris en location ait été déclaré impropre à l'habitation.

La société SOCIETE1.) SARL conteste la demande adverse.

L'article de loi en question a la teneur suivante :

« *Le bourgmestre peut, par arrêté, soit ordonner au propriétaire ou à la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article 2 de se conformer aux prescriptions de l'article 2 dans un délai qu'il détermine, soit*

ordonner la fermeture d'un logement ou d'une chambre ne correspondant pas aux critères fixés en vertu de l'article 2.

En cas de décision de fermeture, il appartient à l'exploitant, ou à défaut, au propriétaire, de pourvoir au relogement des occupants. À défaut, le bourgmestre y pourvoit pour le compte et aux frais du propriétaire ou de l'exploitant. Les coûts liés au relogement comprennent les frais de déménagement, les frais d'huissier et les frais de loyers qui en résulteraient.

Le relogement des occupants concernés par une fermeture au sens de l'alinéa 1er devra être pris en charge par le propriétaire ou l'exploitant pour une durée maximale de 3 mois. »

Il ressort des développements qui précèdent qu'en l'espèce, le bourgmestre de la Ville de Luxembourg n'a pas ordonné la fermeture des lieux, de sorte à ce que l'obligation de relocation ne trouve pas application en l'espèce.

La demande en indemnisation de PERSONNE1.) à titre de relocation est à déclarer **non-fondée**.

Les indemnités de procédure

La société SOCIETE1.) SARL sollicite encore l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge, ceux-ci s'étant vu contraints d'engager des frais dans le seul but de faire valoir leurs droits en justice.

Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est évaluée à 500 euros.

Au vu de l'issue du litige, la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer **non-fondée**.

L'exécution provisoire

La société SOCIETE1.) SARL demande à ce que le présent jugement 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 autre 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'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à **rejeter**.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s :

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

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de ses demandes reconventionnelles ;

déclare résilié le contrat de bail conclu le 9 novembre 2020 entre la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) au sujet du studio du deuxième étage sis à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare non-fondées les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) à titre d'indemnisation pour perte de jouissance, à titre de remboursement de trop-payés pour augmentation du loyer, à titre d'indemnisation pour défaut de relocation et à titre d'indemnité de procédure ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SARL à titre d'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 500 euros ;

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 500 euros ;

condamne PERSONNE1.) 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