**Texte pseudonymisé**

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

Rép. n°
L-BAIL-NUMERO1.) et L-BAIL-NUMERO2.)

Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.) par décision du bâtonnier du 18 juillet 2025

**Audience publique du 18 décembre 2025**

Le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

I)

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)** sàrl, ayant repris l'instance introduite par PERSONNE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.) inscrite au RCS de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

**partie demanderesse,**

comparant par Maître Thomas STACKLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société de la **SOCIETE2.)**, société reconnue d'utilité publique par la loi du 16 août 1923, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par Monsieur PERSONNE3.), directeur général de la Croix-Rouge Luxembourgeoise,

**partie défenderesse,**

représentée par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, établie et ayant son siège social à L-1470 LUXEMBOURG, 7-11, route d'Esch, inscrite à la liste V du barreau de Luxembourg, représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

comparant par Maître Deborah HOPP, avocat, en remplacement de Maître Betty RODESCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

II)

la société de la **SOCIETE2.)**, société reconnue d'utilité publique par la loi du 16 août 1923, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par Monsieur PERSONNE3.), directeur général de la Croix-Rouge Luxembourgeoise,

**partie demanderesse,**

représentée par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, établie et ayant son siège social à L-1470 LUXEMBOURG, 7-11, route d'Esch, inscrite à la liste V du barreau de Luxembourg, représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

comparant par Maître Deborah HOPP, avocat, en remplacement de Maître Betty RODESCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

**PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Stéphanie COLLMANN, avocat à la Cour demeurant à Wasserbillig,

**F a i t s**

Les affaires furent introduites par requêtes – annexées au présent jugement – déposées au greffe de la Justice de paix de Luxembourg les 14 mai 2025 et 7 août 2025.

Sur convocations émanant du greffe, les affaires furent appelées pour fixation à l'audience publique du jeudi 3 juillet 2025 à 15h, salle JP 0.02, respectivement jeudi 16 octobre 2025 à 9h, salle JP 1.19.

Après une remise contradictoire, les affaires furent utilement retenues à l'audience du 20 novembre 2025, lors de laquelle, Maître Deborah HOPP, se présenta pour la société de la SOCIETE2.), Maître Stéphanie COLLMANN se présenta pour PERSONNE1.) et Maître Thomas STACKLER se présenta pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été refixé,

**l e j u g e m e n t q u i s u i t :**

Par requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg en date du 14 mai 2025, la SOCIETE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de voir constater que le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement a valablement pris fin le 30 avril 2025, sinon de voir déclarer résilié le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement conclu entre parties, de voir constater que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.) depuis le 1er mai 2025, partant la voir condamner à déguerpir dudit logement avec tous ceux qui l'occupent de son chef endéans les deux semaines à partir de la notification du jugement à venir. La requérante demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 710,- euros par mois d'occupation à partir du prononcé du jugement. Elle sollicite finalement l'exécution provisoire du jugement à intervenir, l'allocation d'une indemnité de procédure de 600,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la SOCIETE2.) expose qu'elle est locataire d'un logement sis à L-ADRESSE3.) et qu'elle l'a mis à disposition de PERSONNE1.) suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation signé en date du 4 novembre 2019 avec effet au 5 novembre 2019 dans le cadre de ses mesures d'aides au logement. Elle soutient que l'indemnité d'occupation a été fixée à 550,- euros et d'avances sur charges de 160,- euros soit un total mensuel de 710,- euros.

Elle fait valoir que par six avenants successifs, les parties ont prolongé le contrat jusqu'au 1er mai 2025.

La requérante soutient que malgré le terme du contrat, la partie défenderesse n'a pas quitté les lieux pour le 30 avril 2025, de sorte qu'une mise en demeure lui a été adressée en date du 14 avril 2024. Dans la mesure où PERSONNE1.) occupe toujours les lieux, la requérante estime qu'il est à qualifier d'occupante sans droit ni titre depuis le 1er mai 2025.

A l'audience des plaidoiries du 20 novembre 2025, la requérante affirme qu'au terme du troisième avenant signé le 5 décembre 2022 l'indemnité d'occupation a été augmenté à 600,- euros et les avances sur charges à 180,- euros, soit un total de 780,- euros de sorte qu'il y aurait lieu de retenir ce montant à titre d'indemnité d'occupation. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE1.) déclare rencontrer des difficultés à se reloger. Il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois. Il déclare bénéficier de l'assistance judiciaire. Il conteste l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante et demande à voir distinguer le montant de l'indemnité d'occupation et des avances sur charge.

La SOCIETE2.) s'oppose à l'octroi d'un délai de déguerpissement allongé.

Par requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg en date du 7 août 2025, la société SOCIETE1.) sàrl, ayant repris l'instance introduite par PERSONNE2.), a fait convoquer la SOCIETE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir joindre l'affaire à celle introduite ci-dessus. Elle sollicite à voir constater judiciairement et déclarer la résiliation du contrat de bail signé le 26 septembre 2019 avec effet au 31 juillet 2025, voir constater et déclarer que le contrat de sous-location a automatiquement cessé de produire ses effets depuis cette date. Elle demande à voir condamner la SOCIETE2.) à déguerpir des lieux endéans un délai de quinze jours et au paiement d'une indemnité d'occupation s'élevant au montant de 850,- euros et d'une avance sur charges de 160,- euros, jusqu'à la libération des lieux. Elle sollicite finalement l'exécution provisoire du jugement à intervenir, l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) sàrl déclare avoir donné en location à la SOCIETE2.) un studio sis à L-ADRESSE3.).

Suivant courrier du 18 février 2025, la SOCIETE2.) aurait notifié la résiliation du bail avec effet au 31 juillet 2025. La remise des clés n'aurait pas été possible face au refus du sous-locataire de la SOCIETE2.) de quitter les lieux.

La société SOCIETE1.) sàrl affirme que le contrat de bail principal a été résilié d'un commun accord des parties avec effet au 31 juillet 2025, ceci suite à l'initiative de la SOCIETE2.).

En raison de la résiliation du contrat de bail principal du 26 septembre 2019, avec effet au 31 juillet 2025, le contrat de sous-location aurait pris fin.

Il y aurait lieu d'ordonner le déguerpissement de la SOCIETE2.). Il y aurait en outre lieu de la condamner à payer une indemnité d'occupation mensuelle de 1.500,- euros.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les affaires introduites sous les numéros L-BAIL-NUMERO1.) et L-BAIL-NUMERO2.).

**Motifs de la décision**

Les demandes sont recevables pour avoir été introduites dans les forme et délai de la loi.

Suivant contrat de bail signé le 26 septembre 2019 PERSONNE2.) avait donné en location à la SOCIETE2.) un logement sis à L-ADRESSE3.). En date du 15 septembre 2025, l'immeuble lié au contrat de bail a été cédé à la société SOCIETE1.) sàrl.

Suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé en date du 4 novembre 2019, ayant pris effet le 5 novembre 2019, la SOCIETE2.) a mis à disposition de PERSONNE1.) ledit logement moyennant paiement d'une indemnité d'occupation de 780,- euros charges inclues.

Il est constant en cause et non autrement contesté que le contrat de bail principal a été résilié avec effet au 31 juillet 2025.

Le tribunal rappelle que la sous-location est un contrat de bail distinct du contrat de bail principal par lequel le preneur au bail principal se constitue à son tour bailleur et concède à un sous-locataire (sous-preneur) tout ou partie de l'objet du bail dont il bénéficie lui-même. La sous-location fait donc naître un contrat nouveau (cf. H. De Page, Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, Bruylant, 3e éd., n° 717 ; Y. Merchiers, Le bail en général, Larcier, 2e éd., n° 439).

Si le contrat de sous-location (ou sous-bail) est un contrat autonome par rapport au contrat de location principal, les rapports entre locataire principal et sous-locataire peuvent être déterminés par le bail principal. Le preneur principal ne peut conférer plus de droits au sous-locataire qu'il n'en a lui-même. Il ne peut sous-louer que dans la limite de ses droits. Ainsi, la durée de la sous-location ne pourra dépasser la durée du bail principal. A la fin du bail principal, le locataire ne possédant plus de droit d'usage et de jouissance sur l'immeuble ne peut plus les conférer au sous-locataire. La sous-location devient sans objet et le sous-locataire occupe le bien sans droit ni titre (cf. Cass. 3e civ. 19.06.1970, Bull. civ. III, n° 434 ; 10.10.1979, Bull. civ. III, n° 173 ; Y. Merchiers).

En effet, la résiliation du bail principal entraîne automatiquement celle du sous-bail. Le contrat de sous-location cesse d'exister, devient caduc, du fait de la cessation du contrat de bail principal. Le bailleur principal est recevable à agir en déguerpissement contre le sous-locataire, devenu un occupant sans droit ni titre (cf. Lex Thielen, Le contrat de bail, Promoculture, n° 76, p. 68).

En raison de la résiliation du bail principal, le contrat de sous-location est devenu sans objet en ce sens qu'il ne peut plus recevoir exécution et que le sous-locataire devient de ce fait occupant sans droit ni titre à l'égard du bailleur principal (cf. Cass., 13 nov. 2014, n° 76/14).

Dans ces conditions, le contrat de sous location est devenu sans objet à partir du 31 juillet 2025.

Tant la demande de la société SOCIETE1.) sàrl que celle de la SOCIETE2.) en déguerpissement sont à déclarer fondées, sauf à accorder, compte tenu de la situation précaire de PERSONNE1.), un délai de déguerpissement de deux mois à compter de la notification du jugement.

La société SOCIETE1.) sàrl demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 1.500,- euros.

La SOCIETE2.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 780,- euros par mois d'occupation.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause, le preneur s'enrichissant par la jouissance des lieux au détriment du bailleur, corrélativement appauvri.

Elle est souverainement fixée par le juge du fond qui prend en considération notamment la valeur locative réelle de l'immeuble et l'état des lieux à ce moment. La valeur locative peut être égale à l'ancien loyer, les parties restant libres de rapporter la preuve que le préjudice subi est supérieur ou inférieur à ce montant. Si aucune des parties ne fournit d'éléments de nature à évaluer la valeur locative réelle de l'immeuble, le juge fixera l'indemnité d'occupation mensuelle *ex aequo et bono* ou ordonnera une expertise (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°228 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, n°189, P. 31, p. 377 ; Trib. d'arr. Lux. 21 décembre 2007, n°111.396 du rôle).

En l'espèce, le montant réclamé par la SOCIETE2.) correspond à l'indemnité, charges comprises, actuellement payée par PERSONNE1.).

A défaut d'autres éléments, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 780,- euros, charges comprises, soit 600,- euros auxquels s'ajoutent des charges de 180,- euros tant à l'égard de PERSONNE1.) que de la SOCIETE2.).

Tant la société SOCIETE1.) sàrl que la SOCIETE2.) réclament une indemnité de procédure ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

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

En l'espèce, la société SOCIETE1.) sàrl et la SOCIETE2.) sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

Les requérants ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens du rôle NUMERO1.).

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner SOCIETE2.) aux frais et dépens du rôle NUMERO2.).

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

le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**s e d é c l a r e** compétent pour connaître des demandes,

**r e ç o i t** les demandes en la forme,

**d o n n e a c t e** à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl de sa reprise d'instance,

**o r d o n n e** la jonction des rôles L-BAIL-NUMERO1.) et L-BAIL-NUMERO2.),

**c o n s t a t e** que le contrat de bail principal, signé le 26 septembre 2019 a été valablement résilié avec effet au 31 juillet 2025,

**d i t** que le contrat de mise à disposition signé entre la SOCIETE2.) et PERSONNE1.) est devenu sans objet à partir du 1er août 2025,

**d i t** que la SOCIETE2.) et PERSONNE1.) sont depuis le 1er août 2025 à considérer comme occupants sans droit ni titre du studio sis à L-ADRESSE3.) ,

**c o n d a m n e** la SOCIETE2.) et PERSONNE1.) **à déguerpir** des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard **2 (deux) mois après la notification du présent jugement**,

au besoin **a u t o r i s e** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl à faire expulser la SOCIETE2.) et PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ces dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

au besoin **a u t o r i s e** la SOCIETE2.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**f i x e** l'indemnité d'occupation mensuelle à payer d'un côté par la SOCIETE2.) et de l'autre par PERSONNE1.) au montant de 600,- euros, et au montant de 180,- à titre de charges, doit au total à 780,- euros,

**d i t** non fondées les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl et de la SOCIETE2.) en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

**d i t** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

**c o n d a m n e** PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance du rôle NUMERO1.),

**c o n d a m n e** la SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance du rôle NUMERO2.),

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Patrice HOFFMANN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Patrice HOFFMANN
Juge de paix

Simao FREITAS
Greffier assumé