Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 134/26
du 13.01.2026
L-BAIL-900/25

Audience publique du treize janvier deux mille vingt-six

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

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant à l'audience par Maître Max KREUTZ, avocat, en remplacement de Maître Philippe PENNING, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse,

ne comparant ni en personne, ni par mandataire.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 8 octobre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 2 décembre 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique, lors de laquelle Maître Max KREUTZ, avocat, se présentant pour PERSONNE1.) fut entendu en ses moyens et conclusions, tandis que PERSONNE2.) fit défaut.

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 :

Exposé du litige

Par contrat de bail conclu le 26 avril 2017 avec effet au 1er mai 2017, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.), pour une durée indéterminée, une maison meublée sise à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500 euros payable d'avance pour le premier de chaque mois.

Par courrier du 30 avril 2025, PERSONNE2.) a résilié le contrat de bail avec effet au 31 juillet 2025.

PERSONNE1.) a accepté cette résiliation.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 8 octobre 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater la résiliation du contrat de bail d'un commun accord avec effet au 31 juillet 2025, voir constater que PERSONNE2.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef sont occupants sans droit ni titre et voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) endéans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

Elle demande à voir fixer l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE2.) à la somme de 2.190 euros par mois et à voir condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 6.570 euros au titre des arriérés pour les mois d'août à septembre 2025 inclus.

PERSONNE1.) demande encore la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 125.280 euros, outre les intérêts.

Elle sollicite enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros, à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire et la condamnation de PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que PERSONNE2.) aurait valablement résilié le contrat de bail avec effet au 31 juillet 2025 et qu'elle aurait accepté cette résiliation alors qu'elle entendait occuper les lieux loués personnellement.

Elle explique que lors de sa rentrée prévue dans les lieux elle aurait constaté que PERSONNE2.) avait effectué des travaux non autorisés dans les lieux, qui par ailleurs étaient encore toujours occupés par les sous-locataires de PERSONNE2.).

Elle fait encore valoir que PERSONNE2.) ne payerait aucune indemnité d'occupation alors que les lieux seraient encore occupés par ses sous-locataires et qu'elle aurait subi un préjudice du fait de cette sous-location non autorisée. En effet, le loyer aurait été de 1.500 euros alors que PERSONNE2.) percevait au titre des sous-location un montant mensuel de moyen de 730 euros

par chambre loyer, soit la somme de 2.190 euros (3x730). PERSONNE2.) aurait dès lors fait un profit énorme grâce à cette sous-location illégale et se serait enrichit sans cause depuis la résiliation du contrat de bail alors qu'il ne payerait plus de loyer, ni d'indemnité d'occupation.

A l'audience des plaidoiries du 2 décembre 2025, PERSONNE1.) a augmenté ses demandes pécuniaires pour les porter à la somme totale de 134.530 euro suivant décompte actualisé versé en cause.
Pour le surplus, la partie requérante s'est référée à la requête introductive d'instance.

Bien que régulièrement convoqué, PERSONNE2.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique du 2 décembre 2025.

Les convocations n'ayant pas été remises en personne à PERSONNE2.), il y a lieu de statuer par défaut à son encontre conformément aux dispositions de l'article 79 alinéa 1er du nouveau code de procédure civile.

Appréciation

Aux termes de l'article 78 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Le défaut de comparaître est en effet assimilé à une contestation du défendeur et oblige le juge de vérifier si la demande est régulière, recevable et bien fondée.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public (cf. JCL, procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80, p. 9 et références y citées ; JPE, 24 octobre 2006, nos 2313 et 2315 du répertoire et références y citées).

* * *

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

1. **La résiliation**

Il est constant en cause que PERSONNE2.) a résilié le contrat de bail par courrier recommandé du 30 avril 2025 avec effet au 31 juillet 2025 et que cette résiliation a été acceptée par PERSONNE1.).

L'article 2 du contrat de bail se lit comme suit :

« 2) Durée de la location
Le bail est conclu pour une période indéterminée avec un délai minimum de 3 (trois) ans et qui débutera le 01/05/2017. Passé la période incompressible, le contrat de bail pourra être résilié par lettre recommandée avec accusé de réception (copie à l'agence SOCIETE1.) Sàrl) en respectant un préavis légal de 3 mois (le cachet de la poste faisant foi).(…) ».

En procédant à la résiliation du contrat par courrier recommandé du 30 avril 2025 avec effet au 31 juillet 2025, PERSONNE2.) a respecté les dispositions contractuelles.

La résiliation ayant été acceptée par PERSONNE1.), il y a lieu de constater que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord avec effet au 31 juillet 2025.

Il résulte des éléments du dossier que parallèlement au contrat de bail conclu entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ce dernier a sous-loué trois chambres de la maison à des sous-locataire.

S'il n'est pas contesté que PERSONNE2.) a libéré les lieux loués au 31 juillet 2025, ses sous-locataires occupent toujours les lieux.

Les rapports entre le sous-preneur et le bailleur primitif sont juridiquement inexistants, le bailleur restant, en droit, étranger à la sous-location (res inter alios acta), même s'il l'a autorisée. Il en résulte que c'est au sous-bailleur que le sous-preneur doit demander l'exécution des obligations de son bail et, d'autre part, que le sous-preneur n'est pas le débiteur du bailleur primitif. De même que le bailleur principal ne peut agir directement contre le sous-preneur, ce dernier ne peut agir directement contre le bailleur principal, sous réserve du recours à l'action oblique prévue à l'article 1166 du Code civil (H. De Page, Traité élémentaire de droit civil belge, t. IV, Bruylant, 3e éd., n° 734 ; Y. Merchiers, Le bail en général, Larcier, 2e éd., n° 480).

Il y a lieu de rappeler que même si le contrat de location a pris fin, il n'en demeure pas moins que chaque locataire originaire est tenu envers son bailleur originaire à une restitution complète, conformément aux articles 1730 et suivants du code civil (Justice de Paix de et à Luxembourg, 4 décembre 2015, n° 4355/15).

A la fin du contrat de bail, la restitution du bien implique la remise à la disposition du bailleur de tous les locaux compris dans la location ; le bailleur doit être mis en mesure de reprendre entièrement la jouissance du bien. Au besoin, le locataire est dès lors tenu de provoquer le départ des siens qui habiteraient avec lui, parents ou étrangers, de même que des sous-locataires éventuels ; car la durée d'une sous-location ne peut point dépasser celle du bail principal (M. La Haye et J. Vankerckhove, Le louage de choses, Les baux en général, Larcier, n° 850).

Aussi le preneur au bail est-il tenu de provoquer le départ de ceux qui occupent les lieux, même s'il s'agit de ses sous-locataires. Il importe peu, en effet, que l'occupant soit un sous-locataire, légitimement introduit ; le preneur qui sous-loue demeure tenu de l'exécution des obligations dérivant du bail comme s'il occupait lui-même (M. La Haye et J. Vankerckhove, op. cit., n° 849 et 850).

En ne faisant pas le nécessaire pour permettre à PERSONNE1.) de retrouver la jouissance de son immeuble, PERSONNE2.) est devenu occupant sans droit ni titre à l'égard de la partie bailleresse à partir du 1er août 2025.

Par conséquent, il y a lieu d'ordonner son déguerpissement et de lui accorder un délai de déguerpissement de 40 jours.

2. <u>L'indemnité d'occupation</u>

Lorsque le locataire continue d'occuper les lieux après la résolution du bail, il est redevable d'une indemnité au bailleur.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

En matière d'occupation sans droit ni titre, le propriétaire peut réclamer une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause (M. La Haye et J. Vankerckhove, op. cit., n° 362).

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 dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (M. La Haye et J. Vankerckhove, op. cit., n° 406 ; JurisClasseur, Civil, art. 1708 à 1782, fasc. 295, n° 25).

PERSONNE2.) ayant perçu – ou du moins était en droit de percevoir - des indemnités d'occupation de la part de ses sous-locataires jusqu'à ce que ces derniers aient définitivement quitté les lieux, la partie bailleresse a droit au paiement d'une indemnité d'occupation de la part de PERSONNE2.) jusqu'à la date à laquelle elles ont reçu la jouissance effective des lieux.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 20 février 2004, n° 85606 du rôle).

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.

En l'espèce, PERSONNE1.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant des sommes perçues par PERSONNE2.) dans le cadre des sous-locations, soit la somme de 2.190 euros.

Comme le montant de 2.190 euros réclamé à titre de mensualité pour l'indemnité d'occupation n'étant pas contesté et correspondant au montant des sous-loyers perçus par PERSONNE2.), il échet de faire droit à la demande et de fixer l'indemnité d'occupation au montant de 2.190 euros à partir du 1er août 2025.

Il y a encore lieu de faire droit à la demande en paiement des arriérés d'indemnité d'occupation pour les mois d'août à décembre 2025 inclus, soit la somme de 8.950 euros et de condamner PERSONNE2.) au paiement de ce montant.

3. <u>Les autres demandes</u>

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 125.280 euros.

A l'audience des plaidoiries du 2 décembre 2025, PERSONNE1.) a augmenté sa demande à concurrence des sommes échues depuis le dépôt de la requête introductive d'instance, pour la porter à la somme de 134.530 euros.
L'augmentation du montant réclamé au titre d'un chef de la demande initiale constitue une demande additionnelle recevable, dès lors qu'elle présente un lien suffisant avec les prétentions originaires.

En l'espèce, la partie requérante augmente sa demande à concurrence des sommes échues depuis le dépôt de la requête introductive d'instance. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

PERSONNE1.) n'indique aucune base légale à l'appui de sa demande.

En application de l'article 61 du nouveau code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.

En l'espèce, la demande de PERSONNE1.) tend à obtenir le remboursement des montants perçus par le locataire au titre des sous-location des lieux pratiquées par ce dernier sas autorisation du bailleur ou du propriétaire des lieux.

Le tribunal retient que cette demande doit s'entendre comme une demande en remboursement basée sur les articles 546 et 547 du code civil.

L'accession est une manière d'acquérir, par laquelle la chose accessoire appartient au propriétaire de la chose principale.

Il y a dès lors lieu, avant tout autre progrès en cause de rouvrir les débats afin de permettre aux parties de prendre position sur la question de la compétence du tribunal pour connaître de cette demande.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la pure forme,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande,

constate que le contrat de bail conclu le 26 avril 2017 a été résilié d'un commun accord avec effet au 31 juillet 2025,

constate que PERSONNE2.) est occupant sans droit ni titre des de la maison sise à L-ADRESSE1.) depuis le 1er août 2025,

partant **condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai **40 (quarante) jours** à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) ainsi que les personnes occupant les lieux loués de son chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE2.), frais récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

fixe le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 2.190 euros à partir du 1er août 2025,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) tendant au paiement des arriérés d'indemnité d'occupation pour les mois d'août à décembre 2025 à concurrence de la somme de 8.950 euros,

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 8.950 euros,

pour le surplus, et avant tout autre progrès en cause,

rouvre les débats pour permettre à aux parties de prendre position sur la question de la compétence du tribunal pour connaître de la demande en remboursement basée sur les articles 546 et 547 du code civil,

refixe l'affaire pour plaidoiries à l'audience publique DATE0.).

dit que la notification du présent jugement vaudra convocation des parties à cette audience,

réserve tous autres droits des parties, ainsi que les frais et dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER
Juge de paix

Michel BLOCK
Greffier