Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 175/26
Dossier no. L-BAIL-817/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 15 JANVIER 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

SOCIETE1.) sàrl, société à responsabilité limitée, ayant été établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par sa curatrice, Maître Morgane INGRAO, avocat à la Cour, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse, comparant par Maître Morgane INGRAO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 10 septembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 13 novembre 2025 à 09.00 heures, salle JP.0.15.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 27 novembre 2025, lors de laquelle Maître Morgane INGRAO se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse comparut en personne.

Le mandataire de la partie demanderesse et la partie défenderesse 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

LE JUGEMENT QUI SUIT

Exposé du litige

Par requête déposée le 10 septembre 2025 au greffe de la justice de paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) sàrl a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- l'entendre condamner à lui payer le montant de 2.250,- euros au titre d'arriérés de loyers impayés pour les mois de juillet, août et septembre 2025 avec les intérêts à partir de l'échéance respective des loyers sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ; et

- voir dire que le contrat de sous-location signé le 22 août 2022 conclu entre la société SOCIETE1.) sàrl et PERSONNE1.) résilié ;

- l'entendre condamner au déguerpissement dans un délai de huit jours.

Elle sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa requête, la société SOCIETE1.) sàrl fait valoir que suivant contrat de bail de sous location signé en date du 28 août 2022, avec effet au 1er septembre 2022, la partie requérante a donné en sous location contre paiement d'un loyer mensuel fixé à 750,- euros une chambre à PERSONNE1.).

Suivant accord de sous bail et d'approvisionnement en boissons signé en date du 2 septembre 2019, la société SOCIETE2.) SA, avec siège social à L-ADRESSE3.), a donné en sous location avec effet au 1er octobre 2019, le débit de boissons à usage de café connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.)».

Par jugement rendu en date du 1er août 2025, la société SOCIETE1.) Sàrl a été déclarée en faillite.

Par requête déposée en date du 18 juin 2025 par la société SOCIETE2.) SA, cette dernière a sollicité, notamment, la résiliation de l'accord de sous bail et d'approvisionnement en boissons du 2 septembre 2019 ainsi que le premier avenant du 8 novembre 2024 existant entre parties aux torts de la société SOCIETE1.) sàrl, actuellement en faillite. La partie requérante ne s'oppose pas à cette demande, de sorte que le contrat de bail principal a pris fin.

La jurisprudence retient que « *même si les contrats de location ont pris fin, il n 'en demeure pas moins que chaque locataire originaire est tenu envers son bailleur originaire a une restitution*

complète, conformément aux articles 1730 et suivants du Code Civil. (cf JPL, 4.12.2015, n 04355/15).

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 (cf M. La Haye et J. Vankerckhove, Le louage de choses, Les baux en général, Larcier, n 0850, v ég. En ce sens Y. Merchiers, op cit, n° 274) » (Jugement du 11 février 2022 rép fisc ; °51 1/22 du 1 1 février 2022).

En l'espèce, le bail principal ayant pris fin le 1er septembre 2025, il appartiendrait à la société SOCIETE1.) sàrl, actuellement en faillite, de restituer les lieux loués à la société SOCIETE2.) SA, libre de toute occupation.

Partant, le contrat de sous location signé avec PERSONNE1.) deviendrait sans objet à partir de cette date et il y aurait lieu de constater la résiliation du contrat de sous-location avec effet au 1er septembre 2025.

Il y aurait dès lors lieu de qualifier PERSONNE1.) comme occupant sans droit ni titre de la chambre litigieuse située dans l'immeuble sis à L-ADRESSE1.) et de le condamner à déguerpir des lieux loués.

PERSONNE1.) aurait également omis de s'acquitter des loyers des mois de juillet à septembre 2025 d'un montant total de 2.250,- euros.

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues, constituerait une cause de résiliation du contrat de sous-location, alors qu'il constitue l'obligation contractuelle principale du sous-locataire.

Ainsi, la partie défenderesse, en tant que sous-locataire, a les mêmes droits et obligations que Ie locataire principal dispose envers le bailleur.

L'article 1728-2 du code civil oblige le locataire à payer le prix du bail aux termes convenus, par avance au début de chaque mois.

« *Le défaut de paiement de loyer aux échéances convenues constitue une violation par le preneur de ses obligations contractuelles justifiant, suivant la gravité, la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement. En pareil cas, le bailleur n'est pas tenu de respecter un préavis ou d'attendre la prochaine échéance* » (M. HARLES, le Bail à Loyer, compte rendu de jurisprudences, Pasicrisie 31, n°187, p. 374 à 375).

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

En conséquence, il conviendrait de prononcer la résiliation du bail et le déguerpissement du sous-locataire des lieux loués, alors que le défaut de paiement du loyer constitue un juste motif de résiliation.

A l'audience des plaidoiries du 27 novembre 2024, la partie requérante a réitéré ses prétentions et moyens contenues dans la requête. Elle déclare que les loyers à part le mois d'octobre auraient été payés. Elle renonce à l'indemnité de procédure réclamée aux termes de la requête.

PERSONNE1.) affirme ne pas vouloir rester dans les lieux faute de chauffage. Il serait difficile de trouver un logement abordable. PERSONNE1.) ne formule pas de demande reconventionnelle.

Appréciation

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.

- **Faits**

Il ressort des pièces versées et des développements faits que suivant contrat de sous-location du 28 août 2022 avec prise d'effet le 1er septembre 2022, une chambre meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), a été prise en location par PERSONNE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel 750,- euros, payable d'avance le 1er de chaque mois.

Il y a lieu de noter que l'accord de sous-bail et d'approvisionnent en boissons conclu par la société SOCIETE1.) sàrl et la société Brasserie de Luxembourg Mousel Diekirch du 2 septembre 2019 a été résilié par jugement du tribunal de céans aux termes d'un jugement du 5 janvier 2026.

Il y a lieu de noter que la date du 1er septembre 2025 invoqué comme date de résiliation du contrat entre la requérante et la société Brasserie de Luxembourg Mousel Diekirch ne résulte d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal.

Lors de l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) sàrl a informé PERSONNE1.) que suite à la faillite de la société elle ne s'oppose pas à la résiliation du contrat.

La société SOCIETE1.) sàrl affirme que le contrat conclu entre la société SOCIETE1.) sàrl et PERSONNE1.) est devenu sans objet suite à la résiliation du contrat de sous-location conclu entre la société anonyme Brasserie de Luxembourg Mousel Diekirch et la société SOCIETE1.) sàrl.

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).

En application des développements qui précèdent, la résiliation du contrat de sous-location implique que le contrat de sous-sous-location est devenu sans objet et ne peut plus recevoir exécution.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) sàrl et de dire que le contrat de bail de PERSONNE1.) du 28 août 2022 est devenu sans objet à partir de la résiliation intervenue aux termes du jugement précité.

- **Demande en paiement d'arriérés de loyers**

A l'appui de sa requête, la société SOCIETE1.) sàrl réclame, au titre d'arriérés de loyers le montant total de 2.250,- euros.

Lors de l'audience des plaidoiries elle déclare que seul le mois d'octobre 2025 reste impayé. La demande relative au mois d'octobre est à déclarer recevable.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Aucune preuve de paiement concernant le loyer réclamé ne figurant au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) sàrl pour le montant de 750,- euros.

Il y a lieu d'allouer les intérêts légaux sur ce montant à partir du prononcé du jugement.

- **Demande en déguerpissement**

En raison de la résiliation du bail principal, le contrat de sous-location est devenu sans objet et ne peut plus recevoir exécution (cf. en ce sens Cour de Cassation, no 76/14 du 13 novembre 2014, numéro 3387 du registre).

Il en découle que le sous-locataire qui continue d'occuper les lieux, le fait sans titre.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.), qui occupe les lieux loués sans droit ni titre depuis le 5 janvier 2026, à déguerpir des lieux loués avec tout et 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, la société SOCIETE1.) sàrl est autorisée à faire expulser PERSONNE1.) des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

- **Demandes accessoires**

La société SOCIETE1.) sàrl a déclaré renoncer à l'indemnité de procédure initialement réclamée de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y statuer.

La société SOCIETE1.) sàrl demande 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 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 qu'elle est à rejeter.

PERSONNE1.) ayant succombé au litige, il est 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 à loyer, statuant par jugement contradictoire et en premier ressort,

se dit compétent pour connaître de la demande ;

déclare la requête recevable en la pure forme ;

dit que le contrat de bail de PERSONNE1.) du 28 août 2022 est devenu sans objet à partir du 5 janvier 2026 et ne peut plus recevoir exécution à partir de cette date ;

dit la demande en paiement de la société à responsabilité SOCIETE1.) sàrl du chef d'arriérés de loyers recevable et fondée pour le montant de 750,- euros ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité SOCIETE1.) sàrl le montant 750,- euros, avec les intérêts légaux à partir du présent jugement, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE1.), à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl à faire expulser PERSONNE1.) et tous ceux qui s'y trouvent de son chef des lieux occupés dans la forme légale et à mettre leurs meubles et effets sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE1.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Patrice HOFFMANN Sang DO THI