Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 714/26
Dossier no. L-CIV-353/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 19 FEVRIER 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.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Laure DROUET, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Maximilien LEHNEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse, comparant par Maître Denis LENFANT, avocat à la Cour, demeurant à Eischen.

FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire sont à suffisance de droit retenus dans un jugement rendu en date du 18 décembre 2025.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 22 janvier 2026, lors de laquelle les mandataires des parties 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

Revu le jugement n°4253/2025 du 18 décembre 2025.

Il y a lieu de rappeler que par exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER du 11 juin 2025, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « SOCIETE2.) »), a fait citer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de voir constater que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre de l'immeuble sise à L-ADRESSE1.), (maison d'habitation/de bureaux avec annexes et alentours) inscrite au cadastre comme suit : Commune de STEINFORT, Section B de HAGEN Numéro 390/5046, lieu-dit « Rue de Steinfort », place, bâtiment à habitation, d'une contenance de 11 ares 65 centiares, pour l'entendre condamner à déguerpir avec tous ceux qui l'occupent de son chef des lieux occupés endéans un délai de huit jours à partir de la signification du jugement à intervenir. La demanderesse sollicite à voir condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité d'occupation de 20.653,22 euros pour la période du 20 mars 2025 au 11 juin 2025 avec les intérêts légaux. Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, SOCIETE2.) expose être une société ayant notamment pour objet « *toutes opérations mobilières et immobilières, financières et autres se rapportant directement ou indirectement à son objet* ». A ce titre, SOCIETE2.) serait propriétaire d'une maison sise à L-ADRESSE1.).

SOCIETE2.) aurait loué cet immeuble à la société SOCIETE3.) sàrl qui y avait non seulement établi son siège social, mais encore exploité ses activités.

Suivant jugement n°2025TALCH15/00208 rendu en date du 10 février 2025 par le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, la société SOCIETE3.) sàrl fut déclarée en état de faillite et Maître Max MAILLIET fut nommé curateur.

En date du 20 mars 2025, Maître MAILLET aurait résilié tout contrat de bail portant sur l'immeuble et ayant existé entre SOCIETE3.) sàrl et SOCIETE2.). Cette information aurait été confirmée par courriel du 3 avril 2025.

La société SOCIETE2.) aurait ensuite chargé l'huissier de justice Geoffrey GALLE afin de dresser un état des lieux loués.

En date du 11 avril 2025, Maître Alex THEISEN, huissier de justice suppléant en remplacement de Maître Geoffrey GALLE, se serait rendu sur les lieux et y aurait trouvé PERSONNE1.). Il se serait dans un premier temps présenté comme propriétaire des lieux mais il aurait par la suite admis ne pas l'être. PERSONNE1.) aurait ensuite refusé l'accès à l'immeuble.

Ainsi malgré résiliation du bail, une personne se trouvait toujours dans les lieux. L'occupant PERSONNE1.), trouvé sur les lieux par l'huissier THEISEN, ne jouirait d'aucun titre ni d'aucun droit pour occuper les lieux.

Aux termes de l'article 544 du code civil, « *La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents* ».

Au visa de l'article 544 du code civil, la Cour de cassation française aurait décidé que l'expulsion d'un occupant constitue une ingérence fondée sur l'article 544 du code civil, selon lequel la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue alors que l'expulsion est une mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien.

Il y aurait dès lors lieu de constater que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre au moins depuis le 20 mars 2025, date de résiliation du bail par le curateur de SOCIETE3.) sàrl.

La demanderesse sollicite le paiement d'une indemnité d'occupation à compter de cette date. L'indemnité d'occupation mensuelle serait à fixer à 7.500,- euros par mois. Il y aurait lieu de condamner PERSONNE1.) au montant de 20.653,22 euros, sous réserve expresse d'augmentation en cours d'instance.

A l'audience des plaidoiries du 20 novembre 2025, PERSONNE1.) a versé en cause un contrat de bail signé entre SOCIETE4.) et lui-même en date du 1er décembre 2014.

SOCIETE2.) déclare contester l'existence du contrat de bail. Les stipulations du contrat de bail seraient confuses et le bail aurait été signé par PERSONNE2.). Dans l'hypothèse d'une sous-location, ce contrat serait sans objet par le fait de la résiliation du contrat principal.

Par jugement n°4253/2025 du 18 décembre 2025, le tribunal de céans a invité la partie demanderesse d'étayer ses contestations quant à la validité du contrat de bail invoqué et de prendre position quant à l'hypothèse de l'existence d'un contrat de sous-location évoquée par elle.

A l'audience du 22 janvier 2026, SOCIETE2.) affirme, sur base d'une note de plaidoiries, ce qui suit:

« *SOCIETE2.) conteste avoir conclu le moindre contrat de bail portant sur l'Immeuble SOCIETE2.) avec Monsieur PERSONNE1.).*

En tout état de cause, le prétendu contrat de bail invoqué par la partie défenderesse ne saurait faire naître, dans le chef de Monsieur PERSONNE1.), aucun droit ou titre justifiant l'occupation de l'Immeuble SOCIETE2.).

Il échet en effet de constater que le contrat de bail invoqué par la partie défenderesse aurait été conclu en date du 1er décembre 2014, et aurait été signé, pour le bailleur, par Monsieur PERSONNE2.).

Or à cette date, Monsieur PERSONNE2.) n'avait pas la qualité d'administrateur de la société SOCIETE5.) ressort des publications au RCS qu'il n'occupait aucune fonction au de la société SOCIETE2.) en 2014, sa nomination en qualité d'administrateur n'étant intervenue qu'en 2018.

Dès lors, il ne disposait d'aucun pouvoir d'engager la société SOCIETE2.) à la date alléguée de la conclusion du bail.

Par conséquent, le contrat de bail invoqué par la partie défenderesse n'a pas été valablement conclu et ne saurait engager la société SOCIETE2.).

En tout état de cause, l'authenticité de la signature de Monsieur PERSONNE2.) est formellement contestée.

Il est de jurisprudence que la partie contre laquelle on produit un acte sous seing privé a le choix de l'attaquer, soit en le déniant simplement, ce qui impose la charge de la preuve à celui qui l'exhibe, soit en prenant l'offensive et en s'inscrivant en faux contre la pièce contestée. Autrement dit, la partie à laquelle on oppose l'acte sous seing privé peut le repousser sans avoir besoin de s'inscrire en faux.

Dans cette hypothèse, conformément à l'article 1324 du code civil, « dans le cas où la partie désavoue son écriture, la vérification en est ordonnée en justice ». Néanmoins, en matière de vérification d'écriture, les juges peuvent alors eux-mêmes procéder à cette vérification, sur le vu des pièces qui leur sont soumises.

Par consequent, il échet de rejeter la pièce n°2 de la farde de pièces de la partie défenderesse au motif que la signature n'est pas celle de Monsieur PERSONNE2.).

Il est par ailleurs contesté qu'il ait existé le moindre contrat avec la société SOCIETE3.) S.à r.l., celle-ci n'étant pas propriétaire de l'Immeuble SOCIETE2.) et ne pouvant dès lors valablement conclure un contrat de bail portant sur cet Immeuble. Il ressort en outre expressément du courriel de Maître MAILLIET que l'ensemble des contrats a été résilié à la suite de la faillite de la société SOCIETE3.).

Enfin, s'agissant du loyer prétendument fixé à 1.100 euros, la partie adverse n'apporte strictement aucune preuve du paiement d'un quelconque loyer, de sorte qu'il n'existe, de surcroît, aucune preuve ni même indice de l'exécution ou de l'existence d'un quelconque contrat de bail portant sur l'lmmeuble. »

Quant à l'hypothèse de la sous-location, la partie demanderesse affirme ce qui suite :

« En tout état de cause, même à supposer qu'un contrat de bail ait existé, qu'il ait été valablement conclu et qu'il soit opposable à la société SOCIETE2.), quod non, force est de constater que ce contrat a nécessairement cessé de produire ses effets au 20 mars 2025.

En effet, un contrat de bail oral avait été conclu entre la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) S.à r.l.. L'existence de ce contrat ainsi que sa résiliation en date du 20 mars 2025 sont expressément reconnues par le curateur, Maître MAILLIET.

Dès lors, même à admettre l'existence d'un contrat de bail conclu avec Monsieur PERSONNE1.), ce qui demeure formellement contesté, la seule qualification juridiquement compatible avec cette hypothèse serait celle d'une sous-location consentie par la société SOCIETE3.).

Or, le contrat de bail principal liant SOCIETE2.) à SOCIETE3.) a été résilié en date du 20 mars 2025, ainsi qu'il ressort clairement du courriel de Maître MAILLIET, lequel précise :

«Pour autant que de besoin, nous avons résilié le 20 mars 2025 le contrat de bail liant SOCIETE3.) à SOCIETE2.) au jour de la faillite, étant donné que SOCIETE2.) a quitté les lieux avant la faillite.»

Il s'ensuit que tout contrat de sous-location prétendument conclu avec Monsieur PERSONNE1.) a nécessairement cessé ses effets au moment de la résiliation du bail principal.

La Cour de cassation a en effet jugé, dans un arrêt en date du 13 novembre 2014, que, en raison de la résiliation du bail principal, le contrat de sous-location perd sa cause et son objet et cesse ses effets ipso facto, le sous-locataire devenant dès lors occupant sans droit ni titre à l'égard du bailleur principal :

« Attendu que les juges du fond ont correctement retenu (...) qu'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. » (Cass., 13 novembre 2014, n° 76/14, rôle n° 3387)

Il en résulte que, même à supposer qu'un contrat de bail ait existé avec Monsieur PERSONNE1.), quod non, celui-ci a nécessairement cessé de produire tout effet au 20 mars 2025, date de résiliation de tout contrat de bail liant SOCIETE3.) à SOCIETE2.).

Dès lors, en tout état de cause, Monsieur PERSONNE1.) doit être considéré comme occupant sans droit ni titre de l'Immeuble SOCIETE2.). »

Il y a lieu de noter que SOCIETE2.) conteste la validité voire l'existence du contrat de bail versé en cause par la partie défenderesse.

Aux termes de l'article 1322 du code civil « *l'acte sous seing reconnu par celui auquel on l'oppose, ou légalement tenu pour reconnu a, entre ceux qui l'ont souscrit et entre leurs héritiers et ayants-cause la même foi que l'acte authentique* ». L'article 1322 du code civil limite le rapprochement qu'il fait entre l'acte sous seing privé et l'acte authentique à l'acte sous seing privé « *reconnu par celui à qui on l'oppose ou légalement tenu pour reconnu* ». Au contraire de l'acte authentique, l'acte sous seing privé ne fait pas, par lui-même, la preuve de son origine. C'est seulement si cette origine est admise que la force probante du contenu de l'acte sous seing privé est très proche de celle du contenu d'un acte authentique. L'acte sous seing privé est établi sans le concours d'un officier public de sorte qu'il n'offre aucune garantie quant à son origine (Dalloz, Rép. droit civil, verbo preuve (1° modes de preuve). Dès lors qu'il tire toute sa force de la signature du particulier à qui il est opposé, il n'y a aucune raison pour préférer l'affirmation de celui qui entend s'en prévaloir à l'affirmation de celui qui en conteste la sincérité.

Selon l'article 1323 du code civil, « *celui auquel on oppose un acte sous seing privé, est obligé d'avouer ou de désavouer son écriture ou sa signature* ». Le caractère formel du désaveu exclut une simple incertitude : il ne suffit pas que le signataire émette des doutes quant à l'origine de l'acte. Tant que l'auteur présumé de l'acte - ou ses héritiers s'il est décédé - refuse de reconnaître l'acte et d'en assumer la paternité, celui-ci est privé de toute force probante et vaudra tout au plus comme présomption. Mais cela ne signifie pas que ces pièces sont fausses. La partie qui s'obstine à invoquer cet acte en justice doit alors, conformément à l'article 1324 du code civil, provoquer la vérification d'écritures. Si, à l'issue de la vérification d'écritures, l'authenticité de la signature est établie, l'acte recouvre la force probante d'acte sous seing privé, du fait des dénégations du signataire.

Il convient par conséquent de constater que l'auteur présumé d'un acte sous seing privé peut adopter une attitude tout à fait passive : il lui suffit de désavouer sa signature pour ôter toute force probante à l'acte sans devoir prouver qu'il y a eu falsification (La preuve en matière civile-Chronique de jurisprudence 2002-2010 par PERSONNE3.) dans Journal des tribunaux 2011 n° 6447, Doctrine p.593, Cour d'appel, 7 juillet 2011 n° 36793 du rôle cité dans Cour d'appel 18 mars 2015, n° 39206 du rôle).

Il appartient à celui qui invoque un acte dont la signature ou l'écriture est déniée ou méconnue d'en prouver la sincérité, et non à celui qui nie ou méconnaît l'écriture ou la signature, d'en établir la fausseté (Cour de cassation, 12 juillet 2012, n° 3031 du registre ; Cour d'appel, 2 avril 1998, n° 19716 ; 17 juin 2010, n° 35249 du rôle ; 31 mars 2011, n° 34559 du rôle ; 22 juin 2011, n° 34788 ; 28 mai 2014, n° 39935 ; Cour d'appel, 18 mars 2015, n° 39206 du rôle).

Lorsque l'écriture et la signature d'un acte sous seing privé sont déniées ou méconnues, le juge a l'obligation de procéder ou de faire procéder à la vérification de l'écriture ou de la signature déniée (Cass. 3ème civ., 9 mars 2005, n° 03-14.686 : JurisDATA n° 2005-027458 ; Cass.1ère civ., 28 mars 2008, n° 06-18.226).

L'article 1324 du code civil, en ordonnant la vérification en justice des écritures qui sont contestées, n'oblige pas les juges de recourir à la procédure de vérification d'écritures s'ils trouvent, dans la cause, des éléments de conviction suffisants leur permettant de se prononcer sur la sincérité de l'acte (Cour d'appel, 2 avril 1998, n° 19716 du rôle ; Cour de cassation de Belgique, 7 mars 2002, C.99.0205.N/1 ; Cour de cassation française, 13 avril 2010, n° 09-13.712).

Il résulte des pièces soumises au tribunal que le document intitulé « Mietvertrag » a été signé le 1er décembre 2014 par le défendeur et par PERSONNE2.). Il y a lieu de constater que le contrat porte tant la signature des parties qu'un paraphe.

Il y a lieu de constater que la signature et le paraphe sur le contrat de bail correspondent à celle de PERSONNE2.) figurant sur différents documents versés par les parties en cause, notamment celle figurant sur sa lettre de démission du 26 août 2024 et sur la procuration sur compte (pièce 8 et 10 de la partie demanderesse) de même que sur ses attestations testimoniales et sur sa carte d'identité.

Il convient donc de constater qu'il n'est pas établi que PERSONNE2.) n'ait pas été le signataire de la convention de bail. L'authenticité de sa signature ne peut être contestée compte tenu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal.

Le contrat de bail en tant que tel existe et il n'y a pas lieu de rejeter, tel que demandé, la pièce numéro 2 de la partie défenderesse. La question de savoir si PERSONNE2.) était habilité à engager la société est une question de fond.

Les formes de procédure prescrites relatives au mode de saisine des juridictions relèvent de l'organisation judiciaire et sont de ce fait d'ordre public. Leur violation constitue une nullité de fond, qui échappe aux dispositions de l'article 264, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile (Cour, 28 novembre 2001, n°25013 du rôle), et devant dès lors être soulevée d'office par le juge.

Il en est ainsi en particulier de la forme de l'acte introductif d'instance (requête ou citation), qui constitue une formalité capitale d'une importance telle que l'irrégularité l'affectant entraîne l'annulation de l'acte, que cette sanction résulte d'un texte ou non (Cass., 18 décembre 1997, n°64/97).

En vertu de l'article 3, point 3 du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre les bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

S’agissant en l’espèce d’une demande en déguerpissement et en paiement d’une indemnité d’occupation, le litige relève de la compétence d’attribution du juge de paix.

Conformément à l’article 101 du nouveau code de procédure civile, la citation est le mode de saisine de droit commun du juge de paix.

La procédure de saisine du juge de paix par requête est en effet dérogatoire au droit commun et est spécifiquement prévue par la loi.

Une telle dérogation est notamment prévue par l’article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d’habitation qui prévoit que la demande portée devant le juge de paix conformément à l’article 3, point 3 précité du nouveau code de procédure civile sera formée par requête.

Conformément aux dispositions de l’article 1er (2) et (3), alinéa 2 de cette loi, l’article 20 précité ne s’applique, en ce qui concerne les demandes en paiement d’une indemnité d’occupation et en expulsion d’un occupant sans droit ni titre, qu’à celles qui sont la suite (i) soit d’un bail portant sur un logement à usage d’habitation à des personnes physiques, (ii) soit d’un bail portant sur un immeuble affecté à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou à l’exercice d’une profession libérale, (iii) soit d’un bail portant sur des structures d’hébergement réservées au logement provisoire d’étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l’accueil et l’intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, (iv) soit d’un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé dans des structures d’hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d’hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l’Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, (v) soit d’un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé mis à disposition de personnes physiques à titre d’aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement.

La jurisprudence retient que les « demandes en paiement d’indemnités d’occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit » qui ne sont pas la suite d’un contrat de bail, doivent être introduites par voie de citation (cf TAL, 3ème, 17 janvier 2023, n°TAL-2022-05449 du rôle).

En l’espèce, la partie défenderesse verse en cause un contrat de bail signé pour le compte de la partie demanderesse.

La demande introduite par voie de citation est partant à déclarer irrecevable.

Conformément aux dispositions de l’article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l’instance.

PAR CES MOTIFS

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

se **d é c l a r e** compétent pour connaître de la demande,

r e v u le jugement n°4253/2025 du 18 décembre 2025,

d i t la demande introduite par citation irrecevable en la forme,

c o n d a m n e la société anonyme SOCIETE1.) SA 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