Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 801/26
L-BAIL-865/25, L-BAIL-1106/25

Audience publique du 25 février 2026

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 **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son administrateur unique actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Cathy ARENDT, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

L'affaire fut introduite par requêtes – annexées au présent jugement – déposées au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date des 23 septembre et 18 décembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, le rôle L-BAIL-865/25 fut appelé à l'audience publique du 26 novembre 2025 lors de laquelle Maître Cathy ARENDT se présenta pour PERSONNE1.). L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 28 janvier 2026.

Le rôle L-BAIL-1106/25 fut appelé à l'audience du 20 janvier 2026 lors de laquelle il fut fixé ensemble avec le rôle L-BAIL-865/25 à l'audience du 28 janvier 2026.

A la prédite audience à laquelle les deux rôles furent utilement retenus, Maître Michel KARP et Maître Cathy ARENDT furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de Luxembourg en date du 23 septembre 2025, la société SOCIETE1.) SA a fait convoquer PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer sinon d'occupation sans droit ni titre, pour :

- voir constater que PERSONNE1.) a sous-loué sans autorisation les lieux loués, en contravention avec l'article 11 du contrat ;
- voir résilier le contrat de bail du 1er janvier 2006 aux torts exclusifs de la partie défenderesse pour motifs graves et légitimes ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir les lieux loués, ensemble avec tous ceux qui les occupent de son chef, endéans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement à intervenir ;
- de condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- de la condamner aux frais et dépens de l'instance ainsi qu'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de Luxembourg en date du 18 décembre 2025, la société SOCIETE1.) SA a fait convoquer PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer sinon d'occupation sans droit ni titre, pour :

- voir résilier le contrat de bail du 1er janvier 2006 aux torts exclusifs de la partie défenderesse pour motifs graves et légitimes ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir les lieux loués, ensemble avec tous ceux qui les occupent de son chef, endéans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement à intervenir ;
- s'entendre condamner à payer à la requérante la somme de 900.-EUR à titre du loyer impayé, avec les intérêts légaux ;
- de condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- de la condamner aux frais et dépens de l'instance ainsi qu'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) SA expose qu'elle est propriétaire d'un appartement situé au quatrième étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), immeuble dont elle a acquis la propriété en date du 24 juillet 2025. PERSONNE1.) serait locataire de cet appartement en vertu d'un contrat de bail conclu le 1er janvier 2006 avec l'ancien propriétaire.

Il ressort de la requête que le locataire aurait installé des tiers dans le logement à sa place, sans autorisation du bailleur et en violation du contrat de bail.

Une mise en demeure datée du 28 août 2025 aurait été adressée au défendeur afin qu'il quitte les lieux, celle-ci étant restée sans effet.

La partie requérante estime que cette sous-location irrégulière constitue une faute grave justifiant la résiliation judiciaire du bail et le déguerpissement du défendeur.

À l'audience des plaidoiries, la requérante a fait valoir que la partie défenderesse n'habiterait plus les lieux, lesquels seraient en réalité occupés par des tierces personnes, ainsi qu'il ressortirait de l'attestation testimoniale versée aux débats. Elle souligne que la sous-location est interdite en vertu du contrat de bail.

La requérante précise toutefois que les soldes de loyers ont été réglés au cours du mois de janvier 2026. Elle admet dès lors que le locataire ne présente actuellement plus de dettes envers le bailleur, mais soutient que les retards de paiement constatés constituent également une faute de nature à justifier la résiliation du contrat de bail, quand bien même la situation locative aurait été régularisée entre-temps.

La partie défenderesse réfute les affirmations de la partie requérante selon lesquelles les lieux auraient été sous-loués. Elle fait valoir, en premier lieu, qu'elle est atteinte d'un cancer et suit actuellement une chimiothérapie à

ADRESSE3.), ce qui l'oblige, pour des raisons de commodité liées aux soins, à être temporairement hébergée auprès de sa famille. Elle précise que seule une femme de ménage accède ponctuellement au logement. Elle ajoute qu'aucun élément tangible n'a été soumis au tribunal de nature à établir l'existence d'une sous-location.

S'agissant du loyer de novembre 2025, entre-temps régularisé, la partie défenderesse indique qu'il s'agit d'un malheureux oubli qui, selon elle, ne saurait justifier la résiliation du contrat de bail, notamment au regard de sa longue durée.

À titre subsidiaire, dans l'hypothèse où la résiliation serait toutefois retenue, la partie défenderesse sollicite l'octroi d'un délai de déguerpissement le plus long possible, eu égard à sa situation médicale.

Finalement, elle a encore sollicité une indemnité de procédure de 750.- EUR.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer est compétent pour connaître des demandes formulées dans les deux requêtes et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il convient de prononcer la jonction des rôles L-BAIL-865/25 et L-BAIL-1106/25.

Les requêtes introduites par la partie requérante sont recevables pour avoir été déposées dans les forme et délai prévus par la loi.

La partie requérante sollicite la résiliation du contrat de bail ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) au déguerpissement, en insistant sur deux fautes graves, à savoir la sous-location interdite des lieux ainsi que le non-paiement du loyer du mois de novembre 2025 à l'échéance convenue.

PERSONNE1.) conteste toute sous-location et fait valoir que s'il ne réside actuellement pas sur place, cela est dû au fait qu'il suit un traitement à ADRESSE3.) en raison du cancer dont il est atteint et qu'il se loge auprès de membres de sa famille.

Le tribunal relève que les attestations testimoniales produites par la requérante et rédigées par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'indiquent pas une occupation des lieux de façon continue par d'autres personnes, mais plutôt l'absence d'occupation des lieux par PERSONNE1.). Le tribunal ajoute que PERSONNE2.) n'est pas locataire des lieux et qu'il a uniquement exécuté des travaux de rénovation dans l'immeuble en

question, sans qu'il soit précisé sur quelle période ces travaux ont été réalisés.

En outre, quant à la photo des boîtes aux lettres non datée et répertoriée, représentant celles de l'immeuble, le tribunal ne peut en déduire aucun élément concluant alors qu'il ne sait pas laquelle serait celle de la partie défenderesse, d'autant plus qu'une est anonymisée.

S'agissant enfin de la liste des personnes enregistrées à l'adresse litigieuse, telle que communiquée par la Ville de Luxembourg, le tribunal relève que celle-ci ne mentionne ni l'étage ni l'appartement effectivement occupé par chacune des personnes y figurant. En outre, cette liste diverge substantiellement de celle transmise par l'ancienne propriétaire à la requérante.

Dans ces conditions, il y a lieu de retenir que l'ensemble des occupants des lieux n'ont pas été correctement enregistrés ou désenregistrés, de sorte qu'aucune conclusion ne peut être tirée des données administratives fournies par la Ville de Luxembourg.

Ainsi, il y a lieu de retenir que le reproche selon lequel la partie défenderesse sous-louerait son appartement laisse d'être établi.

Concernant le reproche que le locataire n'aurait pas réglé le loyer du mois de novembre 2025, il n'est pas contesté que la partie défenderesse a omis de régler celui-ci endéans les délais, mais que la dette avait été apurée avant l'audience.

La partie défenderesse fait valoir qu'il s'agit d'un fait unique dû en raison de son état de santé et qu'elle a immédiatement remédié à cette négligence dès qu'elle s'en est rendue compte.

Selon les circonstances, le non-paiement d'un terme du loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le juge n'est pas tenu de prononcer la résolution, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires (cf. Les Novelles, op. cit., n° 393). Le juge peut aussi tenir compte dans son appréciation des faits survenus en cours d'instance, par exemple d'un règlement d'arriérés de loyers (cf. Les Novelles, op. cit., n° 390e).

La résiliation d'un contrat de bail ne peut être prononcée qu'en raison de l'imputabilité à l'une des parties d'une inexécution grave (cf. Les Novelles, op. cit., n° 388 ter a).

En outre, il a été jugé que la gravité du manquement doit être appréciée en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du créancier (Cass. Bel., 5 mars 1982, P. I, 800). Le juge a ainsi le pouvoir de refuser la résolution ou la résiliation aux torts du preneur, s'il estime que les intérêts du bailleur ne sont point en péril. La Cour de cassation belge a ainsi jugé, dans un arrêt du 15 avril 1993 (J.L.M.B., 1015) que le caractère grave de l'inexécution doit être apprécié en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du bailleur.

Finalement, il importe de souligner que les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Dans un tel cas, le juge doit, en effet, se montrer indulgent (cf. Les Novelles, op. cit., n° 390e).

En l'espèce, il y a néanmoins lieu de tenir compte du fait que le bail est en vigueur depuis le 1er janvier 2006, soit depuis plus de vingt ans, et que, mis à part le loyer du mois de novembre 2025 — désormais réglé — la partie défenderesse s'est acquittée régulièrement de ses obligations locatives.

Selon ses déclarations, l'absence de paiement du loyer résulterait de son état de santé, dès lors qu'elle doit suivre un traitement contre un cancer ; ces affirmations sont appuyées par un rapport médical versé aux débats.

Il convient également de relever que la partie demanderesse ne fait état d'aucun préjudice particulier subi en raison de cet unique retard de paiement.

Au vu de ces éléments, la demande en résiliation du bail est à déclarer non fondée.

Compte tenu de l'issue du litige, la requérante est encore à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Toutefois, la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée en son principe, dès lors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge, celui-ci ayant été contraint d'engager des dépenses afin d'assurer utilement sa défense en justice.

Au vu des éléments de la cause, et eu égard à la nature ainsi qu'à l'issue du litige, il y a lieu de fixer ladite indemnité à la somme de 300.- EUR.

Ayant succombé à l'instance, la société SOCIETE1.) SA doit en supporter les frais et dépens.

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 à l'égard des deux parties et en premier ressort,

ordonne la jonction des rôles L-BAIL-865/25 et L-BAIL-1106/25 ;

déclare les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) SA recevables ;

constate que la demande en paiement du loyer du mois de novembre 2025 est devenue sans objet ;

déclare non fondée la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties en date du 27 décembre 2005, partant en **déboute** ;

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en obtention d'une indemnité de procédure non fondée, partant en **déboute** ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 300.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière