Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 961/26
Dossier no. L-BAIL-387/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU
JEUDI, 5 MARS 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

La société de la SOCIETE1.), établie à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant 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, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscite au RCSL sous le numéro B265322, inscrite au Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Betty RODESCH, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

ET

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

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 18 avril 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, 19 juin 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 5 février 2026, lors de laquelle Maître Betty RODESCH 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

Par requête déposée le 18 avril 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, la SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre pour :

- principalement voir constater que le contrat de mise à disposition a pris fin le 31 janvier 2025, sinon voir déclarer résilié judiciairement ledit contrat et pour voir constater que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.), depuis le 1er février 2025 ;

- subsidiairement voir constater que le contrat de mise à disposition a été résilié le 30 août 2024, sinon voir déclarer résilié judiciairement ledit contrat et pour voir constater que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.), depuis le 1er octobre 2024 ;

- plus subsidiairement voir constater la résiliation judiciaire du contrat ;

- en tout état de cause voir condamner la partie défenderesse à déguerpir du susdit logement endéans les deux semaines à partir de la notification du jugement à intervenir et voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.400,- euros.

La SOCIETE1.) sollicite encore la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 16.800,- euros à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation et avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde, la majoration du taux d'intérêt de 3 points en application de l'article 15 de la loi du 18 avril 2004, la condamnation de PERSONNE1.) à une indemnité de 600,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et elle se réserve le droit d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance.

A l'appui de sa demande la SOCIETE1.) expose que suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu en date du 1er février 2024 avec effet à la même date, elle a mis à disposition de PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.000,- euros et une avance sur charges de 400,- euros. La durée du contrat fût limitée à un an, soit le 31 janvier 2025

PERSONNE1.) occupe toujours les lieux. La SOCIETE1.) fait valoir à titre principal que PERSONNE1.) est partant à considérer comme occupant sans droit ni titre depuis le 1er février 2025 et qu'il y a lieu d'ordonner son déguerpissement.

A cela s'ajoute que la partie défenderesse n'a pas payé les indemnités d'occupation et avances sur charges mensuelles des mois d'avril 2024 à décembre 2024 et de février 2025 à avril 2025, soit le montant total de 16.800,- euros.

Par courrier recommandé du 24 juillet 2024, la partie requérante adressa un avertissement à la partie défenderesse en rappelant l'obligation de paiement régulier de l'indemnité d'occupation et avec prière de prendre contact avec l'assistance sociale en charge du suivi. Cet avertissement serait resté sans effet.

Par courrier recommandé avec AR du 30 août 2024, la partie requérante résilia le contrat avec effet au 30 septembre 2024.

Suite à une demande de prolongation, la SOCIETE1.) proposa par courrier du 26 septembre 2025 de prolonger le contrat sous condition de collaborer avec l'assistante sociale et de payer les arriérés d'indemnité d'occupation.

Une reconnaissance de dettes a été signée entre parties le 2 octobre 2024 pour un montant total de 9.800,- euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation, aucun paiement n'a été effectué par la partie défenderesse. Ainsi, la partie requérante adressa à la partie défenderesse une mise en demeure de quitter les lieux par courrier recommandé avec accusé de réception du 25 novembre 2024.

A titre subsidiaire, s'il n'y aurait pas lieu de retenir que le contrat de mise à disposition a pris fin le 31 janvier 2025, la requérante demande la résiliation judiciaire en raison de défauts de paiement répétés de l'indemnité d'occupation et manquement à la collaboration sociale conformément aux sections Il et XIII du contrat précité. Dans ce cas de figure, le contrat serait résilié à compter du 30 août 2024. La partie défenderesse serait occupant sans droit ni titre du logement depuis le 1er octobre 2024.

En tout état de cause, il y aurait lieu de condamner la partie défenderesse au paiement des arriérés d'indemnités d'occupation et d'avance mensuelle sur charges pour le montant total de 16.800,- euros.

A cela s'ajouterait que, par courrier recommandé avec accusé de réception du 13 octobre 2024, la propriétaire du logement a résilié le contrat conclu avec la partie requérante en date du 1er février 2024 avec effet au 15 avril 2025.

A l'audience des plaidoiries, la SOCIETE1.) a augmenté sa demande au montant de 29.400,- euros.

Motifs de la décision :

La requête introduite par la SOCIETE1.) est recevable pour avoir été déposée dans la forme prévue par la loi.

Il est constant en cause et non autrement contesté que le contrat de bail principal a été résilié avec effet au 15 avril 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 15 avril 2025.

La demande de la SOCIETE1.) en déguerpissement est à déclarer fondée, 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 SOCIETE1.) demande encore la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 29.400,- euros à titre d'arriérés d'indemnités.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Au vu des pièces versées au dossier et à défaut de contestations concernant les montants réclamés, la demande en paiement à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 29.400,- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 16.800,- euros à compter du 18 avril 2025 et sur le montant de 12.600,- euros à compter du 5 février 2026, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde.

Eu égard aux dispositions de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

La SOCIETE1.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 1.400,- 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 SOCIETE1.) 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 1.400,- euros.

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.* »

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

PERSONNE1.) ne contestant pas les montants réclamés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

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 SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

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

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, statuant contradictoirement et en premier ressort,

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

r e ç o i t la demande en la forme,

d o n n e acte à la SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement,

c o n s t a t e que le contrat de bail principal a été valablement résilié avec effet au 15 avril 2025,

c o n s t a t e que le contrat de mise à disposition signé entre parties a valablement pris fin et que PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre,

d i t fondée la demande de la SOCIETE1.) à voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés,

c o n d a m n e PERSONNE1.) **à d é g u e r p i r** des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard **2 (deux) mois après la notification du présent jugement**,

au besoin **a u t o r i s e** la SOCIETE1.) 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 par PERSONNE1.) au montant de 1.400,- euros, charges comprises,

d i t la demande en paiement fondée à hauteur de 29.400,- euros,

c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de **29.400,- (vingt-neuf mille quatre cents) euros** avec les intérêts légaux sur le montant de 16.800,- euros à compter du 18 avril 2025 et sur le montant de 12.600,- euros à compter du 5 février 2026, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

d i t que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement,

o r d o n n e l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire,

d i t non fondée la demande de la SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

c o n d a m n e 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