Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. /26
L-BAIL-1026/25

Audience publique du 29 avril 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée FM Avocat SARL, établie et ayant son siège social à L-1626 LUXEMBOURG, 8, rue des Girondins, inscrite sur la liste V auprès du Barreau de Luxembourg et sous le numéro B 245686 auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg, représentée par son gérant unique actuellement en fonctions, Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Maureen NASTASI, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 26 novembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 janvier 2026.

Lors de la prédite audience, Maître Pierre BRASSEUR se présenta pour PERSONNE1.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 25 mars 2026.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Frédéric MIOLI, en représentation de la société FM Avocat SARL, et Maître Maureen NASTASI, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée le 26 novembre 2025, la société anonyme SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, aux fins de constater la résiliation du contrat de bail d'un commun accord, sinon de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail avec effet au 14 novembre 2025 ainsi que le déguerpissement de PERSONNE1.) endéans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement, la condamnation de la défenderesse au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 2.921,90.- EUR, sinon de 2.100.- EUR, ou tout autre montant à dire d'expert, à compter du 15 novembre 2025 jusqu'à la libération effective des lieux avec intérêts légaux, la condamnation de la défenderesse au paiement de la somme de 10.000.- EUR à titre de dommages et intérêts, la condamnation aux frais et dépens de l'instance ainsi qu'au paiement de la somme de 3.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Elle demande aussi l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de sa requête, la société anonyme SOCIETE1.) SA expose que suivant contrat de bail signé entre parties avec prise d'effet le 1 er avril 2019, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, elle a donné en location un appartement nº NUMERO2.) situé au rez-de-chaussée et premier étage à L-ADRESSE2.) à PERSONNE1.) moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.750.-EUR ainsi que d'une avance sur charges de 350.- EUR par mois.

La requérante précise que les parties étaient liées par un contrat de bail à usage d'habitation, conclu entre la bailleresse et PERSONNE1.), seule signataire dudit contrat et, partant, seule titulaire de la qualité de locataire. Le contrat mentionnerait également le nom de son époux, décédé antérieurement à la conclusion du bail, lequel n'aurait jamais signé le contrat et n'aurait dès lors jamais acquis la qualité de copreneur. Il mentionnerait encore le nom de leur fille, mineure au moment de la signature du bail, laquelle ne pouvait valablement s'engager en son nom propre.

Il en résulterait que la partie défenderesse serait la seule locataire aux termes dudit contrat.

Par accord intervenu entre parties le 9 août 2025, le contrat de bail aurait été résilié d'un commun accord avec effet au 14 novembre 2025. Aux termes de cet accord de résiliation amiable, PERSONNE1.) se serait engagée à libérer l'appartement au plus tard à cette date, tandis que la bailleresse a accepté que la jouissance des lieux se poursuive jusqu'au 14 novembre 2025 et non au-delà.

Malgré cet accord, la partie défenderesse n'aurait pas quitté les lieux à la date convenue et s'est maintenue dans l'appartement après le 14 novembre 2025, en méconnaissance de l'engagement pris dans le cadre de la résiliation amiable.

La partie demanderesse fait valoir qu'à compter de cette date, le lien contractuel de bail ayant pris fin et que la présence de la défenderesse dans les lieux doit être qualifiée d'occupation sans droit ni titre, ce qui justifierait tant son déguerpissement que le paiement d'une indemnité d'occupation au profit de la bailleresse.

S'agissant de cette indemnité, la demanderesse soutient qu'elle doit correspondre à la valeur locative réelle du bien, laquelle est évaluée à 2.571,90.- EUR par mois, sur base du prix moyen du marché locatif à ADRESSE3.) et de la surface de l'appartement.

À ce montant s'ajouterait des charges mensuelles estimées à 350.- EUR, de sorte que l'indemnité d'occupation sollicitée s'élève à 2.921,90.- EUR

par mois. À titre subsidiaire, la demanderesse sollicite que cette indemnité soit fixée au niveau du dernier loyer contractuel majoré des charges.

La demanderesse expose encore que le maintien injustifié de la locataire dans les lieux lui causerait un préjudice spécifique et distinct, dès lors qu'elle avait accepté la résiliation amiable du bail afin de pouvoir procéder à la vente de l'appartement, projet qui a été compromis par l'occupation persistante des lieux. Elle fait valoir qu'elle avait pris des démarches concrètes en ce sens, notamment par le recours à une agence immobilière, et qu'un acquéreur avait été trouvé sous condition que le bien soit libre d'occupation au moment de la vente.

Elle sollicite dès lors la condamnation de la défenderesse au paiement de dommages et intérêts évalués provisoirement à 10.000.- EUR, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, afin de réparer le préjudice résultant du non-respect de l'accord de résiliation amiable.

À l'audience des plaidoiries, la requérante a déclaré renoncer à sa demande en allocation de dommages et intérêts, tout en maintenant l'ensemble de ses autres demandes. Elle a expliqué que l'indemnité d'occupation réclamée serait supérieure au loyer actuel, dès lors que les mensualités actuellement acquittées par la partie défenderesse se situeraient bien en deçà des prix du marché immobilier dans la région, ainsi qu'il ressortirait du courriel de l'agence immobilière SOCIETE2.) versé au dossier. Elle a précisé qu'à ce stade, l'ensemble des loyers serait réglé.

En réponse aux arguments de la partie défenderesse, elle a fait valoir que le vice de consentement allégué ne serait pas établi, dès lors qu'elle n'aurait eu aucune connaissance de l'état dépressif invoqué par la partie défenderesse et qu'elle ne l'aurait soumise à aucune pression.

Elle a soutenu que le certificat médical versé en cause serait postérieur à la résiliation du contrat de bail conclue entre parties et n'indiquerait pas que la partie défenderesse aurait été incapable de conclure un contrat. En outre, l'argument tiré de la non-maîtrise de la langue française reposerait sur de pures allégations, alors que tant le contrat de bail que l'acte de résiliation auraient été rédigés en langue française et signés par la partie défenderesse.

La partie défenderesse a, en premier lieu, contesté la résiliation, en faisant valoir qu'elle n'aurait pas été en état d'y consentir, se trouvant dans une situation de particulière vulnérabilité, de sorte que la résiliation intervenue entre parties serait à déclarer nulle. Elle a, à cet égard, versé un certificat médical et exposé percevoir une rente d'invalidité. Elle a soutenu qu'au moment de la signature de ladite résiliation, elle n'aurait pas été en mesure de comprendre la portée de son engagement. Elle a encore fait valoir

qu'elle ne parlerait pas le français, de sorte qu'elle n'aurait pas compris le contenu du document qui lui aurait été soumis.

Sur question du Tribunal, le mandataire de la requérante a indiqué que sa cliente ne se trouverait pas sous le coup d'une mesure de sauvegarde.

Dans la mesure où elle se serait toujours acquittée des loyers, aucune faute ne saurait, selon elle, lui être reprochée, de sorte qu'aucune résiliation judiciaire du contrat de bail ne saurait être prononcée.

À titre subsidiaire, elle a fait valoir qu'elle se trouverait dans une situation financière précaire et qu'elle aurait sa fille à charge, sollicitant dès lors l'octroi d'un délai de déguerpissement de six mois.

Enfin, dans l'hypothèse où la résiliation du contrat de bail serait retenue, la partie défenderesse a soutenu que l'indemnité d'occupation devrait être fixée au montant du loyer actuel, en l'absence de toute évaluation sérieuse du prix locatif de l'immeuble donné en location.

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 les forme et délai prévus par la loi.

Quant au fond

- Résiliation du bail et déguerpissement

Il est admis que la résiliation d'un contrat de bail d'un commun accord n'est en principe soumise à aucune forme. Elle peut être tacite.

La résiliation doit cependant être certaine. La volonté commune des parties de mettre fin au contrat ne doit faire aucun doute.

Il appartient à celui qui invoque la résiliation d'un commun accord du bail d'en rapporter la preuve.

La preuve de l'accord des parties peut être déduite du consentement tacite des parties, celui-ci peut être interféré des circonstances de fait auxquelles il appartient au juge d'assigner leur véritable signification (cf. Les Novelles, Le louage de choses, 2e éd. 2000, t. 1. no 377).

Aux termes du document produit par la requérante, la partie défenderesse est informée que son contrat de bail est résilié avec un préavis de 3 mois, en bas de ce courrier il est fait mention que « *accord commun entre le locataire et le propriétaire,*

Le locataire est d'accord avec la résiliation du contrat de bail du 15 août 2025 jusqu'au 14 novembre 2025, les lieux seront nettoyés et dans un état propres et vidés de tout objet, sauf la cuisine et autres objet qui n'appartiennent pas au locataire. Si le locataire veut quitter les lieux avant l'échéance du 14 novembre 2025, la propriétaire le lui demande aucune charge et loyer supplémentaire. »

Ledit document est signé par la partie défenderesse et la requérante, toutefois la mention « *lu et approuvé* » n'a été recopiée par aucune d'entre elles.

Il ressort dudit document de façon non équivoque que les parties ont d'une volonté commune mis un terme au contrat de bail.

- *Nullité de la résiliation pour absence de consentement éclairé sinon pour dol*

Principalement, le mandataire de PERSONNE1.) conclut à la nullité de la résiliation du contrat de bail conclu entre parties pour absence de consentement éclairé, respectivement pour consentement vicié par des manœuvres dolosives.

Elle fait valoir s'être trouvée dans un état mental fragile au moment de la signature de l'acte de résiliation et verse, à ce titre, un certificat médical établi en date du 22 septembre 2025 par le docteur PERSONNE2.). Il ressort dudit document que :« *Frau PERSONNE1.) befindet sich in regelmäßiger ambulanter Behandlung bei ausgeprägtem depressiv-ängstlichen Syndrom. Dadurch ist die Belastbarkeit deutlich herabgesetzt.* »

Le mandataire de la partie défenderesse a encore produit des certificats établis par la CNAP en dates des 13 mars et 28 novembre 2023, desquels il ressort que sa cliente perçoit une pension d'invalidité.

L'article 489 du Code civil dispose que :« *Pour faire un acte valable, il faut être sain d'esprit. Mais c'est à ceux qui agissent en nullité pour cette cause de prouver l'existence d'un trouble mental au moment de l'acte. Du vivant de l'individu, l'action en nullité ne peut être exercée que par lui, ou par son tuteur ou curateur, s'il lui en a été ensuite nommé un. Elle s'éteint par le délai prévu à l'article 1304.* »

Le trouble mental doit être établi au moment précis de l'acte, étant précisé que la preuve de l'existence du trouble au moment de l'acte peut être rapportée par tous les moyens, y compris par présomptions, pour autant qu'elles soient graves, précises et concordantes.

Cette preuve peut notamment résulter de l'existence de troubles mentaux à une époque proche de l'acte critiqué. Ce qui importe, pour conduire à la nullité du contrat au sens de l'article 489 du Code civil, est que le trouble affecte la faculté de perception de la réalité ou la faculté de volition, peu importe que le trouble ait été connu du cocontractant ou qu'il ait été apparent ou notoire. Seuls comptent les effets du trouble sur la qualité du consentement, sur sa liberté et sur son caractère éclairé. Il n'est pas nécessaire que l'altération soit totale ou que l'intéressé soit complètement privé de raison. En revanche, le trouble doit être suffisamment grave (cf. CSJ 18 avril 2007, no. 31245 ; TAD 31 mai 2016, n° 19568).

La réalité de l'état d'insanité peut également être déduite de ce que la personne se trouvait en état de démence, soit avant, soit après la date de signature du contrat, à une époque rapprochée de cette date (cf. CSJ 7 juillet 1969, Pas. 21, p. 260 ; CSJ 18 janvier 2006, n° 29365). Le trouble mental au sens de l'article 489 du Code civil est alors présumé avoir existé au moment de la signature de l'acte. Cette présomption simple peut être renversée par le cocontractant en établissant que, malgré son état général de démence, la personne se trouvait dans un intervalle lucide au moment de la passation du contrat (cf. CSJ 7 juillet 1969, op. cit. ; CSJ 23 décembre 2004, n° 28608 ; TAL 5 juillet 2006, n° 99467).

Ce qui compte pour conduire à la nullité du contrat aux termes de l'article 489 du Code civil, c'est que le trouble entame la faculté de perception de la réalité (cf. CSJ 18 avril 2007, précité).

L'appréciation tant de l'existence d'un trouble mental que de sa concomitance avec l'acte relève du pouvoir souverain des juges du fond (cf. Cass. 1ère civ. fr., 6 juillet 2000, D. 2001).

En l'espèce, le tribunal relève qu'il ne ressort ni du certificat médical dressé par le docteur PERSONNE2.) ni d'un autre élément soumis à son appréciation que le 9 août 2025, PERSONNE1.) aurait souffert de troubles cognitifs suffisamment graves pour la priver de la possibilité de donner un consentement éclairé à la résiliation du contrat de bail signé entre parties.

Il convient de relever que ledit certificat est vague et ne fournit aucune précision quant aux facultés mentales de la partie défenderesse, se limitant à indiquer qu'elle se trouve en traitement ambulant auprès du médecin et souffre d'un syndrome anxio-dépressif marqué, de sorte que sa capacité à supporter des contraintes se trouve fortement amoindrie.

Aucune mesure de sauvegarde n'a été ouverte à l'encontre de PERSONNE1.), ni avant ni après la signature de l'acte litigieux.

Quant à la pension d'invalidité perçue, les certificats établis par la CNAP ne renseignent pas sur la cause de cette invalidité.

Bien qu'invitée par le tribunal à produire d'éventuelles pièces complémentaires, notamment des rapports médicaux établissant que la mise à la retraite de PERSONNE1.) (née en 1980) serait intervenue en raison d'une invalidité d'origine psychique, le mandataire de la requérante a déclaré ne disposer d'aucune autre pièce.

Ainsi, le seul certificat médical versé en cause ne permet pas d'établir que PERSONNE1.) souffrait d'une altération de ses facultés mentales lors de la conclusion de la résiliation du contrat de bail, de sorte que la demande en annulation de la résiliation d'un commun accord du bail pour absence de consentement éclairé n'est pas fondée et doit être rejetée.

Quant à la nullité du contrat de bail pour manœuvres dolosives, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1116 du Code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.

Le dol ne se présume pas et doit être prouvé.

Pour que le dol puisse être retenu, il faut encore que l'auteur du dol ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant. La réticence dolosive, à la supposer établie, rend toujours excusable l'erreur provoquée (cf. Jurisclasseur civil, art. 1116, n° 11 et ss.).

La charge de la preuve du dol pèse sur la partie qui demande l'annulation de la convention.

Or, en l'espèce, la partie défenderesse ne fait état d'aucun fait précis permettant de conclure à l'existence de manœuvres dolosives. Aucune attestation testimoniale n'est versée en cause et les faits ne sont pas davantage offerts en preuve.

En effet, l'affirmation de la partie défenderesse selon laquelle elle ne maîtrise pas suffisamment la langue française pour comprendre la portée du document qu'elle a signé est restée à l'état de pure allégation.

PERSONNE1.) restant en défaut de rapporter la preuve de l'existence de manœuvres dolosives, sa demande en annulation de la résiliation du

contrat de bail sur base de l'article 1116 du Code civil doit également être rejetée.

Par voie de conséquence et au vu des développements qui ont précédé, PERSONNE1.) est à qualifier d'occupant sans droit ni titre depuis le 14 novembre 2025, de sorte qu'il y a lieu de prononcer son déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de trois mois au vu de la longue durée du contrat de bail.

- Indemnité d'occupation

L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation précaire ou sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause ; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

PERSONNE1.) étant occupante sans droit ni titre depuis le 14 novembre 2025, la société anonyme SOCIETE1.) SA peut valablement prétendre au paiement d'une indemnité d'occupation à partir de cette date jusqu'à la date du déguerpissement.

En ce qui concerne le montant à allouer à titre d'indemnité d'occupation, il y a lieu de préciser que l'indemnité due de ce chef trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

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 sans les charges, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur. (Le contrat de bail en droit luxembourgeois, Lex Thielen, édition 2020, p 188)

La partie requérante sollicite la condamnation de la partie défenderesse au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 2.921,90.- EUR, charges comprises, montant qu'elle estime correspondre à la valeur locative actuelle du bien occupé, telle qu'elle résulterait des prix pratiqués sur le marché immobilier.

À l'appui de sa demande, elle verse aux débats un courriel émanant de l'agence immobilière SOCIETE2.), faisant état d'un prix moyen au mètre carré à ADRESSE3.) de 23,30.- EUR.

Le tribunal relève toutefois que cette indication se limite à une moyenne des prix pratiqués dans la région, sans tenir compte des caractéristiques propres du bien litigieux, telles que son état réel, son niveau d'entretien ou encore l'importance du capital investi. Elle ne procède par ailleurs à aucune évaluation individualisée du bien concerné.

L'évaluation avancée par la partie requérante repose ainsi uniquement sur une déclaration d'un agent immobilier, non étayée par des pièces probantes aptes à établir de manière concrète la valeur locative du bien litigieux.

Dès lors, et à défaut d'autres éléments permettant une appréciation plus précise, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle au même niveau que l'ancien loyer, avances sur charges comprises, à savoir 2.100.- EUR.

Étant donné que la partie défenderesse s'acquitte à ce jour de ce montant, il n'y a pas lieu de la condamner au paiement d'arriérés au titre de l'indemnité d'occupation.

- Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, au vu des circonstances du litige, la demande de la partie requérante est à déclarer non fondée, l'iniquité n'étant pas rapportée.

Au vu des dispositions d'ordre public sur le sursis au déguerpissement, il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation au déguerpissement de l'exécution provisoire.

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 et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

déclare la demande recevable ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SA qu'elle renonce à sa demande en allocation de dommages et intérêts ;

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) en nullité de la résiliation du contrat de bail ;

constate que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 14 novembre 2025 ;

dit que depuis le 15 novembre 2025 PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre de l'appartement n° 001 situé au rez-de-chaussée et premier étage à L-ADRESSE2.) ;

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle redue à partir de la résiliation du bail à la somme de 2.100.-EUR ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef endéans trois mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA en obtention une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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 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