Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1710/26 -assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)-
L-BAIL-412/23, L-BAIL-351/25

Audience publique du 4 mai 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

-I-

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, avec siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par ses gérants actuellement en fonctions

partie demanderesse

comparant initialement par Maître Antonio RAFFA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Cristina PEIXOTO, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

-II-

Maître Carmen RIMONDINI, avocate à la Cour, demeurant à **L-2520 LUXEMBOURG, 21-25, Allée Scheffer**, en sa qualité de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) SARL, ayant été établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), déclarée en état de faillite par jugement du Tribunal de Commerce du 29 janvier 2025

partie demanderesse

comparant en personne

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Cristina PEIXOTO, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

L'affaire -I- fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 29 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 14 août 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Cristina PEIXOTO se présenta pour PERSONNE1.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 novembre 2023 lors de laquelle elle fut rayée.

Les faits et rétroactes de l'affaire -II- résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 12 décembre 2025 (Répertoire No. 4113/25).

Suite au courriel de Maître Carmen RIMONDINI du 8 janvier 2026, les deux rôles furent réappelés à l'audience du 19 janvier 2026, puis refixés aux fins de plaidoiries à l'audience du 25 mars 2026.

Lors de cette dernière audience, Maître Carmen RIMONDINI et Maître Cristina PEIXOTO furent entendues 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 le 29 juin 2023, la société SOCIETE1.) SARL sollicite la convocation de PERSONNE1.) devant le juge de paix à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de constater que le contrat de bail liant les parties a été valablement résilié, de prononcer le déguerpissement du locataire endéans un délai de quarante jours à compter de la notification du jugement ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance tout comme au paiement de la somme de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile avec l'exécution provisoire du jugement pour la partie pécuniaire.

Après avoir été appelée à l'audience du 14 août 2023, cette affaire, enregistrée sous le numéro L-BAIL-412/23, fut rayée à l'audience du 16 novembre 2023.

Par requête déposée le 9 avril 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg, Maître Carmen RIMONDINI, prise en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après le curateur), a fait convoquer PERSONNE1.) devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir déclarer résilié le contrat de bail conclu le 1er septembre 2018 et voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Elle demande encore à voir condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 1.350.-EUR au titre des arriérés de loyers, ainsi qu'à tous les loyers redus jusqu'au déguerpissement effectif.

Le curateur demande enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.-EUR, à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire et à voir condamner PERSONNE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

À l'appui de sa demande, le curateur a fait valoir que, suite à la mise en faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, le contrat de bail la liant au propriétaire des lieux aurait été résilié, de sorte que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ne disposerait plus de la faculté de sous-louer les lieux.

Il a encore expliqué que, par courrier du 28 avril 2022, le contrat de bail conclu avec PERSONNE1.) aurait été résilié, de sorte que ce dernier serait à considérer comme occupant sans droit ni titre. Par ailleurs, PERSONNE1.) aurait été en défaut de paiement des loyers, sinon des indemnités d'occupation, pour les mois de février à avril 2025.

À l'audience des plaidoiries du 18 novembre 2025, le curateur a augmenté sa demande en paiement pour la porter à la somme de 3.600.- EUR.

Il a encore indiqué se réserver le droit de demander la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de dommages et intérêts équivalents aux loyers qu'il redevrait au propriétaire des lieux loués en application du contrat de bail principal, au motif qu'en raison du fait que PERSONNE1.) occuperait toujours les lieux, il ne serait pas en mesure de libérer ceux-ci et devrait s'acquitter du paiement mensuel du loyer et ce malgré la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL.

PERSONNE1.) a soulevé l'exception de litispendance en arguant que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aurait d'ores et déjà introduit une demande identique à la présente demande suivant requête du 29 juin 2023. Cette affaire, qui aurait été ensuite rayée du rôle à l'audience du 16 novembre 2023, aurait trait aux mêmes questions que la présente procédure, à savoir la résiliation du contrat conclu en date du 10 janvier 2019.

Il a dès lors demandé à voir dire que le tribunal saisi serait incompétent pour connaître de la demande et à voir ordonner le renvoi devant le juge saisi en premier lieu.

À titre subsidiaire et au fond, PERSONNE1.) a demandé à voir dire que la demande ne serait pas fondée. Il a fait valoir que tous les loyers auraient été payés jusqu'au mois de mars 2025. À partir du mois d'avril 2025, il n'aurait plus été en mesure de procéder au paiement des loyers, faute de disposer du numéro de compte bancaire de la faillite.

Il a encore fait valoir que la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ne constituerait pas un motif de résiliation du contrat de bail et qu'en tout état de cause, les résiliations intervenues antérieurement par courriers recommandés n'auraient pas été faites en bonne et due forme, de sorte qu'elles ne sauraient produire aucun effet.

PERSONNE1.) a enfin expliqué se trouver dans une situation financière difficile, de sorte que la recherche d'un nouveau logement ne serait pas une tâche aisée. Il a demandé, à titre subsidiaire, à se voir accorder un délai de déguerpissement de quatre mois.

Le curateur a contesté l'exception de litispendance au motif que la situation juridique serait différente dans la présente affaire.

Il a exposé qu'en l'espèce, le contrat de bail principal n'aurait pas encore été résilié en raison de la présence des sous-locataires.

Sur question du tribunal, il a indiqué demander la résiliation du contrat de sous-location pour cause d'insalubrité des lieux loués, sinon en raison de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et du contexte en relation avec le bail principal, sinon pour non-paiement des loyers.

Le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit en date du 12 décembre 2025 le jugement No. 4113/25 dont le dispositif est conçu comme suit :

*« **reçoit** la demande en la forme,*

***déclare** non-fondé le moyen tiré de la litispendance,*

***surseoit** à statuer pour permettre à Maître Carmen RIMONDINI, prise en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de faire réappeler l'affaire introduite par voie de requête du 29 juin 2023 et inscrite sous le numéro de rôle L-BAIL-412/23 afin de pouvoir la faire joindre à la présente affaire,*

***réserve** le surplus et les frais. »*

À l'audience du 25 mars 2026, le curateur a sollicité la jonction des deux rôles. Il a maintenu ses demandes antérieures et a augmenté sa demande pour la porter à 4.950.- EUR, suivant décompte actualisé. Il s'est opposé à tout délai de déguerpissement sollicité par PERSONNE1.).

La partie défenderesse s'est rapportée à prudence de justice quant à la recevabilité. Quant au fond, elle a soutenu que la résiliation devait être déclarée non fondée au motif que le courrier de résiliation de 2023 énonçait des motifs distincts de ceux contenus dans la requête.

Elle a encore fait valoir ne pas avoir obtenu de réponse à sa demande en vue de l'obtention des nouvelles coordonnées bancaires. Enfin, elle a sollicité un délai de déguerpissement de quatre mois en raison de sa situation précaire dans l'hypothèse où il serait fait droit à la demande de la requérante.

<u>Appréciation</u>

En premier lieu, le tribunal relève que, s'agissant du contrat de sous-location du 1er septembre 2018, contrairement au bail principal commercial conclu par la requérante avec la SOCIETE2.) SA, ledit contrat porte exclusivement sur une chambre meublée privée et constitue dès lors un bail soumis à la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, avec la spécificité qu'il s'agit d'une sous-location.

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est dès lors compétent pour connaître des demandes formulées dans les deux requêtes et, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de prononcer la jonction des rôles L-BAIL-412/23 et L-BAIL-351/25.

Les requêtes introduites à la fois par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, comparant actuellement par son curateur, et par Maître Carmen RIMONDINI, prise en sa qualité de curateur de ladite société, sont recevables, pour avoir été déposées dans les formes et délais prévus par la loi.

Quant au fond

- *Résiliation et déguerpissement*

Le tribunal relève encore que les contrats litigieux ont été conclus entre la partie défenderesse et le « ENSEIGNE1.) ». Toutefois, il ressort des pièces versées au dossier que ledit café était exploité par la société SOCIETE1.) SARL, entre-temps tombée en faillite, de sorte qu'en l'absence de contestations, il y a lieu d'admettre que le contrat de bail a bien été conclu avec la partie requérante.

Il ressort encore des pièces versées en cause que, par courrier de résiliation du 28 avril 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a procédé à la résiliation du contrat de bail la liant à la partie défenderesse, moyennant un préavis d'un mois expirant au 30 mai 2022. Une mise en demeure a ensuite été adressée par ladite société à la partie défenderesse de quitter les lieux sans délai, avec la précision que « les conditions d'habitabilité ne sont plus réunies. Les autorités nous interdisent la location pour non-conformité ».

Par courrier de résiliation du 27 janvier 2025, le gérant de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a résilié le bail principal avec effet immédiat, au motif qu'il avait déposé le bilan.

Par la suite, la société en question a été déclarée en faillite suivant jugement rendu par le Tribunal de commerce en date du 29 janvier 2025, et Maître RIMONDINI a été nommée curateur.

Ainsi, en l'absence de toute contestation et au vu des éléments qui précèdent, il y a lieu d'admettre que le bail principal a été valablement résilié.

En ce qui concerne la résiliation opérée par l'ancien gérant de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en date du 22 avril 2022, dont le motif était l'existence alléguée d'une interdiction administrative de louer les lieux, le tribunal se doit de constater que ce motif n'est étayé par aucun élément probant du dossier, de sorte qu'il est inopérant.

Toutefois, le sous-locataire ne peut se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail principal, laquelle a pour effet de faire cesser de plein droit la sous-location. La résiliation du bail principal entraîne celle des sous-baux, et la sous-location cesse d'exister du fait de la cessation du bail principal. La disparition du contrat de bail principal entraîne, dans le chef du locataire principal, la perte du droit de jouissance qu'il a conféré au sous-locataire.

Si le bail principal expire ou est résilié, le sous-locataire devient occupant sans droit ni titre (cf. *Le louage de choses*, n° 276 et s.).

Il est encore de jurisprudence constante que, dans pareil cas, il n'est pas nécessaire pour le sous-bailleur de donner congé au locataire au préalable (cf. *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, Lex Thielen, p. 70, édition 2020).

Eu égard aux considérations qui précèdent, PERSONNE1.) est devenu occupant sans droit ni titre à partir du 27 janvier 2025, de sorte qu'il y a lieu d'ordonner son déguerpissement dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement, en tenant compte de la situation précaire du défendeur et de la durée du bail.

- <u>Arriérés</u>

À l'audience des dernières plaidoiries, la partie défenderesse n'a pas contesté la demande à titre d'arriérés de loyers respectivement d'indemnité d'occupation, ni dans son principe ni dans son quantum.

Ce montant n'ayant fait l'objet d'aucune contestation, il y a lieu de condamner la partie défenderesse à payer à Maître Carmen RIMONDINI, en sa qualité de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) SARL, la somme de 4.950.-EUR.

- <u>Accessoires</u>

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de Maître Carmen RIMONDINI, en sa qualité de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) SARL, l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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, au vu du fait que la dette à titre d'arriéré de loyer et d'indemnité d'occupation est incontestée, le tribunal considère qu'il est justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE1.) est encore à condamner aux 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 et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

statuant en continuation du jugement No. 4113/25 du 12 décembre 2025 ;

ordonne la jonction des rôles L-BAIL-412/23 et L-BAIL-351/25 ;

déclare les demandes de Maître Carmen RIMONDINI, en sa qualité de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) SARL, recevables ;

constate que le contrat de bail liant les parties a pris fin en date du 27 janvier 2025 ;

partant, **condamne** PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** Maître Carmen RIMONDINI, en sa qualité de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) SARL, 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 ;

dit fondée la demande de Maître Carmen RIMONDINI, en sa qualité de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) SARL, pour le montant de 4.950.-EUR à titre d'arriérés de loyers et d'indemnité d'occupation ;

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à Maître Carmen RIMONDINI, en sa qualité de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) SARL, la somme de 4.950.-EUR ;

condamne PERSONNE1.) à payer à Maître Carmen RIMONDINI, en sa qualité de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) SARL, une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement ;

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