Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2059/26
L-BAIL-871/25

Audience publique du 27 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

1) **PERSONNE1.)**, et

2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses au principal
parties défenderesses sur reconvention

comparant par Maître Stéphanie BASTIN HUMBERT, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE1.) SARL**, en abrégé **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Elisabeth KOHLL, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

i n t e r v e n t i o n v o l o n t a i r e d e :

1) **PERSONNE3.)**, et

2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties intervenant volontairement

comparant par Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, 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 29 septembre 2025. L'affaire fut enregistrée sous le numéro L-BAIL-871/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 27 novembre 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Elisabeth KOHLL se présenta pour la société R.I.S. SARL et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 19 février 2026.

Suivant courrier du 14 janvier 2026, Maître Stéphanie BASTIN HUMBERT se présenta pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Suivant requête déposée au greffe en date du 17 février 2026, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), représentés par Maître Nicolas BANNASCH, déclaraient intervenir volontairement dans le dossier L-BAIL-871/25.

À l'audience du 4 mai 2026 à laquelle l'affaire avait été refixée, Maître Stéphanie BASTIN HUMBERT, Maître Elisabeth KOHLL et Maître Nicolas BANNASCH 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:

1. Requête principale

Par requête déposée le 29 septembre 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer la société SOCIETE1.) SARL, en abrégé SOCIETE1.) devant ce tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de constater à titre principal que la résiliation du contrat de bail conclu entre parties, leur notifiée par SOCIETE1.) suivant lettre du 27 juin 2025, soit déclarée nulle. À titre subsidiaire, ils demandent de se voir accorder une prolongation du délai de résiliation de 12 mois.

A l'appui de leur requête, les parties requérantes exposent que suivant contrat de bail conclu avec la société SOCIETE1.) en date du 1er septembre 2023, ils ont pris en location un appartement sis à L-ADRESSE1.).

Suivant courrier du 27 juin 2025, la société R.I.S. aurait opérée la résiliation dudit contrat avec effet au 27 décembre 2026 en se prévalant d'un besoin personnel sur base de l'article 12(6) de la loi du 21 septembre 2006, alors que ce besoin personnel ne se situerait en réalité pas dans son chef, mais dans celui d'un hypothétique nouvel acquéreur, dont l'identité ne serait d'ailleurs pas indiquée.

Les requérants font encore valoir que SOCIETE1.), qui exercerait une activité d'agence immobilière, n'aurait ni qualité ni pouvoir de représentation pour procéder à une telle résiliation. Ils soutiennent en outre que la possibilité de résilier le bail pour besoin personnel sur base de l'article 12(6) de la loi précitée serait réservée au nouveau propriétaire, lequel ne serait ni identifié ni établi en l'espèce.

Ils exposent encore que, conformément à l'article 12(3) de la loi du 21 septembre 2006, la lettre de résiliation aurait dû être accompagnée des pièces afférentes, notamment d'un acte notarié établissant la vente de l'immeuble, ce qui ferait défaut en l'espèce.

Les requérants soutiennent par ailleurs que la résiliation serait prématurée, dès lors qu'à défaut de dénonciation régulière moyennant préavis notifié au moins trois mois avant son échéance, le bail aurait été renouvelé le 1er septembre 2025 pour courir jusqu'au 1er septembre 2026, de sorte que la résiliation ne pourrait, en tout état de cause, sortir ses effets.

À titre subsidiaire, pour le cas où la résiliation devait néanmoins être jugée valable et produire ses effets, les requérants sollicitent qu'il leur soit accordé un délai de prolongation de douze mois, à compter de l'expiration du délai initial de six mois résultant de la lettre de résiliation du 27 juin 2025.

Ils fondent cette demande subsidiaire sur les difficultés rencontrées pour retrouver un logement adéquat, exposant avoir entrepris des recherches actives et effectué plusieurs visites, sans succès, compte tenu notamment de l'état des biens visités, de leur localisation, ainsi que de la rareté des logements disponibles sur le marché locatif.

2. Requête en intervention

Par requête déposée le 17 février 2026, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent à la juridiction de céans de pouvoir intervenir volontairement dans l'instance précitée, alors qu'ils ont qualité et intérêt à intervenir, l'issue de ladite instance affectant directement leur droit de reprise et de jouissance du bien leur appartenant.

Les parties demanderesses sur intervention demandent à ce qu'il soit constaté que le bail principal liant les intervenants volontaires à la société R.I.S. a été valablement résilié pour besoin personnel par courrier recommandé daté du 10 juin 2025, posté le 19 juin 2025, avec échéance du préavis au 19 décembre 2025 et qu'à compter de l'expiration du bail principal, toute occupation du bien en question par SOCIETE1.), à quelque titre que ce soit, est dépourvue de titre opposable à leur égard.

Elles sollicitent en conséquence le rejet de la demande principale de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) tendant à voir déclarer nulle ou prématurée la résiliation du contrat de sous-location, en tant qu'inopposable à leur égard.

Les parties demanderesses sur intervention sollicitent encore de voir déclarer irrecevable, sinon sans objet, sinon inopposable à leur égard pour la période postérieure à l'expiration du bail principal, la demande de prolongation du délai de résiliation formée par les sous-locataires sur base de l'article 12(3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Elles demandent encore à ce que le contrat de bail et de gestion du 4 avril 2014, dont elles ont repris les droits et obligations le 10 juin 2025, soit déclaré valablement résilié avec effet au 19 décembre 2025, et qu'il soit constaté que SOCIETE1.) ne conteste pas ladite résiliation.

Elles sollicitent enfin de voir constater que la société SOCIETE1.) n'a pas exécuté son obligation de restitution, les lieux restant occupés par les sous-locataires, et demandent en conséquence la condamnation de ladite société, ensemble avec tous occupants de son chef, dont PERSONNE2.) et PERSONNE1.), à déguerpir les lieux endéans la huitaine.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sollicitent en outre la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, de la société SOCIETE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité d'occupation de 2.500.-EUR par mois à compter du 10 septembre 2025 jusqu'à la libération effective des lieux.

Enfin, elles demandent la condamnation des mêmes parties aux frais et dépens de l'instance, au paiement d'un montant de 1.500.-EUR à titre de dommages-intérêts sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, avec exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de leur requête, les requérants sur intervention exposent que, suivant acte notarié du 10 juin 2025, ils auraient acquis un appartement et une cave dans la résidence « ENSEIGNE1.) », sise à L-ADRESSE1.), et que, lors de l'acquisition, ledit appartement aurait été loué, suivant un contrat de bail et de gestion du 4 avril 2014, à la société SOCIETE1.) SARL.

Ils font valoir que ce contrat de bail aurait été repris par eux à la date de l'acte notarié, et que SOCIETE1.) aurait, par contrat de sous-location du 26 juillet 2023, sous-loué l'appartement à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.), le contrat de sous-location ayant pris cours le 1er septembre 2023 pour une durée d'un an avec tacite reconduction.

Les requérants exposent qu'ils auraient résilié le contrat de bail principal pour besoin personnel par courrier recommandé daté du 10 juin 2025 et posté le 19 juin 2025, dans le délai de trois mois prévu à l'article 12(6) de la loi modifiée du 21 septembre 2006, le préavis étant venu à expiration le 19 décembre 2025 à minuit, résiliation qui ne serait pas contestée par la société R.I.S. SARL.

Ils soutiennent que l'article 12 (6) alinéa 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoirait que le déguerpissement du locataire doit intervenir, au plus tard, dans un délai de douze mois à compter de la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail.

Les requérants exposent que, par courrier recommandé du 27 juin 2025, la société SOCIETE1.) SARL aurait résilié le contrat de sous-location, les sous-locataires refusant cependant de quitter les lieux.

Ils exposent encore que, par requête du 24 septembre 2025, déposée le 29 septembre 2025, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) auraient saisi le juge de paix afin de voir dire prématurée et nulle la résiliation du contrat de sous-location, sinon subsidiairement d'obtenir un délai de prolongation de douze mois.

Les requérants exposent que l'issue de cette instance affecterait directement leur droit, en leur qualité de propriétaires, de reprendre et d'occuper le bien, et justifierait leur intervention.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soutiennent que la résiliation du bail principal serait intervenue conformément à l'article 12(6) de la loi modifiée du 21 septembre 2006, la résiliation ayant été notifiée dans les trois mois de l'acquisition, de sorte que le préavis serait venu à expiration le 19 décembre 2025.

Ils exposent que la résiliation du bail principal ne serait pas contestée par la société SOCIETE1.) SARL et que, partant, le contrat de sous-location serait devenu sans objet, les sous-locataires ne disposant plus d'un titre d'occupation opposable à leur égard.

Ils soutiennent que, même en cas de succès de l'action intentée par les sous-locataires contre R.I.S., cette circonstance ne pourrait faire obstacle à la constatation de l'absence de titre à leur égard à compter de la fin du bail principal.

Les requérants font encore valoir que la demande de prolongation du délai de résiliation sur base de l'article 12(3) serait réservée au locataire, que celui-ci ne l'aurait pas exercée et que, partant, les sous-locataires ne pourraient se prévaloir d'un droit supérieur à celui du locataire principal.

Ils exposent enfin que la société SOCIETE1.) SARL n'aurait pas exécuté son obligation de restitution, les lieux restant occupés par les sous-locataires, et qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire ainsi qu'au paiement d'une indemnité d'occupation de 2.500.-EUR par mois à partir du 10 septembre 2025.

Positions des parties

PERSONNE2.) et à PERSONNE1.)

À l'audience du 4 mai 2026, les parties requérantes ont fait valoir qu'elles seraient uniquement liées par un contrat de bail avec la société SOCIETE1.), et non avec le bailleur principal, de sorte que le besoin personnel dans le chef de ce dernier ne leur serait pas opposable. En outre, elles ont fait plaider que le bail principal n'aurait jamais été valablement résilié, le courrier de résiliation du 10 juin 2025 mentionnant dans son en-tête leur nom et non celui de la société SOCIETE1.)

De surcroit, elles ont soutenu que SOCIETE1.) ne saurait invoquer le besoin personnel comme motif de résiliation, dès lors qu'elle ne serait pas une personne physique et que le besoin invoqué concernerait un tiers, en l'occurrence les nouveaux acquéreurs de l'immeuble, de sorte que la résiliation serait nulle.

À titre subsidiaire, elles ont sollicité l'octroi d'une prolongation du délai de résiliation de 12 mois.

En dernier ordre de subsidiarité, elles ont indiqué avoir trouvé un nouveau logement à compter du 6 juillet 2026 et ont sollicité l'octroi d'un délai de déguerpissement jusqu'à cette date.

SOCIETE1.) SARL

La partie défenderesse a expliqué être liée par un contrat de sous-location avec les parties requérantes et par un contrat de bail et de gestion immobilière avec l'ancien bailleur principal.

En premier lieu, elle a soutenu que, dans la mesure où le bail principal a été résilié, le contrat de sous-location devrait suivre le même sort. Elle n'aurait d'ailleurs eu d'autre choix que de répercuter la résiliation opérée par le bailleur principal aux sous-locataires.

La résiliation opérée par ses soins et mettant fin au contrat de bail avec les parties requérantes serait conforme, de sorte que les demandes de ces dernières seraient à rejeter. En effet, selon une jurisprudence constante, la lettre de résiliation ne doit pas être accompagnée des pièces justificatives, lesquelles peuvent être produites ultérieurement.

Sur la question de savoir quelles dispositions régissent le bail la liant au bailleur principal, elle a déclaré que celui-ci constituerait un contrat mixte, soumis à la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ainsi qu'à un contrat de gestion.

Elle s'est encore opposée à l'octroi de tout délai de déguerpissement au profit des parties requérantes. Elle s'est également opposée à la date du 6 juillet 2026 proposée par celles-ci, au motif qu'elles resteraient en défaut

de rapporter la preuve qu'elles ne pouvaient trouver une autre solution de relogement avant cette date.

En ce qui concerne les demandes des bailleurs principaux dirigées contre elle, elle a fait valoir que les loyers versés par les parties requérantes seraient actuellement directement continués. Dans l'hypothèse d'une condamnation pécuniaire à prononcer à son encontre, elle a demandé à ce que les sous-locataires soient condamnés à la tenir quitte et indemne.

Elle a encore sollicité le rejet de la demande en remboursement des frais d'avocat ainsi que sa condamnation au paiement d'une indemnité de procédure.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

En leur qualité de bailleurs principaux, les parties intervenantes volontaires se sont, pour leur part, opposées d'emblée à la date du 6 juillet 2026, en faisant valoir que le délai de déguerpissement de douze mois devait courir à compter de la réception du courrier de résiliation et expirer au plus tard à l'issue de ce délai, lequel serait dès lors dépassé.

Elles ont en outre soutenu que le sous-locataire serait forclos à solliciter une prolongation du délai de déguerpissement, dès lors que le locataire principal ne l'aurait pas lui-même demandée.

Elles ont fait valoir que le bail principal aurait été valablement résilié, la résiliation ayant été envoyé à SOCIETE1.) qui l'aurait réceptionnée et ne contesterait pas cet élément à l'audience. En outre, la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation aurait été correctement appliquée, les sous-locataires ayant bénéficié du délai de résiliation de six mois, de sorte qu'ils n'auraient pas été lésés dans leurs droits et auraient bénéficié à leur tour des dispositions protectrices de la loi de 2006 précitée.

Elles ont encore souligné que dans la mesure où la résiliation opérée par leurs soins du bail principal aurait été acceptée par SOCIETE1.)celui-ci aurait, au plus tard, pris fin en décembre 2025.

Quant au montant de l'indemnité d'occupation, elles ont sollicité qu'il soit fixé à 2.500.-EUR, soit un montant supérieur au loyer actuel, afin de contraindre les sous-locataires récalcitrants à quitter les lieux.

Appréciation

Qualification des contrats de bail liant les parties et recevabilité

À titre liminaire, le tribunal entend relever que le champ d'application de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation est déterminé en son article 1(2) qui dispose que « *Sous réserves des dispositions des articles 16 à 18, la présente loi s'applique exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat.* »

Il y a également lieu de rappeler qu'il appartient au juge de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables et de donner ou de restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée (article 61 du Nouveau code de procédure civile).

Tant la société R.I.S. que les parties requérantes sur interventions, ont estimé que le bail principal était soumis à la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Toutefois, il ressort des pièces soumises au tribunal que, suivant contrat conclu en date du 4 avril 2014, PERSONNE5.) ont donné en location-gestion à la société SOCIETE1.)trois appartements distincts ainsi que leurs dépendances, situés dans la résidence « *ENSEIGNE1.)* », afin qu'elle les sous-loue à des tiers.

Il est précisé que les logements en question ne peuvent être sous-loués qu'à des fins d'habitation et qu'à côté de sa mission de sous-location desdits appartements, la société preneuse assure également la gestion de la résidence.

Parmi ces trois lots figure l'appartement pris en location auprès de la société SOCIETE1.)SARL et actuellement occupé par PERSONNE2.) et PERSONNE1.).

Aux termes de l'article 1762-3 du Code civil, constitue un bail commercial tout bail portant sur un immeuble destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Il n'est pas contesté que la société SOCIETE1.) exerce une activité de gestion immobilière de biens, incluant la mise en location et la sous-location. En l'espèce, les trois appartements lui ont été confiés dans une même résidence afin de les gérer et de les sous-louer pour le compte d'autrui, ce qui traduit l'exercice d'une activité commerciale organisée.

L'activité en cause s'inscrit pleinement dans l'objet social que l'on est légitimement en droit d'attendre d'une société active dans le secteur

immobilier. Elle constitue, au surplus, une source de revenus pour SOCIETE1.), qui en tire directement profit.

Il y a lieu de retenir que la relation entre la société SOCIETE1.) et le bailleur principal constitue un bail commercial au sens de cette disposition, par voie de conséquences les dispositions de la loi de 2006 précitée ne sont pas applicables.

Les intervenants volontaires, ayant acquis le lot auprès de l'ancien bailleur principal, viennent à ses droits et obligations, de sorte que la qualification de bail commercial leur est opposable.

Dans ces conditions, le bail liant la société SOCIETE1.) au bailleur principal doit être qualifié de bail commercial.

En ce qui concerne toutefois le contrat de bail conclu entre la société SOCIETE1.)et PERSONNE2.) et PERSONNE1.), dans la mesure où les lieux loués servent de logement à ces derniers, ladite convention doit être qualifiée de bail à usage d'habitation, soumis à ladite loi de 2006.

Concernant la compétence de la juridiction de céans pour connaître du présent litige, il convient de relever que toutes les parties ont soit la qualité de locataire, soit celle de bailleur, voire les deux en ce qui concerne la société SOCIETE1.), de sorte que le litige entre dans le champ d'application de l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile.

Il s'ensuit que le tribunal de céans, siégeant en matière de bail, est compétent pour en connaître.

S'agissant de la recevabilité des deux requêtes, il y a lieu de constater que tant en matière commerciale qu'en matière de bail à usage d'habitation, les demandes sont à introduire par voie de requête. Les requêtes ont dès lors été régulièrement introduites et sont à déclarer recevables.

- <u>Demande principale en nullité du congé pour besoin personnel du 27 juin 2025</u>

Le tribunal est saisi en premier lieu d'une demande tendant à voir constater la nullité de la résiliation du contrat de bail liant PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.) pour besoin personnel dans le chef du bailleur.

En premier lieu, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) contestent le besoin personnel dans le chef de la société SOCIETE1.), alors que cette dernière n'entend nullement occuper elle-même les lieux et reprendre ceux-ci pour son compte.

En effet, il résulte du courrier de résiliation du 27 juin 2025 que le motif indiqué est que « le propriétaire souhaite reprendre son bien pour besoin personnel » et aucune des parties au litige ne conteste d'ailleurs cet élément. Les propriétaires actuels PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont d'ailleurs intervenus volontairement dans le présent litige afin d'appuyer leur cause.

Aux termes de l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout contrat de bail portant sur un immeuble à usage d'habitation (à l'exception des logements visés par l'article 6 de la loi) qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement, ce qui est communément appelé le « besoin personnel ».

Il a été retenu que si une personne morale peut, comme un bailleur personne physique, invoquer le besoin personnel, elle ne peut le faire qu'à son propre profit et non pour celui d'un ou plusieurs de ses associés (Le Contrat de bail en droit luxembourgeois, Lex Thielen, p. 301, éd. 2020).

Par un raisonnement par analogie, un locataire-bailleur tel qu'en l'espèce la société SOCIETE1.) SARL ne saurait invoquer le besoin personnel dans le chef du bailleur principal dont elle est elle-même locataire afin de résilier le bail de sous-location.

Il découle de ce qui suit que la résiliation du 27 juin 2025 opérée par la société SOCIETE1.)n'est pas valable.

Par voie de conséquence, la demande en prolongation du délai de résiliation n'est plus à analyser.

- <u>Résiliation du bail principal et incidence sur le bail de sous-location</u>

Les parties demanderesses sur intervention soutiennent en premier lieu que le bail principal conclu avec la société SOCIETE1.) a été valablement résilié pour besoin personnel suivant courrier du 10 juin 2025 avec effet au 19 décembre 2025 en conformité avec les dispositions de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Les parties demanderesses initiales ont, pour leur part, plaidé que le bailleur principal n'aurait jamais procédé à la résiliation du bail le liant à la société SOCIETE1.), dans la mesure où ce sont leurs noms qui figureraient dans l'en-tête du courrier et non celui de la société, bien que ce courrier ait été adressé au siège social de cette dernière.

Dans ses développements antérieurs, le tribunal a retenu que les bailleurs initiaux et la société SOCIETE1.) étaient liés par un contrat de bail commercial, de sorte que les dispositions de résiliation du bail pour besoin personnel prévues par la loi de 2006 précitée ne sont pas applicables.

Il convient dès lors de se référer aux dispositions en matière de bail commercial.

Aux termes de l'article 1762-7 (1) du Code civil, « *le délai de résiliation du contrat de bail soumis à la présente section ne peut être inférieur à six mois. La résiliation est notifiée par lettre recommandée à la poste avec avis de réception.* »

L'article 1762-11 du Code civil dispose en outre que :
« *Le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur. (...)*

Le bailleur peut résilier le bail avec le préavis prévu à l'article 1762-7, ou en refuser le renouvellement :

1. *aux fins d'occupation personnelle par le bailleur ou par ses descendants au 1er degré ;*
2. *en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité identique ;*
3. *en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué. »*

Au regard du fait que le contrat de bail a pris effet le 4 avril 2014 et qu'il prévoit une reconduction tacite d'année en année, il y a lieu de retenir que toute résiliation devait intervenir pour la date anniversaire du bail.

La résiliation opérée avec effet au 19 décembre 2025 ne respecte dès lors pas ces exigences et ne saurait, être considérée comme valable, indépendamment de la question de savoir si ledit courrier était, in fine, adressé au locataire principal ou aux sous-locataires.

Toutefois, il convient de relever que la résiliation du contrat de bail d'un commun accord des parties n'est toutefois en principe soumise à aucune forme. Elle peut être tacite, pour autant qu'elle soit certaine, la volonté commune des parties de mettre fin au contrat ne devant faire aucun doute.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) ne conteste pas la résiliation opérée par PERSONNE3.) et PERSONNE4.). Elle a, au contraire, immédiatement tiré les conséquences de celle-ci en procédant à la résiliation du contrat de sous-location par courrier du 27 juin 2025, soit dans un délai quasi concomitant, sans remettre en cause le principe même de la fin du bail principal.

Ces éléments traduisent de manière non équivoque une volonté concordante des parties au bail principal de mettre fin à leur relation contractuelle.

Il y a dès lors lieu de retenir que, malgré l'irrégularité du congé donné, les parties ont implicitement mais certainement convenu de mettre fin au bail d'un commun accord, avec effet au 19 décembre 2025.

Il échet de relever que, bien que le bail principal constitue, en raison de son autonomie par rapport au contrat de sous-location, une res inter alios acta pour le sous-locataire, il n'en reste pas moins que sa résiliation a une incidence indirecte sur les droits de ce dernier, de sorte que celui-ci a intérêt et qualité pour en contester les conditions.

Toutefois, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) se limitent à contester l'existence même d'une résiliation du bail principal, sans remettre en cause les circonstances dans lesquelles celle-ci est intervenue.

Or, au vu des éléments développés ci-avant, la volonté concordante des parties au bail principal de mettre fin à celui-ci est établie.

Il y a dès lors lieu de retenir que le bail principal a été résilié.

La disparition du bail principal entraîne, dans le chef du locataire principal, la perte du droit de jouissance qu'il avait concédé au sous-locataire.

Ainsi, lorsque 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 préalable au sous-locataire (cf. Le Contrat de bail en droit luxembourgeois, Lex Thielen, p. 70, éd. 2020).

Au vu de ce qui précède, la société SOCIETE1.) tout comme PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont devenus occupants sans droit ni titre à partir du 19 décembre 2025, de sorte qu'il y a lieu d'ordonner leur déguerpissement.

Toutefois, dans la mesure où le tribunal a retenu dans ses développements antérieurs que le bail liant le bailleur initial et la société SOCIETE1.)constitue un bail commercial, repris par les nouveaux acquéreurs en raison du transfert de propriété intervenu à leur profit, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne sauraient se prévaloir des dispositions de l'article 12 (6) de la loi du 21 septembre 2006 précitée.

Au vu des démarches effectuées par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) afin de trouver un nouveau logement, lesquelles se sont, selon leurs déclarations, avérées fructueuses, ceux-ci ayant indiqué pouvoir emménager à compter du 6 juillet 2026, il convient de fixer le délai de déguerpissement pour l'ensemble des parties à cette date.

Il y a encore lieu de préciser qu'au vu des développements qui précèdent, le tribunal ne statue pas en dernier ressort en ce qui concerne le déguerpissement.

- <u>Indemnité d'occupation</u>

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sollicitent la fixation d'une indemnité d'occupation à hauteur de 2.500.-EUR, montant supérieur au loyer actuel, afin de contraindre les occupants à quitter les lieux.

Il est de principe que si le locataire continue d'occuper les lieux après la résolution du bail ou d'un contrat de mise à disposition, il est redevable d'une indemnité au bailleur. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité d'occupation en raison de la privation de jouissance subie par le bailleur.

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.

La société SOCIETE1.)étant occupante sans droit ni titre depuis le 19 décembre 2025, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) peuvent valablement prétendre au paiement d'une indemnité d'occupation à partir de cette date jusqu'à la date du déguerpissement.

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, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

En l'espèce, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne versent aucune pièce permettant d'établir la valeur locative réelle du logement. Par ailleurs,

l'indemnité d'occupation, fondée sur l'équité, n'a pas vocation à constituer un instrument coercitif, tel qu'une astreinte. Il y a dès lors lieu de la fixer au montant de 1.975.-EUR, correspondant au loyer précédemment perçu.

Il convient de préciser que l'indemnité d'occupation est uniquement redevable par l'ancien locataire qui n'a pas libéré les lieux, soit en l'espèce la société SOCIETE1.). Toutefois, en l'absence d'arriérés, il n'y a, à ce stade, pas lieu à condamnation au paiement tel que sollicité par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

De même, la demande de la société SOCIETE1.) tendant à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pécuniaire est à rejeter, en l'absence de tout arriéré actuel et dans la mesure où il s'agit d'un préjudice purement futur et hypothétique.

- Quant aux frais d'avocats

Quant aux frais d'avocat exposés par les parties requérantes sur intervention volontaire, il convient de rappeler que le tribunal, saisi en vertu des dispositions de l'article 3-3° du Nouveau Code de procédure civile, est compétent pour connaître de la demande tendant à la répétition des frais et honoraires d'avocat en vue de la récupération de créances nées du contrat de bail, pour présenter un lien direct avec l'exécution du contrat de bail et constituer une demande accessoire aux demandes principales (cf. Cass., 22 avril 2021, n° 66/2021, n° CAS-2020-00075 du registre).

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour, 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

Néanmoins, à défaut de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de leurs intérêts dans le cadre du présent litige, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont à débouter de ce chef de leur demande.

- Accessoires

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne justifiant de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de les débouter de leurs demandes.

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 pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, dans la mesure où les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) et 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 des parties et en premier ressort,

déclare les demandes de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) recevables ;

déclare la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) SARL recevable ;

déclare les demandes de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) intervenant volontairement recevables ;

dit que la résiliation du contrat de sous-location opérée par la société SOCIETE1.) SARL pour besoin personnel n'est pas valable ;

dit que la résiliation du contrat de bail principal pour besoin personnel opérée PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'est pas valable ;

constate que le bail principal a été résilié d'un commun accord avec effet au 19 décembre 2025 et que depuis le 20 décembre 2025 et que la société SOCIETE1.) SARL tout comme PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont à considérer comme occupante sans droit ni titre de l'appartement n°177 situé dans la résidence « ENSEIGNE1.) », sise à L-ADRESSE1.) ;

dit fondée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à voir condamner la société SOCIETE1.) SARL ainsi que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés ;

condamne la société SOCIETE1.) SARL ainsi que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard pour le 6 juillet 2026 ;

au besoin, **autorise** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à faire expulser la société SOCIETE1.) SARL ainsi que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par la société SOCIETE1.) SARL au montant de 1.975.- EUR,

dit la demande de la société SOCIETE1.) SARL tendant à la condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à la tenir quitte et indemne de tout condamnation pécuniaire **non fondée** partant la rejette ;

dit la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en obtention d'une indemnisation pour frais d'avocat **non fondée** et en déboute ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

dit non fondée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

condamne PERSONNE2.) et 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