Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2727/26
L-BAIL-99/26

Audience publique du 9 juillet 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.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

partie demanderesse

comparant par Maître Martin HOUPLON, avocat, en remplacement de Maître Elisabeth KOHLL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE1.)**,
2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Thibaut GROENINGER, avocat, demeurant à Howald

---

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 6 février 2026.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 26 mars 2026, puis refixée au 18 juin 2026.

A la prédite audience, Maître Martin HOUPLON, en remplacement de Maître Elisabeth KOHLL, et Maître Thibaut GROENINGER, 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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 6 février 2026, la société SOCIETE1.) SARL a sollicité la convocation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir constater la résiliation du contrat de sous-location liant les parties avec effet au 31 décembre 2025 sinon avec effet à toute autre date à fixer par le Tribunal,
- voir déclarer les parties défenderesses occupants sans droit ni titre depuis cette date et voir ordonner leur déguerpissement endéans un délai de 15 jours à compter de la notification du présent jugement,
- les voir condamner au paiement de la somme de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

La société SOCIETE1.) SARL

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir que par un contrat de sous-location du 23 décembre 2022, elle a donné en sous-location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une maison sise à L-ADRESSE2.), pour un loyer mensuel de 1.500 euros à augmenter d'avances sur charges locatives de 150 euros par mois.
Par un courrier du 4 juin 2025, la société SOCIETE1.) SARL aurait procédé à la résiliation du contrat de sous-location avec effet au 31 décembre 2025 alors que le bail principal avait de son côté été résilié pour effectuer des travaux d'envergure.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se maintiendraient toujours dans les lieux, de sorte à ce qu'ils seraient à qualifier d'occupants sans droit ni titre et d'ordonner leur déguerpissement.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas les demandes adverses mais sollicitent l'octroi d'un délai de déguerpissement de 2 mois.

Pour motiver leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont versé des recherches afin de trouver un logement de substitution.

Appréciation

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.).

En l'espèce, au vu des explications fournies à l'audience et de l'absence de toute contestations de la part des parties défenderesses, il y a lieu de confirmer que le contrat de sous-location signé entre parties le 23 décembre 2022 a été valablement résilié par un courrier du 4 juin 2025 avec effet au **31 décembre 2025**.

Alors que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se maintiennent toujours dans les lieux malgré cette résiliation, ils sont à déclarer **occupants sans droit ni titre des lieux** pris en sous-location.

Pour les mêmes motifs, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SARL tendant au **déguerpissement** de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Quant au délai à accorder, il y a lieu de constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont eu à leur disposition une année (résiliation du 4 juin 2025, audience du 18 juin 2026) pour trouver un nouveau logement.

Il y a partant lieu d'accorder un délai de déguerpissement de **40 jours** à compter de la notification du présent jugement.

Finalement, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SARL tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont partant condamnés, la solidarité ne se présumant pas et partant chacun pour le tout, au paiement de la somme de **500 euros**.

La société SOCIETE1.) SARL conclut encore à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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.* »

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

En l'occurrence, il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.

En tant que parties qui succombent, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs:

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

déclare valablement résilié par un courrier du 4 juin 2025 avec effet au 31 décembre 2025 le contrat de sous-location signé entre parties le 23 décembre 2022 et concernant une maison sise à L-ADRESSE2.) ;

déclare PERSONNE1.) et PERSONNE2.) occupants sans droit ni titre desdits lieux à compter du 31 décembre 2025 ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.), chacun pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 500 euros ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière