Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3526/26
L-BAIL-125/26

Audience publique du 15 octobre 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

1) PERSONNE1.),
2) PERSONNE2.), les deux demeurant à **L-ADRESSE1.),**

parties demanderesses au principal
parties défenderesses sur reconvention

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Vincent RICHARD, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Brice OLINGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL,** établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.),** inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Samet KURT, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Ersan ÖZDEK, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 16 février 2026.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 avril 2026, puis refixée au 17 septembre 2026.

A la prédite audience, Maître Vincent RICHARD, en remplacement de Maître Brice OLINGER et Maître Samet KURT, en remplacement de Maître Ersan ÖZDEK, 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 16 février 2026 au greffe du Tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les GROUPE1.) ») ont fait convoquer la société SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir dire que le bail conclu entre parties est résilié et pour voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Les requérants sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Les moyens et prétentions des parties

Les GROUPE1.)

A l'appui de leur demande, les GROUPE1.) exposent qu'en vertu d'un contrat de bail commercial signé en date du 24 janvier 2022, ayant pris effet le 11 février 2022 pour une durée de deux années, ils ont donné en location à la société SOCIETE1.) SARL un appartement sis au deuxième étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 2.700 euros, augmenté de 2% tous les deux ans ainsi que d'une avance mensuelle sur charges de 175 euros.

Ils expliquent que par lettre recommandée du 12 septembre 2024, ils ont notifié à la locataire une première résiliation du bail qui s'est avérée irrégulière. Suite aux contestations de la locataire, ils affirment avoir informé cette dernière par lettre du 12 février 2025 que leur lettre de résiliation du 12 septembre 2024 est à considérer comme non avenue et que le contrat de bail a partant été reconduit tacitement pour une année.

Ils font valoir que par lettres recommandées du 12 février 2025, du 13 juin 2025 et du 12 janvier 2026, ils ont régulièrement notifié la résiliation du bail avec effet à la date anniversaire du contrat de bail, soit au 11 février 2026.

Ils soutiennent qu'ils ont abandonné leur idée de louer l'appartement litigieux à une société commerciale qui sous-loue les lieux et qu'ils désirent à l'avenir donner en location eux-mêmes leur appartement à des particuliers à des fins d'habitation principale. Ils précisent que l'activité de la société SOCIETE1.) SARL consiste à louer des appartements pour de courtes durées à des vacanciers ou des personnes de passage ce qui leur causerait trop de tracas alors que ce type de locataires ne font pas suffisamment attention aux lieux pris en location et ne se soucient pas de maintenir des relations de bon voisinage.

Malgré les courriers précités du 12 février 2025, 13 juin 2025 et 12 janvier 2026, la société SOCIETE1.) SARL n'aurait pas quitté les lieux, de sorte que les requérants demandent au Tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner le déguerpissement de la locataire.

A l'audience des plaidoiries du 17 septembre 2026, les requérants maintiennent leur demande en résiliation du bail. Ils soutiennent que malgré la rédaction du contrat comme

bail d'habitation, il s'agit d'un bail commercial alors que la locataire sous-loue les lieux loués dans le cadre de son activité commerciale. Ils précisent que l'article 1762-11 alinéa 2 b) du code civil prévoit que le bailleur peut résilier le bail commercial en respectant un délai de préavis de six mois en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité identique. Tel serait le cas en l'espèce, alors qu'ils envisagent de louer l'appartement litigieux à titre d'habitation principale et non pas pour des locations de courte durée.

Afin de prouver leur intention réelle d'abandonner l'activité actuelle, les GROUPE1.) versent un mandat de location concernant l'appartement en question, une attestation sur l'honneur de leur propre part et quatre attestations testimoniales. Sur question du Tribunal, les GROUPE1.) ont déclaré ne pas formuler d'offre de preuve par audition de témoins en relation avec lesdites attestations testimoniales.

La société SOCIETE1.) SARL

La partie défenderesse se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande.

Quant au fond, elle conteste le motif de résiliation invoqué par les requérants et en contestant qu'elle ne sous-loue pas qu'à de courtes durées. Elle donne à considérer que l'activité envisagée par les requérants ne diffère pas de celle qui est actuellement poursuivie.

Par ailleurs, les requérants resteraient en défaut de rapporter une quelconque preuve de leur intention de changer d'activité. En effet, les pièces versées en cause ne seraient pas suffisantes pour rapporter une telle preuve.

Elle conteste l'indemnité de procédure réclamée et sollicite elle-même une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Il y a lieu de lui donner acte de sa demande reconventionnelle à ce titre.

Les GROUPE1.)

Les GROUPE1.) soutiennent qu'il résulte de la plateforme Booking que la société SOCIETE1.) SARL propose l'appartement litigieux à la location de courte durée. Ils soutiennent que le bail conclu entre parties est un bail commercial permettant la sous-

location tandis qu'ils envisagent de louer les lieux à des fins d'habitation pour longue durée, ce qui serait un objet différent. L'article 1762-11 du code civil aurait été introduit afin d'éviter qu'un propriétaire s'approprie de la clientèle de son locataire, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

Ils sont d'avis qu'ils doivent être crus sur parole et qu'en tout état de cause et que les pièces versées à l'audience seraient suffisantes pour prouver leur intention de ne plus poursuivre l'activité actuelle.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 24 janvier 2022, ayant pris effet le 11 février 2022, PERSONNE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) SARL (et non pas SOCIETE3.) tel qu'erronément indiqué dans le contrat), qui a depuis lors changé de dénomination sociale en SOCIETE1.) SARL, un appartement meublé au deuxième étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.700 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 175 euros.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de deux années, reconductible par tacite reconduction d'année en année.

Aux termes du bail, le bailleur autorise le locataire à sous-louer l'appartement dans le cadre de son activité.

Les parties s'accordent pour dire que le contrat de bail a un objet commercial.

Il est partant admis que le contrat litigieux constitue un bail commercial régi par les dispositions applicables aux baux commerciaux.

Il est constant en cause que suite à une première résiliation du bail par courrier du 12 septembre 2024, que les bailleurs ont révoquée alors qu'elle était irrégulière, le mandataire des bailleurs, a, par courrier recommandé du 12 février 2025, notifié à la locataire la résiliation du bail à sa prochaine échéance pour abandon de l'activité poursuivie aux termes du bail conclu entre parties.

Par courrier recommandé du 13 juin 2025, le mandataire des bailleurs a réitéré la résiliation du bail en précisant qu'elle prendra effet au 11 février 2026.

Par un courrier recommandé du 12 janvier 2026, le mandataire des bailleurs a de nouveau rappelé la résiliation du bail.

En matière de bail commercial, l'article 1762-11 alinéa 2 du code civil dispose que « *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. »

Aux termes de cette disposition, le bailleur peut résilier le bail moyennant un préavis de six mois, notamment en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité identique.

En cas de contestation par le preneur, la charge de la preuve du motif de résiliation incombe au bailleur, lequel doit établir l'existence d'un motif réel et sérieux.

Le Tribunal rappelle que la loi n'exige pas que le bailleur indique le motif dans la lettre de résiliation, ni qu'il produise, à ce stade, des pièces justificatives à l'appui de celle-ci.

La preuve de la réalité du motif invoqué peut être rapportée par tous moyens et résulter d'un faisceau d'indices, pour autant que les éléments produits permettent d'établir qu'au moment du congé, le bailleur entendait abandonner toute location aux fins d'activité identique.

L'abandon de toute location aux fins d'activité identique s'apprécie au regard de la nature et de la finalité de l'activité exercée et de celle projetée.

En l'espèce, la régularité formelle de la résiliation intervenue suivant courrier recommandé du 12 février 2025 n'est pas contestée, en ce qu'elle est intervenue moyennant le respect du délai de préavis de six mois et à l'échéance contractuelle.

Le litige porte donc exclusivement sur la réalité du motif de résiliation invoqué par le bailleur, à savoir l'abandon de toute location aux fins d'activité identique.

S'agissant de la notion d'« *activité identique* », les parties s'opposent quant à son interprétation.

Les requérants soutiennent que la location saisonnière de courte durée, telle qu'exploitée par la partie défenderesse, est une autre activité qu'une location à des fins d'habitation principale.

La partie défenderesse fait valoir, au contraire, que la finalité de l'activité demeure la location, de sorte que l'activité projetée ne saurait être regardée comme différente de celle actuellement exercée.

Il y a lieu de relever qu'une activité ne saurait être définie par sa seule nature générale, en l'occurrence la mise en location d'un bien immobilier, mais doit s'apprécier au regard de sa finalité concrète et de ses modalités d'exploitation (cf. 2026TALCH14/00062 du 20 avril 2026).

En l'espèce, l'activité exercée par la partie défenderesse consiste en la mise à disposition du bien pour des locations de courte durée via des plateformes en ligne.

L'activité envisagée par les requérants consiste, quant à elle, en une mise en location du bien à des fins d'habitation, régie par la législation applicable en matière de bail d'habitation.

Ces deux formes d'exploitation, bien qu'ayant en commun la mise en location d'un bien, poursuivent des finalités distinctes et reposent sur des modalités d'utilisation différentes.

Il s'ensuit que l'activité projetée par les requérants ne saurait être considérée comme identique à celle exercée par l'intimée au sens de l'article 1762-11 du code civil (cf. 2026TALCH14/00062 du 20 avril 2026).

Il y a dès lors lieu d'examiner si les requérants rapportent la preuve de leur intention d'abandonner toute location aux fins d'activité identique.

Contrairement à la position soutenue par les requérants, le bailleur n'est pas cru sur parole en ce qui concerne son affirmation relative à un abandon de toute location aux fins d'activité identique, mais il est tenu d'en rapporter la preuve.

A titre de pièces à l'appui, les GROUPE1.) ont versé un mandat de location, une attestation sur l'honneur et quatre attestations testimoniales.

La société SOCIETE1.) SARL critique ces pièces pour ne pas être pertinentes en cause, sinon pour être imprécises.

Il y a d'ores-et-déjà lieu d'écarter des débats l'attestation sur l'honneur versée en tant que pièce 18 alors que cette pièce est rédigée par les parties demanderesses elles-mêmes.

Le mandat de location versé en tant que pièce 17 date du 22 juin 2026 a été conclu entre les GROUPE1.) et l'agence immobilière SOCIETE4.) et concerne l'appartement en question. Le loyer souhaité est de 2.900 euros à augmenter d'avances sur charges de 230 euros.

Le mandat est exclusif et a été conclu pour une durée de 3 (lire :)mois.

Quant à la mission de l'agence en question, il y a lieu de souligner la mention suivante : « *présenter les candidatures au Mandant uniquement de candidat uniquement à ces fins d'habitation privée au sens de la loi du 21 septembre 2006- toute sous location étant formellement interdite* ».

Il s'ensuit que les GROUPE1.) se sont engagés envers une agence immobilière, sous peine de voir engager leur responsabilité contractuelle, afin de donner en location l'appartement en question à des fins d'habitation principale- excluant expressément toute sous-location.

Ensuite, les GROUPE1.) ont versé quatre attestations testimoniales, lesquelles remplissent toutes les conditions de recevabilité légales.

Ces attestations testimoniales, certes imprécises quant à la période pendant lesquelles les informations pertinentes auraient été recueillies, vont toutes dans le même sens, à savoir :

- Pièce 19 attestation de PERSONNE3.) habitant dans le même immeuble : « *J'atteste avoir entendu Monsieur et Madame GROUPE1.) déclarer qu'ils ne souhaitaient plus louer leurs appartements à des sociétés de sous-location pour des séjours de court durée et qu'ils souhaitaient avoir des locataires stables dans le cadre de baux résidentiels de longue durée, notamment en raison des nuisances occasionné par les locations de courte durée*. »
- Pièce 20 attestation de PERSONNE4.) habitant dans la même rue : « *Je confirme que Monsieur et Madame GROUPE1.) ont dit devant moi qu'ils n'aimerais plus louer leurs 2 appartements ADRESSE3.) à une société qui sou-loue pour des courtes durée. A plusieurs reprises ils ont exprimés que ils préfèrent de loin de louer à des particuliers de longue durée* »

- Pièce 21 attestation de PERSONNE5.) une locataire des parties requérantes dans le même immeuble : « *Monsieur et Madame GROUPE1.), auxquels nous sommes liés par un contrat de bail depuis le 15 janvier 2022, nous ont fait part à plusieurs reprises de leur intention de louer les deux autres appartements de l'immeuble (au 2eme et 3eme étage) à des locataires résidentiels de longue durée et non plus à une société qui gère des locations de courtes durées.* »
- Pièce 22 attestation de PERSONNE6.) un voisin : « *Ainsi, je peux confirmer que M et Mme GROUPE1.) regrettaient profondément d'avoir conclu un bail pour leur appartement du 2e étage de l'immeuble sis ADRESSE3.) avec la société SOCIETE1.), après avoir réalisé que cette société exploitait le local pour des fins purement commerciaux avec des durées de séjour très courtes, comparables à celles d'un hôtel.* (…) *M et Mme GROUPE1.) m'ont ainsi répété à plusieurs reprises qu'ils ne souhaitaient plus louer à des locataires commerciaux, pratiquant la sous-locations, en raison des nuisances causées aux autres résidents de l'immeuble ainsi qu'au voisinage*. »

Il ressort ainsi des pièces versées en cause que les GROUPE1.) ont à suffisance manifesté leur intention d'abandonner toute location aux fins d'activité identique au vœu de l'article 1762-11 du code civil.

En effet, il ressort des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal que les requérants ne souhaitent en aucun cas continuer d'accepter que l'appartement en question soit mis en sous-location (très) courte durée au vu des nuisances qui sont provoquées par cette activité commerciale.

Il s'ensuit que le contrat de bail commercial du 24 janvier 2022 conclu avec la société SOCIETE1.) SARL a été **valablement résilié** par le courrier du 12 février 2025 avec effet au 11 février 2026 et ce en application des dispositions de l'article 1762-11 du code civil.

Par conséquent, il y a lieu de faire droit à la demande des GROUPE1.) tendant au déguerpissement de la société SOCIETE1.) SARL.

Au vu des circonstances de l'espèce, il y a lieu d'allouer à la société SOCIETE1.) SARL un délai de déguerpissement de 40 jours.

Quant aux demandes accessoires

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, le Tribunal rappelle que l'application de l'article 240 du Nouveau Code de

procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, la demande des requérants est fondée pour le montant de 500 euros.

La société SOCIETE1.) SARL est partant condamnée à payer aux GROUPE1.) la somme de **500 euros**.

La partie défenderesse n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, sa demande reconventionnelle est à rejeter.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonné 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 ordonné avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs:

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la requête en la forme,

donne acte à la société SOCIETE1.) SARL de sa demande reconventionnelle à titre d'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

dit valable la résiliation du bail commercial conclu entre parties et effectuée par lettre du 12 février 2025 avec effet au 11 février 2026 ;

déclare la demande en déguerpissement fondée ;

condamne la société SOCIETE1.) SARL à déguerpir des lieux occupés sans droit avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

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

dit la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fondée pour le montant de 500 euros ;

partant **condamne** la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **500 euros** ;

dit la demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile formulée par la société SOCIETE1.) SARL non-fondée ;

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

condamne la société SOCIETE1.) SARL 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