

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1224/24  
du 29.3.2024

Dossier n° L-BAIL-860/23

**Audience publique du vingt-neuf mars  
deux mille vingt-quatre**

---

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.) et**

**2) PERSONNE2.),**

demeurant tous deux à L-ADRESSE1.) ;

parties demandresses,

comparant par Maître Clément SCUVÉE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

**la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s.,**

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant, sinon par son conseil de gérance, sinon par son représentant légal actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) ;

partie défenderesse,

comparant par Maître Jean-Xavier MANGA, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

### **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 13 décembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 12 janvier 2024 à 9 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 5 mars 2024 à 9 heures, salle JP 0.15.

Les requérants, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparurent par Maître Clément SCUVEE, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s., comparut par Maître Jean-Xavier MANGA, avocat.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 13 décembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à leur payer la somme de 27.200.- euros au titre d'arriérés de loyers pour les mois de mai, juin, août, septembre, octobre, novembre et décembre 2023, avec les intérêts légaux de retard sur les transactions commerciales, sinon ceux applicables en matière civile, à compter de l'échéance de chaque loyer, sinon à compter de la mise en demeure du 27 novembre 2023, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les requérants demandent en outre la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement. Ils réclament en outre la condamnation « *par provision* » de la partie défenderesse à leur payer une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 6.000.- euros, « *une fois le délai au déguerpissement échu* » ainsi que la condamnation de la défenderesses « *à remettre en état la fenêtre brisée de la cuisine, par une vitre de qualité équivalente, ainsi que le jardin, dans un délai de quinze jours suivant la notification de la décision à intervenir sous peine d'une astreinte non-comminatoire de 150.- € par jour de retard* ».

Finalement, les requérants réclament la somme de 1.750.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés pour la défense de leurs intérêts, une indemnité de procédure de 1.750.- euros, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 29 juin 2023, les parties requérantes ont donné en bail à la partie défenderesse, avec effet 1<sup>er</sup> mai 2023, une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant un loyer mensuel de 4.400.- euros.

Lors de l'audience des plaidoiries, les requérants ont demandé le rejet de la farde de six pièces versée par le mandataire de la partie défenderesse pour avoir été versée tardivement, soit la veille de l'audience en début d'après-midi.

En outre, ils augmentent leur demande au titre des arriérés de loyers des mois de janvier et février 2024 et concluent à la condamnation de la partie défenderesse à leur payer la somme de 36.000.- euros et précisent que leur demande au titre de l'indemnité de procédure serait une demande subsidiaire à leur demande au titre des frais et honoraires d'avocat exposés.

Au fond, ils soutiennent que le contrat de bail conclu entre les parties ne serait pas un contrat de bail d'habitation mais un contrat *sui generis*, sinon un contrat de bail commercial, au motif que la partie défenderesse serait une personne morale et que l'objet du bail serait la mise à disposition d'une maison à usage d'habitation destinée à être sous-louée par la partie défenderesse.

Ils reprochent à leur locataire de n'avoir payé qu'un seul loyer depuis le début du bail. En ce qui concerne le montant du loyer mensuel, ils exposent que les parties avaient oralement convenu de limiter le loyer mensuel au montant de 3.800.- euros tant que la partie défenderesse n'avait pas trouvé de sixième sous-locataire. Etant donné que cette condition aurait été remplie à partir du 27 novembre 2023, ils réclament, depuis le mois de décembre 2023, le paiement du montant intégral convenu entre les parties, soit la somme de 4.400.- euros.

Les requérants reprochent en outre à leur locataire de ne pas entretenir le jardin et d'avoir cassé une vitre de la cuisine et sollicitent la condamnation de cette dernière sous peine d'astreinte de réparer ces dégâts qu'ils qualifient de dégâts locatifs et la condamnation de la locataire au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 6.000.- euros.

La société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. s'oppose au rejet de ses pièces et explique que celles-ci seraient très importantes pour établir la cause des retards de paiement. Comme les requérants auraient procédé à une saisie sur son compte bancaire, elle serait dans l'impossibilité de procéder au paiement des loyers. Par ailleurs, les factures versées seraient importantes afin d'établir la réalisation de travaux dans l'immeuble loué.

Les parties auraient entretenu de très bonnes relations et auraient trouvé un arrangement afin d'apurer les arriérés de loyers, qui seraient dus à des retards de paiement des sous-locataires.

Le contrat de bail conclu entre les parties serait à qualifier de contrat de bail commercial, l'objet du bail étant destiné à son activité commerciale, la sous-location de chambres à usage d'habitation.

Elle reconnaît redevoir les mois réclamés au titre des arriérés de loyers mais s'oppose au montant réclamé au titre du loyer mensuel. Elle conteste la présence dans les lieux d'un sixième sous-locataire et conclut que le montant du loyer mensuel s'élèverait dès lors toujours à la somme de 3.800.- euros.

La partie défenderesse ne s'oppose pas à la résiliation du contrat de bail et sollicite un délai au déguerpissement de deux mois.

Elle conteste cependant la demande des requérants à voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à un montant supérieur au montant du loyer convenu entre les parties ainsi que la demande adverse au titre des dégâts locatifs.

Les requérants reconnaissant qu'un arrangement avait été trouvé entre les parties pour le remboursement échelonné des arriérés de loyers, la réparation de la vitre et la remise en état du jardin ; or, la partie défenderesse n'aurait pas respecté les conditions de cet arrangement. Ce n'est que à la suite de l'échec de cet arrangement qu'ils auraient procédé à la saisie du compte bancaire de la locataire.

En outre, aux termes du contrat de bail, la locataire avait été autorisée à sous-louer les six chambres de la maison en précisant que chaque chambre devait être occupée par une seule personne. Cependant, ils auraient connaissance que des familles entières occuperaient une seule chambre.

Le délai au déguerpissement de deux mois réclamé par la locataire serait trop long au regard de leur propre situation financière, étant donné que de leur côté ils seraient tenus de rembourser un prêt immobilier pour cet immeuble d'un montant de 9.000.- euros par mois.

Quant au rejet de la farde de pièces de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent le rejet des pièces de la partie défenderesse pour avoir été communiquées la veille de l'audience.

Suivant l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile, les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

Suivant l'article 282 du Nouveau Code de procédure civile, le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

Il est difficile de fixer une durée déterminée au délai « utile » puisque tout dépend au cas par cas du genre d'affaires, du volume et du nombre des pièces communiquées et de leur nature (Thierry HOSCHEIT : Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, n° 541, Editions Bauler).

Le volume et le nombre de pièces ainsi que la nature des pièces influent aussi sur le temps que leur destinataire doit investir pour en prendre utilement connaissance et les instruire (ibidem).

En l'espèce, la partie défenderesse a communiqué les pièces attestant l'existence d'une saisie sur comptes réalisée à la demande des requérants, de deux courriers émanant du mandataire des requérants ainsi que des factures relatives à des travaux d'entretien du jardin.

Au vu du nombre très limitée de pièces communiquées dont la prise de connaissance ne relève d'aucune difficulté particulière, il n'y a pas lieu d'écarter les prédites pièces, alors qu'elles n'ont pas porté atteinte aux droits de la défense des parties demanderesses.

#### Quant au fond

En ce qui concerne la qualification juridique du contrat liant les parties, il convient de rappeler les termes de l'article 1762-4 du Code civil selon lesquels « *Est commercial tout bail d'un immeuble destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale* ».

Il est constant en cause que la locataire a pris en bail l'immeuble sis à L-ADRESSE3.), afin d'y exercer son activité commerciale de sous-location de chambres.

Le contrat de bail conclu entre les parties est partant un contrat de bail commercial.

Lors de l'audience des plaidoiries, les requérants ont augmenté leur demande au titre des arriérés de loyers des mois de janvier et février 2024

Les demandeurs maintiennent leurs autres demandes.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) augmentent leur demande des loyers des mois venus à échéance après l'introduction de la demande. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

Il convient de leur en donner acte.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

La partie défenderesse a contesté le montant du loyer mensuel mais pas les mois réclamés en réfutant l'affirmation des bailleurs selon laquelle les six chambres seraient actuellement sous-louées.

Au regard de la liste des habitants déclarés à l'adresse de la maison louée, il s'avère qu'au 27 novembre 2023, six personnes y étaient déclarées. C'est partant à juste titre que les bailleurs réclament le paiement du loyer intégral, soit la somme de 4.400.- euros par mois.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est partant fondée et justifiée pour le montant réclamé de 36.000.- euros. A défaut pour les requérants de justifier leur demande à voir augmenter ce montant des intérêts légaux de retard sur les transactions commerciales, il y a lieu d'augmenter la condamnation des intérêts légaux sur la somme de 27.200.- euros à partir du 13 décembre 2023, jour de la demande en justice, et sur la somme de 8.800.- euros à partir du 5 mars 2024, jour de l'augmentation de leur demande, chaque fois jusqu'à solde.

Les requérants sollicitent en outre la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la locataire au déguerpissement.

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative (article 1728 du Code civil). Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Etant donné que les chambres sont sous-louées, un délai au déguerpissement de deux mois à compter de la notification du présent jugement est à accorder à la partie défenderesse.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament en outre la condamnation « *par provision* » de la partie défenderesse à leur payer une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 6.000.- euros, « *une fois le délai au déguerpissement échu* ».

Le tribunal rappelle qu'en matière d'occupation sans droit ni titre, le bailleur a en principe droit à une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la

jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. LA HAYE ET VANKERCKHOVE - Nouvelles, droit civil - Le louage de choses - t. VI, vol. I, n° 406 ; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782, fasc. 295, n° 25).

Ne pouvant prononcer une condamnation pour des indemnités d'occupation à échoir, cette demande constituant une demande future, le tribunal peut cependant fixer le montant de l'indemnité d'occupation.

Elle est souverainement fixée par le juge du fond qui prend en considération notamment la valeur locative réelle de l'immeuble et l'état des lieux à ce moment. La valeur locative peut être égale à l'ancien loyer, les parties restant libres de rapporter la preuve que le préjudice subi est supérieur ou inférieur à ce montant. Si aucune des parties ne fournit d'éléments de nature à évaluer la valeur locative réelle de l'immeuble, le juge fixera l'indemnité d'occupation mensuelle *ex aequo et bono* ou ordonnera une expertise (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 228 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte rendu de jurisprudence, n° 189, P. 31, p. 377 ; Trib. d'arr. Lux., 21 décembre 2007, n° 111.396 du rôle).

En l'espèce, il n'existe aucun élément permettant de conclure que la valeur locative réelle de l'immeuble serait supérieure au montant du loyer actuel, de sorte qu'il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 4.400.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent encore la condamnation de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. « *à remettre en état la fenêtre brisée de la cuisine, par une vitre de qualité équivalente, ainsi que le jardin, dans un délai de quinze jours suivant la notification de la décision à intervenir sous peine d'une astreinte non-comminatoire de 150.- € par jour de retard* ».

Sur question du tribunal, le mandataire des parties requérantes a expliqué que cette demande serait une demande en réparation de dégâts locatifs et a soutenu qu'une telle demande pouvait être formulée tant pendant la durée d'exécution du contrat de bail qu'après la cessation de celui-ci.

Suivant l'article 1732 du Code civil, « *[le locataire] répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute* ».

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur.

Cependant, « *la responsabilité du locataire du chef de dégâts locatifs n'est susceptible d'être recherchée qu'au moment où le bail prend fin, étant donné que ce n'est qu'à ce moment que le preneur est tenu de restituer les lieux loués exempts de tous dégâts locatifs. Le droit de créance éventuel du bailleur ne naît donc qu'à la sortie du preneur. Jusqu'à son départ, le locataire peut restaurer lui-même les lieux* » (Marianne HARLES, Le bail à loyer, P. 31, n° 119).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont partant à débouter à ce stade de leur demande, celle-ci étant prématurée.

Ils sollicitent en outre la condamnation de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. à leur payer la somme de 1.750.- euros au titre des frais et honoraires exposés dans le cadre du présent litige, sinon de leur accorder la même somme au titre d'indemnité de procédure.

A défaut pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de leurs intérêts dans le cadre du présent litige, ils sont à débouter de cette demande.

Par contre, leur demande au titre de l'indemnité de procédure est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à leur charge, ceux-ci s'étant vu contraints d'engager des frais dans le seul but de faire valoir leurs droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 500.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

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'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner 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 et en premier ressort,

**d i t** recevables les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ;

**d o n n e** acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande ;

**d i t** fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à titre de loyers impayés pour le montant de 36.000.- euros ;



partant, **condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 36.000.- (trente-six mille) euros, avec intérêts légaux, sur le montant de 27.200.- (vingt-sept mille deux cents) euros, à partir du 13 décembre 2023, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 8.800.- (huit mille huit cents) euros, à partir du 5 mars 2024, jour de l'augmentation de leur demande, chaque fois jusqu'à solde ;

**prononce** la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de **2 (deux)** mois à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** les parties requérantes à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**fixe** le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 4.400.- euros ;

**dit** non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au titre de la réparation de dégâts locatifs pour être prématurée et en **déboute** ;

**dit** non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au titre des frais et honoraires d'avocat réclamés et en **déboute** ;

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 500.- euros ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 500.- (cinq cents) euros ;

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

**condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,  
juge de paix

Tom BAUER,  
greffier