

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1315/26  
L-BAIL-267/25

**Audience publique du 25 mars 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**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

**partie demanderesse**

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

e t

**PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

**partie défenderesse**

comparant par Maître Marc PETIT, 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 21 mars 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 23 avril 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Marc PETIT se présenta pour PERSONNE1.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 juin 2025, puis refixée à plusieurs reprises.

Lors de l'audience du 25 février 2026 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Elisabeth KOHLL et Maître Marc PETIT 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 remis,

### **le jugement qui suit:**

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg le 21 mars 2025, la société SOCIETE1.) SARL a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de s'entendre condamner à déguerpir de l'appartement qu'il occupe au titre d'un contrat de sous-location résilié, dans un délai de quinze jours à compter de la notification du jugement à intervenir. La demanderesse réclame en outre la condamnation de la partie défenderesse à une indemnité de procédure de 1.000.-EUR, aux frais et dépens, et demande l'exécution provisoire de la décision, tout en se réservant le droit de solliciter des dommages et intérêts pour éventuelles dégradations.

À l'appui de sa requête, la société SOCIETE1.) SARL expose avoir conclu le 7 septembre 2012 un contrat de sous-location prenant effet le 1<sup>er</sup> novembre 2012 avec PERSONNE1.), portant sur l'appartement numéroNUMERO2.), sis à L-ADRESSE2.) moyennant un loyer mensuel de 2.600.-EUR, augmenté de 400.-EUR d'avances sur charges, soit un total mensuel de 3.000.-EUR.

Le contrat stipule que les loyers et avances sur charges sont à virer le premier de chaque mois. En raison de retards récurrents de paiement, un avenant du 23 décembre 2019 aurait autorisé le sous-locataire à s'acquitter du loyer le 15 de chaque mois. Malgré cet aménagement, les retards se seraient poursuivis, ce qui aurait conduit la bailleresse à notifier,

le 22 janvier 2020, une résiliation avec effet immédiat. Cette résiliation aurait toutefois été contestée par courrier du 28 janvier 2020.

Par courrier du 12 novembre 2021, le sous-bailleur aurait informé le sous-locataire d'une augmentation du loyer de 250.-EUR par mois à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Cette augmentation aurait été refusée suivant facsimilé émanant du mandataire du locataire du 26 novembre 2021, de sorte que l'augmentation n'aurait pas été appliquée.

En date du 6 février 2024, la bailleuse aurait notifié une nouvelle hausse de 260.-EUR par mois et averti qu'en cas de refus, la Commission des loyers serait saisie. Le 13 février 2024, le preneur aurait de nouveau refusé l'augmentation, de sorte qu'une requête aurait alors été déposée le 26 février 2024 devant la Commission des loyers.

La société SOCIETE1.) SARL fait valoir que lors de la séance du 29 avril 2024, le mandataire de la partie défenderesse aurait soutenu tout en produisant le courrier de résiliation du 22 janvier 2020 que son client ne devait plus être considéré comme locataire, mais comme occupant sans droit ni titre, en se fondant sur la résiliation du 22 janvier 2020. Sur cette base, la Commission des loyers se serait déclarée incompétente.

La requérante indique avoir là-dessus ensuite, par mise en demeure du 30 juillet 2024, demandé à la partie défenderesse, à qualifier d'occupante sans droit ni titre, de quitter les lieux pour le 15 août 2024 au plus tard. À la date de la requête, PERSONNE1.) se maintiendrait cependant toujours dans l'appartement.

La société SOCIETE1.) SARL soutient qu'étant donné que le mandataire du défendeur ayant lui-même admis l'absence de titre, celui-ci devait être considéré comme occupant sans droit ni titre. Elle ajoute que l'absence de titre constitue un juste motif pour solliciter le déguerpissement.

En droit la requérant soutient que l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 permet au juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, d'ordonner le déguerpissement tant du locataire que de l'occupant sans droit ni titre.

Il ressortirait des éléments produits que la relation contractuelle initiale fondée sur un contrat de sous-location du 7 septembre 2012 aurait été résiliée par courrier du 22 janvier 2020 et que cette résiliation a été invoquée expressément par le mandataire du preneur dans la procédure devant la Commission des loyers, lequel a lui-même soutenu que son client ne disposait plus d'aucun titre d'occupation. La Commission des loyers se serait d'ailleurs déclarée incompétente en conséquence, retenant l'absence de qualité de locataire.

À l'audience des plaidoiries, la requérante a fait valoir que le mandataire de la partie défenderesse aurait, devant la Commission des loyers, soulevé l'incompétence de celle-ci en affirmant que le bail avait été valablement résilié en 2020. En vertu du principe d'estoppel, la partie défenderesse ne saurait dès lors affirmer à l'audience que tel ne serait pas le cas. Par voie de conséquence, il y aurait lieu de retenir que le bail est résilié et la partie défenderesse occupante sans droit ni titre.

Elle a reconnu avoir également résilié, entre-temps, le contrat de bail pour besoin personnel, ne sachant pas si la présente procédure allait aboutir, alors que le petit-fils du bailleur principal entend occuper les lieux.

La partie défenderesse, pour sa part, a fait valoir que la requérante ne serait pas propriétaire des lieux mais uniquement locataire principale et tenterait d'obtenir, par quelque moyen que ce soit, un loyer plus élevé, notamment en tentant de l'évincer. D'ailleurs, une nouvelle procédure (en résiliation du bail) pour besoin personnel aurait été lancée en date du 9 février 2026 à son encontre. PERSONNE1.) explique s'être à l'époque opposé à toute augmentation de loyer, notamment en l'absence de communication de pièces justificatives. Suite à un paiement en retard, la requérante aurait résilié le contrat de bail, qui aurait toutefois été contesté par sa part. La requérante lui aurait alors proposé la conclusion d'un nouveau contrat de bail moyennant un loyer plus élevé, ce qu'il aurait refusé. Le bail aurait alors continué aux mêmes conditions et il se serait depuis toujours acquitté du loyer.

Concernant la procédure devant la Commission des loyers, le mandataire du requérant explique avoir porté à la connaissance de cette dernière que le bail avait fait l'objet d'une résiliation du bailleur, sans pour autant affirmer que le bail aurait été résilié. En outre, il a fait valoir que la décision de la Commission des loyers n'aurait pas le caractère d'une décision judiciaire. Enfin, il a fait valoir que la partie requérante se contredirait elle-même, alors qu'elle aurait engagé une procédure en résiliation du bail pour besoin personnel admettent ainsi que le bail n'aurait pas encore été résilié.

### **Appréciation**

Concernant en premier lieu le moyen tiré du principe d'estoppel soulevé par la société SOCIETE1.) SARL, il convient de rappeler que selon la théorie connue en droit anglo-saxon sous la dénomination d'« estoppel », et en droit français sous la dénomination « principe de cohérence », il est interdit de se contredire au détriment d'autrui. Chacun doit être cohérent avec soi-même, nul ne peut se contredire soi-même. Celui qui adopte un comportement contraire à son attitude ou à ses dires antérieurs, viole la confiance légitime placée en lui (Jurisclasseur civil, App. Art. 1131 à 1133,

nos 80 - 82; Cass.fr, chambre commerciale, 20 septembre 2011, n° 10-22888, RTDC 2011, p. 760, note Bertrand FAGES.)

Le principe d'estoppel est constitutif d'un changement de position en droit, de nature à induire en erreur sur ses intentions.

L'interdiction de se contredire au détriment d'autrui est une déclinaison de la bonne foi et l'expression objective d'une certaine loyauté procédurale. Et d'autres règles - les règles de procédure civile - ont intrinsèquement pour fonction d'assurer la loyauté des débats.

Ce principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui a été consacré par la Cour de cassation française, laquelle, en accueillant la fin de non-recevoir tirée de l'application de la règle de l'estoppel, a déclaré irrecevable une action en justice.

Il a été expliqué en doctrine que l'estoppel visait davantage un comportement que des prétentions, partant qu'il visait moins à opérer une sélection des prétentions litigieuses qu'à inciter le plaideur à adopter un bon comportement, une bonne attitude, au cours du processus juridictionnel. Tant que l'attitude du plaideur demeure acceptable, il ne lui est pas interdit de se contredire (Mehi Kebir, note sous : Cass. civ. fr. 15 mars 2018, Dalloz Actualités, éd. 16 mai 2018).

Concernant la nature de l'estoppel, il s'agit, selon la Cour de cassation française, d'une « attitude procédurale consistant pour une partie, au cours d'une même instance, à adopter des positions contraires ou incompatibles entre elles, dans des conditions qui induisent en erreur son adversaire sur ses intentions » (Cass. française 2ème civ., 15 mars 2018, n° 17-21-991, n° 17-21-992, n° 17-21-993, n° 17-21-994, n° 17-21-997 et n° 17-21-998: JurisData n° 2018-003495, n° 2018-0033669).

Du point de vue de la qualification, trois éléments cumulatifs s'imposent donc pour caractériser l'estoppel :

\* il s'agit d'un « changement d'attitude procédurale » ;

\* ce changement est caractérisé par « l'adoption de positions contraires ou incompatibles entre elles ».

Les conditions de l'estoppel sont de nature à induire l'adversaire en erreur sur les intentions du plaideur. Il est encore admis qu'il ne peut être tenu compte des allégations antérieures à la procédure pour considérer qu'une partie se serait contredite au détriment d'autrui (Cass. 2ème civ., 22 juin 2017, n° 15-29.202 : JurisData n° 2017-012262).

En l'espèce, il est fait grief au bailleur de se contredire en prétendant à l'audience que le bail conclu entre les parties serait toujours en vigueur,

alors qu'il aurait affirmé le contraire devant la Commission des loyers. Le Tribunal relève que les déclarations faites devant ladite Commission sont antérieures à la présente procédure. Il y a partant lieu de déclarer non fondé le moyen basé sur le principe de l'estoppel soulevé par la société SOCIETE1.) SARL.

Quant au moyen d'estoppel soulevé par la partie défenderesse, celle-ci soutient que la requérante se contredirait pour avoir sollicité son déguerpissement en tant qu'occupant sans droit ni titre tout en ayant parallèlement adressé un courrier de résiliation du contrat de bail pour besoin personnel. Dans la mesure où il ressort du débat que cette résiliation a été faite à titre subsidiaire, dans l'hypothèse où la présente procédure n'aboutirait pas, il n'y a point de contradiction dans le chef de la requérante, de sorte que ce moyen est également à déclarer non fondé.

Pour le surplus, la requête est à déclarer recevable en la forme.

### **Quant au fond**

En premier lieu, le tribunal entend rappeler que les Commissions des loyers ont uniquement une mission conciliatrice. Elles ne constituent pas des juridictions d'exception et elles n'exercent donc aucun pouvoir judiciaire, tout en étant cependant investies d'un certain pouvoir de décision.

Les décisions d'une commission des loyers, prises sur base de critères légaux et réglementaires, n'ont pas le caractère d'une décision judiciaire. Elles ne peuvent partant acquérir l'autorité de chose jugée. Ces décisions ne tirent leur force obligatoire que de l'acceptation expresse ou tacite qui en est faite par les parties. (doc. parl. n° 5216, commentaire des articles, pages 24 et 25).

Dès lors, la juridiction de céans n'est pas tenue par la décision de la Commission des loyers de la SOCIETE2.) du 28 mai 2024.

En vertu de l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe (1), de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, les baux d'habitation demeurent régis par les articles 1713 à 1762-2 du Code civil, sauf dispositions particulières contraires. Il résulte notamment de l'article 1759 du Code civil que, si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue sa jouissance après la fin du bail écrit, sans opposition du bailleur, il est censé occuper les lieux aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage, le congé ne pouvant intervenir qu'en respectant les délais usuels.

En l'espèce, bien que la société SOCIETE1.) SARL ait notifié une résiliation pour faute avec effet immédiat en date du 22 janvier 2020, le

locataire s'est opposé à cette résiliation et est resté dans les lieux jusqu'à ce jour. Les loyers ont toujours été payés et acceptés par la bailleuse, sans qu'aucune mesure tendant à la validation de la résiliation et à l'éviction n'ait été entreprise avant l'introduction de la requête en déguerpissement du 21 mars 2025.

Dans ces conditions, la résiliation invoquée n'ayant pas été mise à effet, il y a lieu de retenir que le contrat de bail est demeuré en vigueur aux conditions antérieures au regard des textes précités.

Il en découle que PERSONNE1.) n'est pas à considérer comme occupant sans droit ni titre.

Par voie de conséquence, la demande tendant à son déguerpissement des lieux est à rejeter.

Au vu de l'issue du litige, la requérante est déboutée de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Ayant succombé à l'instance, elle est condamnée aux frais et dépens.

### **Par ces motifs**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort,

**déclare** la requête recevable en la forme ;

**dit** que la résiliation notifiée le 22 janvier 2020 n'a pas été mise à effet et que le contrat de bail est demeuré en vigueur aux conditions antérieures ;

**dit** que PERSONNE1.) n'est pas à considérer comme occupant sans droit ni titre ;

**rejette**, en conséquence, la demande en déguerpissement de PERSONNE1.) formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ;

**déboute** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL 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