

Audience publique du treize juin deux mille dix-neuf

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre

A.), pensionné, et son épouse

B.), femme au foyer,

demeurant ensemble à L-(...),

parties demandresses,

comparant par Maître Fanny CACQUARD, avocat à la Cour, en remplacement de Maître James JUNKER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée MAINTENANCE INDUSTRIELLE GENERALE s. à r. l., établie et ayant son siège social à L-5280 Sandweiler, Zone Industrielle lieu dit Schaedhaff, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B59659, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

comparant par Maître Nathalie FRISCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 19 février 2019 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 18 mars 2019 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15.

Après une remise l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 13 mai 2019 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15 lors de laquelle Maître Fanny CACQUARD, avocat à la Cour, en remplacement de Maître James JUNKER, avocat à la Cour, se présentant pour **A.)** et son épouse **B.)** et Maître Nathalie FRISCH, avocat

à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée MAINTENANCE INDUSTRIELLE GENERALE s. à r. l. (ci-après la société MAINTENANCE INDUSTRIELLE GENERALE), fut entendues 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 :

Exposé du litige

Suivant contrat de bail du 18 décembre 2014 avec effet au 1^{er} janvier 2015, la société MAINTENANCE INDUSTRIELLE GENERALE a pris en location auprès des époux **A.)-B.)** un appartement sis à L(...), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.050.- euros payable d'avance le 1^{er} jour de chaque mois et des avances sur charges mensuelles de 200.- euros.

Le contrat stipule que les lieux seront occupés par le couple **C.)-D.)** à des fins d'habitation privée.

Par requête déposée le 19 février 2019, les époux **A.)-B.)** ont régulièrement fait convoquer la société MAINTENANCE INDUSTRIELLE GENERALE pour voir déclarer résilié le bail du 18 décembre 2014 avec effet immédiat et aux torts du locataire et s'entendre condamner au déguerpissement des lieux loués dans un délai de huit jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Les époux **A.)-B.)** demandent encore la condamnation de la société MAINTENANCE INDUSTRIELLE GENERALE au paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de 3.000.- euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Au soutien de leurs demandes en résiliation et en déguerpissement, les époux **A.)-B.)** avancent que les conjoints **C.)-D.)**, via le site internet Airbnb, procéderaient de façon récurrente à des sous-locations conventionnellement interdites. Si les bailleurs avaient en effet admis qu'un cadre de la société locataire puisse occasionnellement séjourner dans les lieux, ils n'auraient certainement pas marqué leur accord à ce que leur propriété soit constamment proposée et occupée par des tierces personnes.

La société MAINTENANCE INDUSTRIELLE GENERALE, tout en admettant que l'appartement est régulièrement proposé sur le site Airbnb, fait expliquer que les occupants des lieux, Monsieur **C.)** et Madame **D.)**, résideraient la majeure partie de l'année en France. Afin de

ne pas laisser l'appartement vide durant des semaines, ces derniers auraient mis l'appartement à disposition de tierces personnes via le site Airbnb. La société MAINTENANCE INDUSTRIELLE GENERALE conteste que cette mise à disposition serait équivalente à une sous-location. Sinon, la société MAINTENANCE INDUSTRIELLE GENERALE fait plaider que les époux **A.)-B.)** auraient marqué leur accord à ce que l'appartement soit offert via le site Airbnb ; elle formule une offre de preuve par serment litisdécisoire.

Motivation

Aux termes des dispositions de l'article 1134 du Code Civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Aux termes de l'article « occupation » le contrat de bail stipule : « Le preneur déclare connaître parfaitement les lieux loués, qu'il déclare occuper par 1 couple. Toute occupation durable par un nombre supérieur de personnes, à l'exception de celles provenant de la naissance de descendants du locataire est absolument prohibée, sauf accord spécial et écrit du bailleur ».

*L'article 5 « destination des lieux loués » stipule encore que « le preneur déclare louer le bien pour les besoins d'habitation privé des époux **C.) et D.)** ».*

Enfin l'article 6 prohibe toute cession de bail et toute sous-location sans l'accord exprès donné par écrit par le bailleur.

La location saisonnière via une plateforme communautaire de location et de réservation de logements de particuliers contrevient à l'interdiction contractuelle de sous-louer. En effet, suivant les dispositions contractuelles, claires et précises en l'occurrence, il était dans l'intention des parties d'affecter les lieux à l'habitation privée du couple **C.)-D.)** et d'interdire l'occupation par d'autres personnes et à d'autres fins.

Si la location via la plateforme communautaire Airbnb ne tombe pas forcément sous la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer, cette question ne saurait annihiler le fait que l'appartement a été de façon récurrente occupé par des tiers et ceci en violation des stipulations contractuelles fixant la destination des lieux et prohibant la sous-location et la cession de bail.

L'article 1184 du Code Civil, applicable au présent litige, dispose que: *« La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement ».*

La résiliation est prononcée lorsque le manquement relevé est d'une gravité telle qu'il rend impossible la poursuite des relations contractuelles.

La résiliation du bail résultant du manquement à l'interdiction contractuelle de sous-louer le logement loué, constitue une sanction proportionnée au but poursuivi, qui est le respect de ses obligations contractuelles par le locataire d'un logement attribué en considération d'une destination particulière prévue contractuellement.

La société MAINTENANCE INDUSTRIELLE GENERALE entend prouver, par serment litisdécisoire, que **A.)** et **B.)** aient donné leur accord à ce que Madame **D.)** mette à disposition respectivement sous-loue l'appartement à des tierces personnes.

Dans la mesure où le contrat stipule que la sous-location est seulement possible en cas d'accord exprès donné par écrit par les bailleurs, et qu'un tel accord exprès écrit n'est pas offert en preuve, l'offre de preuve par serment litisdécisoire est à rejeter pour défaut de pertinence.

Il y a partant lieu de déclarer résilié le contrat de bail pour faute du locataire et de condamner le locataire à déguerpir des lieux loués endéans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement.

Au vu des éléments ayant conduit au présent litige, il paraît inéquitable de laisser une partie des frais non compris dans les dépens à charge des parties demanderesses. Il y a dès lors lieu de déclarer la demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant fixé ex æquo et bono à 200.- euros.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande en la forme ;

déclare **résilié** le bail entre parties pour motif grave consistant dans la sous-location interdite ;

condamne la société à responsabilité limitée MAINTENANCE INDUSTRIELLE GENERALE s. à r. l. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **quarante jours** à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise A.)** et son épouse **B.)** à faire expulser la société à responsabilité limitée MAINTENANCE INDUSTRIELLE GENERALE s. à r. l. dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit fondée à concurrence de 200.- euros la demande de **A.)** et de son épouse **B.)** basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société à responsabilité limitée MAINTENANCE INDUSTRIELLE GENERALE s. à r. l. à payer à **A.)** et à son épouse **B.)** le montant de 200.- euros (deux cent euros) à titre d'indemnité de procédure ;

condamne la société à responsabilité limitée MAINTENANCE INDUSTRIELLE GENERALE s. à r. l. aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Françoise HILGER, Juge de Paix, assistée du greffier Patrick KELLER, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.