Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3411/25
L-BAIL-735/25

Audience publique du 29 octobre 2025

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.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Arthur MIGNOLET, avocat, en remplacement de Maître Emmanuel REVEILLAUD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée

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 8 août 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 octobre 2025.

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Arthur MIGNOLET, en remplacement de Maître Emmanuel REVEILLAUD, fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE2.) SA, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe le 8 août 2025, la société anonyme SOCIETE1.) SA a fait convoquer la société anonyme SOCIETE2.) SA à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 73.794.- EUR à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir de l'échéance de chaque loyer, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la défenderesse et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans les quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa requête, la société anonyme SOCIETE1.) SA expose avoir, suivant contrat de bail commercial conclu en date du 26 février 2021, donné en location à la partie défenderesse un immeuble sis à L-ADRESSE1.) moyennant un loyer initial de 3.514.-EUR.

La demanderesse affirme que depuis le mois d'octobre 2022, la locataire ne s'acquitterait que très irrégulièrement des loyers.

Au jour du dépôt de la requête, les arriérés de loyers s'élèveraient à 73.794.-EUR, montant auquel il conviendrait de condamner la défenderesse.

Elle soutient encore que le non-paiement du loyer constituerait un manquement grave du locataire à ses obligations justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs de la défenderesse et sa condamnation à déguerpir des lieux loués.

A l'audience des plaidoiries, la requérante augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers pour le mois de septembre et octobre 2025 à la somme totale de 80.822.-EUR.

Il échet de lui en donner acte.

Appréciation

La partie défenderesse, bien que régulièrement convoquée, n'a pas comparu. Comme il résulte du récépissé de la convocation que celle-ci n'a pas été remise à la partie défenderesse en personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

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

Au vu des explications données par la requérante et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part de la société anonyme SOCIETE2.) SA qui ne s'est pas présentée à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 80.822.-EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, soit sur la somme de 73.794.- EUR à partir du 8 août 2025 et sur la somme de 7.028.- EUR à partir du 20 octobre 2025, le tout jusqu'à solde.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une

violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l'espèce, eu égard au fait que la locataire reste redevable d'une somme équivalente à près de 23 mois de loyers et d'avances sur charges et qu'elle ne s'est pas présentée à l'audience des plaidoiries pour s'expliquer, il y a lieu de retenir qu'elle a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et la condamnation de la défenderesse au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société anonyme SOCIETE1.) SA l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

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

La société anonyme SOCIETE1.) SA ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure, il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation à intervenir de l'exécution provisoire.

Ayant succombé à l'instance, la société anonyme SOCIETE2.) SA doit en supporter les frais et dépens.

P a r c e s m o t i f s

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de la société anonyme SOCIETE2.) SA et en premier ressort,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 80.822.-EUR;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 80.822.-EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, soit sur la somme de 73.794.- EUR à partir du 8 août 2025 et sur la somme de 7.028.- EUR à partir du 20 octobre 2025, le tout jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société anonyme SOCIETE2.) SA;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA 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** la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser la société anonyme SOCIETE2.) SA dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA 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