**Texte pseudonymisé**

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

Rép. n°
L-BAIL-416/25

**Audience publique du 27 novembre 2025**

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**

comparant par son administrateur PERSONNE1.),

e t

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

**partie défenderesse**

comparant par Maître Florence JOYEUX, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Philippe ONIMUS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

**F a i t s**

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 6 mai 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-416/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi 26 juin 2025 à 15h, salle JP 0.02.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 6 novembre 2025, lors de laquelle, PERSONNE1.), se présenta pour la partie demanderesse, et Maître Florence JOYEUX se présenta pour la partie défenderesse.

Les parties furent entendus en leurs moyens et conclusions respectivement leurs explications et déclarations.

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 le 6 mai 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, la société anonyme SOCIETE1.) SA a fait convoquer la société anonyme SOCIETE2.) SA à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner au paiement du montant de 9.594,- euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, la requérante expose être propriétaire d'un immeuble sis L-ADRESSE3.) et que suivant contrat de bail du 31 janvier 2025, elle a loué un dépôt au sous-sol de 100 m2  à la défenderesse moyennant paiement d'un loyer de 1.521,- euros.

La défenderesse ne se serait pas acquittée du solde de loyers et de charges relatifs à l'immeuble :

| No référence : | Spécification : | Montant à payer : |
|---|---|---|
| NUMERO3.) | Mise à disposition espace | 2.340€ |
| NUMERO4.) | Location emplacement container | 585€ |
| NUMERO5.) | Mise à disposition espace | 1.521€ |
| NUMERO6.) | Location emplacement container | 585€ |
| NUMERO7.) | Lo er 02-2025 | 1.521€ |
| NUMERO8.) | Lo 03-2025 | 1.521€ |
| NUMERO9.) | Lo er 04-2025 | 1.521€ |
| | Total montant principal | 9.594€ |

| | | |
|---|---|---|
| | Total général | 9.594€ |
| | | |

A l'audience des plaidoiries du 6 novembre 2025, la requérante explique qu'antérieurement au contrat de bail, les parties avaient convenu d'une convention d'exploitation précaire. Un premier virement aurait été effectué par la suite. Les parties auraient signé un contrat de bail le 31 janvier 2025 ayant comme objet le dépôt au sous-sol de 100 m2 précité. Aucun loyer n'aurait été payé par la défenderesse. Le 12 avril 2025 la défenderesse aurait restitué les clés.

La partie défenderesse conclut à la nullité de la requête sans étayer le moyen. A titre subsidiaire, elle serait d'accord de payer les loyers des mois de février et de mars (jusqu'au 20 mars). Le mois d'avril correspondrait à un mois de préavis donné par le bailleur. Elle réclame reconventionnellement une indemnité de procédure de 1.000,- euros.

**Motifs de la décision**

En vertu de l'article 3, point 3° du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

La demande en déguerpissement et en paiement d'une indemnité d'occupation relève de la compétence d'attribution du juge de paix.

Les formes de procédure prescrites relatives au mode de saisine des juridictions relèvent de l'organisation judiciaire et sont de ce fait d'ordre public. Leur violation constitue une nullité de fond, qui échappe aux dispositions de l'article 264, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile (Cour, 28 novembre 2001, n° 25.013 du rôle), et devant dès lors être soulevée d'office par le juge.

Il en est ainsi en particulier de la forme de l'acte introductif d'instance (requête ou citation), qui constitue une formalité capitale d'une importance telle que l'irrégularité l'affectant entraîne l'annulation de l'acte, que cette sanction résulte d'un texte ou non (Cass., 18 décembre 1997, n° 64/97).

Conformément à l'article 101 du nouveau code de procédure civile, la citation est le mode de saisine de droit commun du juge de paix, la procédure de saisine du juge de paix par requête étant dérogatoire au droit commun et devant être spécifiquement prévue par la loi.

Les « demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit » qui ne sont pas la suite d'un contrat de bail, doivent être introduites par voie de citation (TAL, 3ème, 17 janvier 2023, n° TAL-2022-05449 du rôle).

En l’espèce, la demanderesse réclame, aux termes des quatre premiers postes de la demande, paiement pour deux mois de mise à disposition d’un espace et la location d’un emplacement pour conteneur.

Il verse en cause un contrat dénommé « Convention d’exploitation temporaire et précaire».

Sur base de cette convention le montant y prévu de 4.095,- euros a été payé par la défenderesse. Cette dernière aurait continué à occuper les lieux.

Le 31 janvier 2025, les parties ont signé un contrat de location sur base duquel trois mois de loyers sont actuellement réclamés.

Aux termes de l’article 61 du nouveau code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.

Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s’arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Ainsi, la convention d’occupation précaire est un contrat innommé qui se caractérise par la fragilité des droits de l’occupant dont l’installation n’est que provisoire, la fin des relations contractuelles étant soumise, soit à la volonté du propriétaire, soit à l’arrivée d’un évènement précis, soit à la conjonction de ces deux éléments. (cf. La Haye et Vankerckhove - Novelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, n° 47)

En effet, aux termes de la convention d’exploitation temporaire et précaire, il a été convenu qu’elle est conclue pour un mois et qu’elle se termine de plein droit le 30 novembre 2024. Or, par la suite la défenderesse a continué d’occuper les lieux.

Aux termes du premier contrat signé entre parties, les droits de l’occupant dont l’installation n’est pas provisoire mais à durée déterminée ne sont aucunement fragiles.

Il s’ensuit que le propriétaire a consenti à un bail entre parties malgré la dénomination de « *Convention d’exploitation temporaire et précaire*». Au terme fixé, le locataire n’a pas quitté les lieux.

Le tribunal est dès lors compétent pour toiser la demande dont il est saisi.

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

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant « Convention d’exploitation temporaire et précaire » le locataire a occupé des espaces contre paiement d’un montant de 4.095,- euros. Par la suite, la défenderesse a établi deux factures indiquant « *mise à disposition espace … selon convention* » et « *location d’emplacement pour conteneurs* » pour les mois de décembre 2024 et janvier 2025.

Les factures sont contestées.

Aux termes de l'article 58 du nouveau code de procédure civile « Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. ».

Aux termes de l'article 1315 du code civil, « celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. ».

Il appartient en l'espèce à la partie demanderesse de prouver ses prétentions relatives aux factures réclamées pour les mois de décembre 2024 et janvier 2025. Or, compte tenu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, notamment quant à l'objet et quant au prix convenus, la défenderesse n'a pas établi sa créance relative aux mois de décembre 2024 et de janvier 2025.

En ce qui concerne les loyers réclamés pour les mois de février à avril 2025, il y a lieu de constater que les parties ont signé un contrat de bail en date du 31 janvier 2025 prenant cours le 1er février 2025 et ayant pour objet un dépôt au sous-sol de l'immeuble sis L-ADRESSE3.).

La requérante réclame la somme de 4.563,- euros à titre d'arriérés de loyers.

La défenderesse affirme que les loyers réclamés ne seraient pas dû et qu'il y aurait lieu de prendre en compte la date de libération des lieux de même qu'un mois de préavis.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

Il résulte du contrat signé entre partie que le loyer est payable d'avance mensuellement le premier du mois. Les affirmations comme quoi il y aurait lieu de prendre en compte un mois de préavis à charge du bailleur ne résultent du moindre élément soumis à l'appréciation du tribunal.

Au vu des explications fournies à l'audience et des pièces versées au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la requérante pour le montant 4.563,- euros, avec les intérêts légaux à partir du 6 mai 2025, jusqu'à solde.

En vertu de l'article 1728 du code civil 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. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son local est 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 (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Novelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier que trois mensualités n'ont pas été réglées.

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que la défenderesse a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Compte tenu du fait que le locataire a quitté les lieux, la demande en déguerpissement est devenue sans objet.

Les deux parties réclament une indemnité de procédure de 1.000,- euros.

Il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

Compte tenu de l'issue du litige d'une part et à défaut d'établir l'iniquité requise, il y a lieu de déclarer les demandes non fondées.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance.

**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 commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme,

**dit** la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers fondée à hauteur de 4.563,- euros, déboute pour le surplus,

**condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant 4.563,- euros avec les intérêts légaux à partie du 6 mai 2025, jusqu'à solde,

**résilie** le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs la société anonyme SOCIETE2.) SA,

**d i t** la demande relative au déguerpissement sans objet,

**dit** les demandes sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondées, partant en déboute,

**condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Patrice HOFFMANN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête

| | |
|---|---|
| Patrice HOFFMANN<br>Juge de paix | Simao FREITAS<br>Greffier assumé |