**Texte pseudonymisé**

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

**Répertoire No. 4131/25**
**L-BAIL-553/25**

**Audience publique du 15 décembre 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**, 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 Maître Matthieu BOUDRIGA DE CIANCIO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Frédéric FRABETTI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SARL-S**, société à responsabilité limitée simplifiée, 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 gérant actuellement en fonctions

**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 11 juin 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 11 août 2025.

À la prédite audience, l'affaire fut refixée à l'audience du 26 novembre 2025 afin de régulariser la procédure à l'égard de la société défenderesse, cette dernière n'ayant pas été valablement touchée par la convocation à l'adresse indiquée dans la requête introductive d'instance.

Lors de l'audience du 26 novembre 2025 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Matthieu BOUDRIGA DE CIANCIO, en remplacement de Maître Frédéric FRABETTI, fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE2.) SARL-S, quoique régulièrement convoquée par procès-verbal de recherches établi en date du 10 septembre 2025 par l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, 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 de la Justice de paix de Luxembourg en date du 11 juin 2025, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) SARL-S devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 8.320.-EUR à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à partir du 1er avril 2025, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

La partie requérante demande par ailleurs la résiliation judiciaire des contrats de bail aux torts exclusifs de la défenderesse et son déguerpissement endéans les huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir ainsi que sa condamnation à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa requête, la société SOCIETE1.) SA expose qu'en date du 5 juillet 2024, elle a en tout conclu avec la société SOCIETE2.) SARL-S

huit contrats de bail portant sur des emplacements de stationnement numérotés 12 à 19 se trouvant dans la résidence « SOCIETE3.) », sise à L-ADRESSE3.), moyennant un loyer mensuel de 130.-EUR par emplacement. Elle précise qu'en vertu d'un mandat de gestion locative conclu en date du 28 juillet 2023, la société SOCIETE4.) SARL est chargée de la gestion du bien et du recouvrement des impayés.

Or, depuis novembre 2024, la défenderesse n'aurait plus réglé ses loyers malgré plusieurs mises en demeure adressées par lettres recommandées les 21 décembre 2024, 27 janvier 2025 et 1er avril 2025, toutes restées sans effet.

A ce jour, les loyers dus pour la période de novembre 2024 à juin 2025 demeurent impayés, pour un montant total de 8.320.-EUR (1.040.-EUR par contrat).

En outre, le non-paiement répété des loyers constituerait une faute grave justifiant la résiliation des huit contrats aux torts exclusifs de la défenderesse.

A l'audience des plaidoiries, la requérante a augmenté sa demande pour y inclure les loyers de juillet à novembre 2025 soit (130x5x8) 5.200.-EUR, portant le montant total de la demande à 13.520.-EUR. Pour le surplus, la partie requérante s'est référée à la requête introductive d'instance.

La société SOCIETE2.) SARL-S, bien que régulièrement convoquée, moyennant procès-verbal de recherches d'huissier de justice dressé le 10 septembre 2025, en application des articles 157 et 170 du Nouveau Code de procédure civile, ne s'est pas présentée à l'audience publique du 26 novembre 2025.

Le procès-verbal de recherche établi le 10 septembre 2025 par l'huissier de justice instrumentaire a permis de constater que l'adresse officielle de la société se trouve toujours inscrite au registre de commerce et des sociétés, mais que sur les lieux ne subsiste aucun signe tangible de sa présence.

La convocation ayant été régulièrement faite, il échoit de statuer, conformément à l'article 79, alinéa 1er du Nouveau code de procédure civile, par défaut à son encontre.

**Appréciation**

Il résulte du mandat de gestion versé en cause que la société SOCIETE1.) SA a donné mandat à la société SOCIETE4.) SARL pour, entre autres,

exercer toute diligence pour poursuivre pour le compte de la bailleresse le recouvrement de loyers impayés.

Ladite société a chargé Maître Frédéric FRABETTI d'introduire la présente action en justice et de représenter la bailleresse pour les besoins de la cause, SOCIETE4.) SARL agissant en tant qu'intermédiaire entre la bailleresse et Maître Frédéric FRABETTI.

Il y a partant lieu de déclarer la requête de la société SOCIETE1.) SA recevable pour avoir été introduite dans les formes et délais de la loi.

Quant au fond

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 versées en cause, et en l'absence de contestations sérieuses et précises de la part de la société SOCIETE2.) SARL-S qui ne s'est pas présentée à l'audience, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme totale réclamée de 13.520.-EUR avec les intérêts légaux sur la somme de 5.200.-EUR à partir du 1er avril 2025, date de la mise en demeure, et sur le solde à partir des demandes en justice respectives.

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 considérable de loyers et qu'elle n'a fourni aucune explication quant à son refus de régler ses dettes, il y a lieu de retenir qu'elle a gravement manqué

à ses obligations et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation des 8 contrats de bail et la condamnation de la défenderesse au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de 40 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 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.

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 et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de la prononcer.

Ayant succombé à l'instance, la société SOCIETE2.) SARL-S 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 à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) SARL-S 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 fondée pour la somme de 13.520.-EUR;

**condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) SARL-S à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 13.520.-EUR avec les intérêts légaux sur la somme de 5.200.-EUR à partir du 1er avril 2025, sur la somme de 3.120.-EUR à partir du 11 juin 2025 et sur la somme de 5.200.-EUR à partir du 26 novembre 2025, le tout jusqu'à solde ;

**déclare** la demande en résiliation des 8 contrats de bail conclus en date du 5 juillet 2024 et la demande en déguerpissement des lieux fondée ;

**prononce** la résiliation des 8 contrats de bail précités existant entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) SARL-S ;

**condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) SARL-S 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 à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) SARL-S dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) SARL-S à payer 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 à ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

**condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) SARL-S 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