Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 431/26
Dossier no. L-BAIL-1056/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU VENDREDI, 30 JANVIER 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par la société à responsabilité limitée MOLITOR AVOCATS SARL, avocats à la Cour, inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2763 Luxembourg, 8, rue Saint-Zithe, immatriculée au RCSL sous le numéro B211810, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Julie GARDINETTI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, les deux demeurant à la même adresse,

ET

SOCIETE2.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, faisant défaut.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 5 décembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 12 janvier 2026 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 12 janvier 2026, lors de laquelle Maître Julie GARDINETTI, en remplacement de Maître Michel MOLITOR, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse fit défaut.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

Exposé du litige

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 5 décembre 2025, la société anonyme SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour , sous le bénéfice de l'exécution provisoire:

- voir condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 31.915,19.- euros à titre d'arriérés de loyers, de charges et de frais, à augmenter des intérêts conventionnels, à partir de l'exigibilité de chaque échéance de la facture

- voir prononcer la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement des lieux loués endéans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement

- voir condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité forfaitaire de frais contentieux de 2.273,40.- euros.

Finalement, la partie requérante réclame une indemnité de procédure d'un montant de 2.500.- euros et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.) expose avoir donné en location en date du 12 juin 2024 un local commercial à la défenderesse en vue de l'exploitation d'une activité de vente de confiserie sucrées ; que le bail aurait été conclu pour une durée de 9 années ; que le loyer aurait correspondu à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le locataire, avec un loyer minimum garanti ; qu'il s'y ajouterait à charge du locataire des provisions pour charges locatives privatives et communes ainsi que des frais divers.

La défenderesse serait redevable d'arriérés au titre d'arriérés de loyers, de charges et de frais pour la somme de 31.915,19.- euros, suivant décompte arrêté au 31 décembre 2025.

Il y aurait dès lors leu à contrainte judiciaire, ces manquements du locataire justifiant pour le surplus une résiliation du bail à ses torts et, en conséquence, le paiement de l'indemnité forfaitaire contractuellement prévue au bail, chiffrée à 10% des arriérés redus.

Lors de l'audience du 12 janvier 2026, la partie requérante a augmenté sa demande relativement au paiement de l'indemnité forfaitaire de frais contentieux pour la porter de la somme de 2.273,40.- euros à la somme de 3.191,56.- euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La société SOCIETE2.), bien que régulièrement convoquée à l'audience, ne s'est pas présentée à l'audience, ni en personne, ni par mandataire.

Comme il ne ressort pas du récépissé de la lettre recommandée de convocation que celle-ci a été remise à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard, conformément à l'article 79, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

Il reste que la non-comparution de la partie défenderesse ne libère pas le juge de son obligation d'examiner le bien-fondé de la demande au vu des pièces qui lui sont soumises par la requérante, l'article 78 du Nouveau Code de procédure civile disposant que « si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond » et que « le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée ».

Appréciation

La recevabilité

La requête est à déclarer recevable en la forme.

Il importe de retenir que le fait pour la partie bailleresse de réclamer actuellement une indemnité contractuelle plus élevée ne porte pas à conséquence, alors qu'une telle augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle, qui présente un lien suffisant avec les prétentions originaires et est donc recevable.

Le bien-fondé

Suivant contrat de bail du 12 juin 2024, la société SOCIETE1.) a donné en location un local commercial à la défenderesse en vue de l'exploitation d'une activité de vente de confiserie sucrées ; que le bail, dont la prise d'effet a eu lieu en date du 31 octobre 2024, a été conclu pour une durée de 9 années.

Il est constant en cause que le contrat de bail initial prévoit un loyer fixé à 10 % du chiffre d'affaires annuel hors taxes de la partie défenderesse, avec un minimum garanti de 104.957.-euros hors taxes, loyer soumis à indexation.

Il s'y ajoute à charge du locataire des provisions pour charges locatives privatives et communes (fixées en fonction de la surface exploitée par le locataire sur base d'un budget prévisionnel étant précisé qu'un décompte annuel sera par la suite établi), ainsi que des frais divers prévus à l'article 6 du contrat de bail (frais de dossier, frais de pilotage et d'assistance technique, compte prorata, contribution au fonds de marketing).

Arriérés de loyers, charges et frais

La partie requérante réclame tout d'abord la somme de 31.915,19.- euros au titre des arriérés de loyers, charges et frais suivant décompte versé en cause.

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

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

En l'absence de contestations et en l'absence d'une preuve de paiement, il y a lieu de déclarer la demande de la bailleresse fondée pour ce montant.

La demanderesse réclame sur ce montant les intérêts conventionnels.

L'article 28C alinéa 2 du contrat de bail stipule que : « *Toute somme exigible payée en retard sera, d'autre part productive d'un intérêt de retard au taux d'intérêt légal, majoré de 3 points qui s'appliquera de plein droit, sans mise en demeure préalable, à compter de la date d'échéance* ».

Il y a dès lors lieu d'augmenter les arriérés des intérêts au taux légal, majoré de 3 (trois) points à partir de chaque échéance, jusqu'à solde.

Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

La société SOCIETE1.) sollicite par ailleurs la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la locataire au déguerpissement.

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 (article 1728 du Code civil). Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Au regard de l'importance des montants redus, la demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de 40 jours à compter de la notification du présent jugement est à accorder à la partie défenderesse.

Quant à l'indemnité forfaitaire contractuelle

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. réclame en outre la condamnation de la partie défenderesse à lui payer, en son dernier état, la somme de 3.191,56.- euros, sur base de l'article 28C, alinéa 1er du contrat de bail.

Suivant cet article, « *A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quarante-huit heures après une simple lettre recommandée restée sans effet, le dossier sera transmis à l'avocat du Bailleur et les sommes dues seront automatiquement majorées de dix pour cent (10%) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et ce, indépendamment de tous frais de commandement, de recettes et des droits proportionnels d'encaissement* ».

Il résulte des pièces versées en cause que la bailleresse a, par courrier recommandé du 17 octobre 2025, mis en demeure la locataire de payer les arriérés redus, se chiffrant à l'époque à la somme de 22.356,58.- euros.

Le dossier ne renseigne pas sur une mise en demeure postérieure ; si la bailleresse verse une facture adressée à la locataire en date du 4 décembre 2025 mettant en compte une pénalité de 10% se chiffrant à la somme de 2.273,40.- euros, en se référant à une mise en demeure du 4 décembre 2025 de payer des arriérés d'un montant de 22.734,02.- euros, il faut constater que ni cette mise en demeure ni une autre mise en demeure n'est versée en cause.

Il en découle que la bailleresse n'est en droit de se voir allouer une indemnité forfaitaire qu'à hauteur de la somme de 2.236.- euros (= 10% du montant de 22.356,58.- euros).

Quant aux demandes accessoires

La partie demanderesse demande encore une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 400.- euros.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

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 autre cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

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

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant par défaut à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, statuant contradictoirement à l'égard de la société anonyme SOCIETE1.) SA, et en premier ressort,

reçoit la requête en la forme,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande à titre d'indemnité forfaitaire et la **déclare** recevable,

dit la demande en paiement, à titre d'arriérés de loyers, de charges et de frais, fondée pour la somme de 31.915,19.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA, à titre d'arriérés de loyers, de charges et de frais, la somme de 31.915,19.- euros, avec les intérêts conventionnels, à savoir les intérêts au taux légal, majoré de 3 (trois) points, à partir de chaque échéance, jusqu'à solde,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 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 SOCIETE2.) SARL dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit la demande en paiement à titre d'indemnité forfaitaire fondée pour la somme de 2.236.- euros et en **déboute** pour le surplus,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA, à titre d'indemnité forfaitaire ontractuelle, la somme de 2.236.- euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 400.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 400.- euros à titre d'indemnité de procédure,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Robert WORRE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Sang DO THI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Robert WORRE
Juge de Paix

Sang DO THI
Greffière