Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 505/26
Dossier no. L-BAIL-778/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 5 FEVRIER 2026

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

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant en personne,

ET

1) **la société SOCIETE1.) sàrl,** société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
2) **PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE3.),
3) **PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE3.),
4) **PERSONNE4.),** demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses, comparant par Maître Antonio RAFFA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 1er septembre 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 jeudi, 6 novembre 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 15 janvier 2026, lors de laquelle la partie demanderesse se présenta en personne, tandis que Maître Antonio RAFFA comparut pour les parties défenderesses.

La partie demanderesse et le mandataire des parties défenderesses furent 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

Par requête déposée le 1er septembre 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) sàrl, PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant ce tribunal pour voir condamner les défendeurs au paiement de 6.575,- euros du chef d'arriérés de loyer et de charges avec les intérêts à partir de la demande en justice, prononcer la résiliation du bail conclu le 2 octobre 2024, ainsi que le déguerpissement de la locataire. La demanderesse réclame encore une indemnité de procédure de 250,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire du jugement à intervenir, ainsi que la condamnation des défendeurs aux frais et dépens. La requérante s'est réservé le droit d'augmenter sa demande.

Aux termes de sa requête, la partie requérante déclare avoir donné en location à la société SOCIETE1.) sàrl, au travers d'un contrat de bail signé en date du 2 octobre 2024, un bureau sis à L-ADRESSE2.), contre paiement d'un loyer mensuel de 2.300,- euros et d'avances sur charges de 250,- euros. Depuis le 1er juin 2025, la locataire n'aurait plus payé le loyer de sorte qu'au moment de la demande le montant de 6.575,- euros resterai dû. Malgré mise en demeure, elle ne se serait pas exécutée.

Aux termes de la requête, PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se sont engagés en tant que « caution solidaire et indivisible ».

A l'audience du 15 janvier 2026, les parties ont fait retenir l'affaire par expédient.

PERSONNE1.) déclare augmenter sa demande à 10.325,- euros incluant les loyers échus jusqu'au mois de janvier 2026.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Le mandataire des parties défenderesses déclare ne pas contester le montant réclamé. Il déclare cependant que la demande en tant qu'adressée contre PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) serait à déclarer irrecevable.

-quant à la demande dirigée contre PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

Il résulte du contrat de bail du 2 octobre 2024 que PERSONNE1.), en tant que bailleur, a donné à bail à la société SOCIETE1.) sàrl, en tant que preneur, un bureau. Le contrat a été signé par PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en tant que représentants de la société SOCIETE1.) sàrl. Ce contrat prévoit dans son article 12 qu'ils s'engagent envers le bailleur en tant que cautions.

PERSONNE1.) soutient aux termes de sa requête, ainsi qu'à l'audience, qu'PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont à qualifier de cautions.

L'article 3-3 du nouveau code de procédure civile prévoit que le juge de paix connaît en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2.000.- euros et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever 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 de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

La compétence que le juge de paix tire de l'article 3-3 du nouveau code de procédure civile tient à la seule nature du contrat.

L'article 3-3 précité étant une règle de compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article.

Le tribunal de paix n'est dès lors pas compétent en vertu de l'article 3-3 du nouveau code de procédure civile pour connaître de la demande dirigée contre PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), il est néanmoins rappelé que le tribunal de paix a une compétence d'attribution générale pour connaître de tous les litiges dont la valeur est inférieure à 15.000,- euros, étant précisé qu'en application de l'article 18 du nouveau code de procédure civile, les parties peuvent proroger la compétence d'attribution du tribunal de paix en raison de la valeur du litige.

Ce n'est donc pas une question de compétence du tribunal de paix qui se pose en l'occurrence – celui-ci ayant, rappelons-le une compétence d'attribution générale en vertu de l'article 2 du nouveau code de procédure civile – mais plutôt une question de recevabilité de la demande. En effet, le tribunal de paix, compétent en vertu des articles 2 et 18 du nouveau code de procédure civile, doit être saisi par voie de citation et non pas par voie de requête, le mode d'introduction des demandes en justice étant, par ailleurs, d'ordre public.

La demande introduite par PERSONNE1.) à l'encontre d'PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en leur qualité de caution est à déclarer irrecevable pour avoir été introduite par voie de requête.

-quant au fond de la demande

<u>La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges</u>

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante réclame la somme de 10.325,- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances jusqu'au mois de janvier 2026 inclus.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

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

Au vu des explications fournies à l'audience et des pièces versées au dossier et en l'absence de contestation, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la requérante pour le montant réclamé.

La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement du locataire

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 logement 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).

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal retient que la société SOCIETE1.) sàrl a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire et la condamnation de ce dernier au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de trente jours à partir de la notification du présent jugement.

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la partie requérante, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de la requérante l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 150,- euros.

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

La somme réclamée par la partie requérante n'étant pas contestée, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement quant à cette condamnation pécuniaire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE1.) sàrl aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

d i t irrecevable la demande introduite par requête à l'encontre de PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ;

d i t la requête recevable pour le surplus,

d i t la demande fondée,

d o n n e a c t e à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement,

d i t la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à hauteur de 10.325,- euros,

partant,

c o n d a m n e la société SOCIETE1.) sàrl à payer à PERSONNE1.) le montant de **10.325,- (dix mille trois cent vingt-cinq) euros** avec les intérêts légaux sur le montant de 6.575,- euros à partir du 1er septembre 2025 et sur le montant de 3.750,- euros à partir du 15 janvier 2026, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

r é s i l i e le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) sàrl,

c o n d a m n e la société SOCIETE1.) sàrl à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 30 (trente) jours à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **a u t o r i s e** la requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

d i t la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 150,- euros,

c o n d a m n e la société SOCIETE1.) sàrl à payer à PERSONNE1.) le montant de **150,- (cent cinquante) euros** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

o r d o n n e l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne les condamnations pécuniaires,

c o n d a m n e la société SOCIETE1.) sàrl aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Patrice HOFFMANN Sang DO THI