Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 509/26
Dossier no. L-BAIL-935/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU VENDREDI, 6 FEVRIER 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

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

partie demanderesse, comparant par Maître Diab BOUDENE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

SOCIETE1.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par son gérant PERSONNE2.), dûment mandaté.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 17 octobre 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, 1er décembre 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 12 janvier 2026, lors de laquelle Maître Diab BOUDENE se présenta pour la partie demanderesse, tandis que PERSONNE2.) comparut pour la partie défenderesse.

Le mandataire de la partie demanderesse et le représentant de la partie défenderesse furent entendus 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

Exposé du litige

Par requête déposée au Greffe de la Justice de Paix en date du 17 octobre 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- voir condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 7.024,04.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

- voir prononcer la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement endéans un délai de 15 jours à compter de la notification du jugement,

- voir condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 24.976,96.- euros à titre d'indemnité contractuelle, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

- voir augmenter le taux d'intérêt de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification du jugement.

La requérante sollicite encore la condamnation de la partie défenderesse à une indemnité de procédure de 2.000.- euros et aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) expose que par contrat de bail commercial du 2 février 2015, elle a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) un local commercial, sis à L-ADRESSE2.).

Le contrat de bail aurait fait l'objet d'un avenant en date du 7 décembre 2017.

En date du 1er juillet 2020, le bail et son avenant auraient été cédés, avec l'accord de la bailleresse, à la société SOCIETE1.).

Le loyer mensuel, payable au 1er du mois, était fixé initialement au montant de 2.500.- euros et les avances sur charges au montant de 165.- euros, le loyer étant soumis à indexation

La partie défenderesse paierait les loyers avec retard, voire pas du tout, et resterait redevable d'arriérés de 7.024,04.- euros, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

La partie requérante soutient que le non-paiement des loyers justifierait en outre la résiliation du contrat de bail.

A l'audience des plaidoiries du 12 janvier 2026, la partie demanderesse a réduit sa demande au titre des arriérés au montant de 420.- euros suite à des paiements effectués après le dépôt de la requête.

Elle maintient sa demande en résiliation du bail, motif pris que le locataire imposerait depuis des années ses retards de paiement à la partie bailleresse.

La société SOCIETE1.) reconnaît les arriérés dont question, à l'exception du loyer pour le parking se rapportant au mois d'août 2025, alors que celui-ci aurait été inutilisable suite à l'exécution de travaux de façade dans la résidence.

Elle conteste encore la demande en résiliation du bail, au regard du fait qu'il n'existerait plus d'arriérés, la défenderesse s'engageant à payer pour l'avenir les loyers à échéance.

La société SOCIETE1.) sollicite encore, en tout état de cause, une réduction de la clause pénale qui serait disproportionnée.

Appréciation

La recevabilité

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi, est à déclarer recevable.

Il ya lieu de donner acte à la requérante de la réduction de sa demande à titre d'arriérés de loyers.

Le bien-fondé

Par contrat de bail commercial du 2 février 2015, PERSONNE1.) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) un local commercial, sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 2.500.- euros et des avances sur charges de 165.- euros, loyer soumis à indexation.

Le contrat de bail a fait l'objet d'un avenant en date du 7 décembre 2017, prévoyant que le locataire paiera au bailleur les consommations de chauffage mises en compte par la gérance de l'immeuble (suite à l'installation d'un nouveau système de chauffage).

En date du 1er juillet 2020, la société SOCIETE2.) a cédé son fonds de commerce ainsi que le bail à la société SOCIETE1.), en accord avec la partie bailleresse, de sorte que la société SOCIETE1.) a valablement repris le bail en cause.

Arriérés de loyers

La partie requérante réclame, en son dernier état le montant de 420.- euros, à titre d'arriérés de loyers.

La société SOCIETE1.) justifie ce refus de payer par le fait que suite à des travaux de façade, les 3 emplacements pris en location et faisant partie du contrat de bail, auraient été inutilisables depuis le mois d'avril 2025 au 3 août 2025, la bailleresse ayant d'ailleurs accordé une ristourne de 450.- euros mensuellement sur le loyer redu pour la période d'avril 2025 (date de début des travaux) à

fin juillet 2025 La société SOCIETE1.) estime que le mois d'août ne serait pas non plus redu alors que le parking n'aurait pas été utilisable au 1er août 2025.

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'espèce, s'il est reconnu en cause que des travaux à la façade ont empêché la défenderesse de pouvoir utiliser les 3 emplacements de parking pris en location, il est tout aussi établi d'après les déclarations du gérant de la société SOCIETE1.) que les emplacements étaient à nouveau utilisables à partir du 3 août 2025 ; à noter que la bailleresse a été d'accord à l'audience pour ne pas réclamer le loyer pour le parking pour les 1er et 2 août 2025 et d'accorder une ristourne de 30.- euros de ce chef.

Il n'existe en l'occurrence aucune justification pour la société SOCIETE1.) de bénéficier d'une ristourne pour tout le mois d'août 2025, de sorte que cette dernière est à condamner au paiement de la somme de 420.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, le 17 octobre 2025 jusqu'à solde.

Résiliation judiciaire du contrat de bail et déguerpissement

Si la partie bailleresse a reconnu qu'il n'existe quasiment plus d'arriérés (à l'exception du montant de 420- euros), elle insiste sur le fait que la société défenderesse paierait les loyers avec un retard systématique, ce qui justifierait une résiliation du bail sur base de ce motif.

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 aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son immeuble, est en droit de pouvoir compter sur une rentrée de loyer régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits. Au cas où le locataire est en défaut de payer le loyer, le bailleur est en droit de demander la résiliation du bail.

Le simple retard dans le payement du loyer constitue une faute justifiant la résiliation du bail dès lors que ce retard est d'une certaine importance et que les circonstances de la cause ne révèlent pas une acceptation tacite par le bailleur du report de la date de payement (cf. T.A.L., 23.10.1998, n° du rôle 61 513 ; F. Biltgen et G. Krieger, Le nouveau bail d'habitation, Application pratique, éd. Saint-Paul, page 99 ; Le bail d'habitation, éd. Saint-Paul, n° 145).

Le décompte relatif aux retards de paiement se présente comme suit :

	payé le	retard	
2020			
juil-20	11-août	retard	
août-20	11-août	retard	
sept-20	11-août		
oct-20	06-nov	retard	
nov-20	06-nov	retard	
déc-20	06-nov		
2021			
janv-21	08-mars	retard	
févr-21	08-mars	retard	
mars-21	08-mars	retard	
avr-21	10-mai	retard	
mai-21	10-mai	retard	
juin-21	10-mai		
juil-21	19-août	retard	
août-21	19-août	retard	
sept-21	19-août		
oct-21	08-nov	retard	
nov-21	08-nov	retard	
déc-21	23-déc	retard	
2022			
janv-22	07-févr	retard	
févr-22	07-févr	retard	
mars-22	31-mars	retard	
avr-22	03-mai	retard	
mai-22		retard	procédure
juin-22	07-juil	retard	
juil-22	07-juil	retard	
août-22	02-août		
sept-22	01-sept		
oct-22	18-oct	retard	
nov-22		retard	procédure
déc-22	05-déc	retard	
2023			
janv-23	21-janv	retard	
févr-23	21-janv		
mars-23	21-mars	retard	
avr-23	21-mars		
mai-23	26-juin	retard	
juin-23	27-juin	retard	
juil-23	27-juin		
août-23	11-août	retard	
sept-23	11-août		
oct-23	10-oct	retard	
nov-23	10-oct		
déc-23	04-déc	retard	

2024			
janv-24	26-janv	retard	
févr-24	26-janv		
mars-24	04-juin	retard	
avr-24	04-juin	retard	
mai-24	04-juin	retard	
juin-24	04-juin		
juil-24		retard	procédure
août-24		retard	procédure
sept-24		retard	procédure
oct-24	01-oct		
nov-24	13-nov	retard	
déc-24	11-déc	retard	
2024			
janv-25	20-janv	retard	
févr-25	31-janv		
mars-25	03-avr	retard	
avr-25	03-avr	retard	
mai-25	16-juin	retard	
juin-25	16-juin	retard	
juil-25	01-juil		
août-25	04-août	retard	
sept-25	28-oct	retard	
oct-25	28-oct	retard	
nov-25	06-nov	retard	

Lesdits retards n'ont pas été contestés par la défenderesse.

Les éléments du dossier renseignent que suite à une demande en ce sens de la société SOCIETE1.), la partie bailleresse s'était déclarée d'accord en date du 25 septembre 2024 avec un plan de paiement relativement aux arriérés existants à l'époque, sous condition que l'échéance au 1er du mois soit respectée pour l'avenir ; par courrier du 6 novembre 2024, le mandataire de la partie bailleresse a averti la société SOCIETE1.) du fait que le plan de paiement n'était pas respecté.

Par courrier du 5 juin 2025, la bailleresse a mis en demeure la société SOCIETE1.) de régler les loyers pour les mois de mai et juin 2025 alors que malgré discussions entre parties, les retards de paiement n'auraient pas cessé. La société SOCIETE1.) y a encore été avertie qu'en cas de non-respect de l'échéance de paiement du loyer au 1er du mois, le Tribunal serait saisi en vue de voir résilier le bail entre parties.

Il convient encore de relever que ce n'est qu'après l'introduction de la présente instance que la société SOCIETE1.) s'est acquittée – partiellement – des arriérés redus.

IL ne saurait être admis que le défendeur impose ses retards de paiement à la bailleresse, cette dernière restant dans l'inconnue de savoir quand le paiement du loyer aura éventuellement lieu.

Au vu de l'ampleur des retards de paiement et de leur persistance dans le temps, le Tribunal retient que les manquements reprochés à la société SOCIETE1.) présentent une gravité suffisante pour justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail à ses torts.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Au regard des éléments de la cause, il convient d'ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse dans un délai de 2 mois, à compter de la notification du présent jugement.

L'indemnité contractuelle

La partie requérante réclame la somme de 24.976,96.- euros à titre d'indemnité contractuelle/clause pénale conformément à l'article 13 du contrat de bail qui stipule que : « *Si le bail est résilié en vertu de l'une des clauses résolutoires expresses qui précèdent, le preneur redevra de plein droit et quand bien même il pourra être amené à déguerpir immédiatement des lieux, un montant équivalent à la moitié des loyers qui auraient encore couru de la résiliation jusqu'au prochain terme pour le cas où le présent bail serait à durée déterminée, sans que cette pénalité puisse être inférieure à trois (3) mois de loyers et, dans les cas d'un bail à durée indéterminée, le locataire sera redevable d'une pénalité forfaitaire de quatre (4) mois de loyers. Ces pénalités seront pareillement redues et productives d'intérêts au taux légal de plein droit, sans qu'il y ait lieu à mise en demeure, demande judiciaire ou autre formalité quelconque.*

Les indemnités en application de la présente clause seront redues sans préjudice des loyers ou Indemnités d'occupation payables en sus pour la période où le locataire continuerait à occuper

les lieux après la résiliation de plein droit du bail en vertu de la clause résolutoire expresse qui précède, jusqu'à son déguerpissement effectif. ».

Quant à la durée du bail, le contrat stipule que « *Le présent bail est conclu pour période de 3 (trois) ans, renouvelable tacitement de 3 (trois) ans en 3 (trois) ans et commencera à partir de la mise à disposition des bureaux le 15/02/2015. Avant les échéances de ces périodes de 3 (trois) années, il pourra être dénoncé moyennant un préavis de 6 (six) mois par lettre recommandée avec accusé de réception par le bailleur ou le preneur. Le locataire prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent et procédera à une remise en peinture ou en état s'il le juge nécessaire et à ses propres frais*.».

La bailleresse fait valoir que la prochaine échéance du bail aurait été le 15 février 2027, soit dans 16 mois à partir de la demande en justice, de sorte que le montant de la clause pénale se chiffrerait à la moitié des montants des loyers sur une période de 16 mois soit un montant à hauteur de 8 mois de loyers (8 X 3.122,12), à savoir 24.976,96.- euros.

La société SOCIETE1.) sollicite une réduction de la clause pénale en ce qu'elle serait disproportionnée.

L'article 1152 alinéa 2 du Code civil prévoit que le juge peut modérer la peine qui a été convenue entre les parties si elle est manifestement excessive. Il ressort de ce texte que le juge est doté d'un pouvoir d'équité pour lutter contre les clauses pénales abusives. Ce pouvoir est souverain. Comme critère d'appréciation, les juges comparent le préjudice réellement subi par la victime au montant de l'indemnité stipulée. S'il n'y a aucune mesure entre ces deux éléments, le montant de la clause pénale est généralement ramené.

Il est encore de principe que le maintien de la clause pénale est la règle et que sa réduction est l'exception, de sorte que le refus de réduire la clause pénale n'a pas besoin d'être motivé, tandis que la réduction de la clause doit être motivée par le juge.

Il appartient dès lors au juge dans un cas d'espèce d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Pour ce faire les juges se basent sur des critères objectifs. Ils comparent le montant de la peine stipulée avec l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution. Ce n'est que s'il y a une trop grande disproportion entre la peine et le préjudice que la clause pénale pourra être réduite. Les juges examinent la situation respective des parties. Il serait en effet injuste que par son application le créancier tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale. Les juges apprécient enfin la bonne foi du débiteur. Il serait ainsi injuste de faire profiter le débiteur d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (Cour 14 novembre 2007, Pas. 3/2008, tome 34, p. 57).

Il revient à la partie qui conclut à la réduction de la clause pénale de faire valoir devant le juge saisi des motifs établissant le caractère excessif de la clause.

En l'espèce, le préjudice subi par la partie bailleresse consiste dans l'obligation de devoir retrouver un nouveau locataire suite à la résiliation du bail, étant précisé que l'on ignore actuellement combien de temps sera nécessaire pour ce faire.

Le Tribunal relève dans ce contexte que le quantum de la clause pénale est uniquement tributaire de la durée encore restante jusqu'au terme du bail (à durée déterminée).

Le Tribunal retient que l'obligation de payer une indemnité équivalente à 8 mois de loyers doit être considérée à ce titre comme abusive, de sorte que la demande à voir réduire l'indemnité est à déclarer fondée ; au regard des éléments de l'espèce, le Tribunal fixe l'indemnité à 4 mois de loyers, soit la somme de 12.488,48.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, le 17 octobre 2025 jusqu'à solde.

A noter qu'il appartiendra à la partie bailleresse de prendre en considération, dans son décompte définitif, la garantie locative fournie lors de la conclusion du bail et de procéder le cas échéant à la compensation entre les sommes respectives redues de part et d'autre.

Quant aux demandes accessoires

La partie requérante sollicite encore le paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

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 vu la contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir des 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 350.- euros.

Conformément à l'alinéa 1er 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 faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle 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.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance en tant que partie qui succombe conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

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 requête en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande,

dit la demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 420.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 420.- euros, à augmenter des intérêts légaux à compter du 17 octobre 2025 jusqu'à solde,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 2 mois à partir de la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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 contractuelle fondée pour la somme de 12.488,48.- euros et en **déboute** pour le surplus,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 12.488,48.- euros, à augmenter des intérêts légaux à compter du 17 octobre 2025 jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) le montant de 350.- euros à titre d'indemnité de procédure,

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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