Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 534/26
Dossier no. L-BAIL-560/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU LUNDI, 9 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

SOCIETE1.) S.A., société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de commerce de Diekirch sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître François KAUFFMAN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

SOCIETE2.) S.A., société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître Géraldine MERSCH, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 16 juin 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, 18 août 2025 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 2 février 2026, lors de laquelle Maître François KAUFFMAN, en

remplacement de Maître Jean KAUFFMAN, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Géraldine MERSCH, en remplacement de Maître Marc PETIT, comparut pour la défenderesse.

Les mandataires des parties 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

Par requête déposée en date du 16 juin 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après la « SOCIETE1.) ») a fait convoquer la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail, aux fins de la voir condamner à payer à la requérante la somme de (28.069,75 + 71.159,88 =) 99.229,63 euros avec les intérêts légaux sur les montants respectifs à partir du jour du dépôt de la demande en justice, jusqu'à solde, sous réserve d'augmentation de la demande en paiement à titre de loyers et charges à échoir en cours d'instance. La requérante demande à voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la partie défenderesse et à voir ordonner son déguerpissement dans un délai de quarante jours à compter de la notification du jugement à intervenir. Elle 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, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) expose que suivant contrat de location du 11 juillet 2016, modifié suivant avenants du 21 juillet 2017 et 31 mai 2022, elle a donné en location à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. une cellule commerciale d'une contenance totale d'environ 460,40 m² ainsi qu'un emplacement de terrasse à l'extérieur, à L-ADRESSE3.), connu sous l'enseigne « SOCIETE3.) », moyennant paiement d'un montant mensuel (comprenant loyer, avances sur charges et frais de climatisation) s'élevant au moment du dépôt de la requête au montant de (9.984,07 + 1.260 + 615,91) = 11.859,98 euros.

Elle fait valoir que la partie défenderesse ne paie que très irrégulièrement et que malgré mise en demeure du 7 mai 2025, elle redoit le montant de 28.069,75 euros suivant décompte arrêté au 6 juin 2025. Elle estime que le non-paiement des loyers et charges aux échéances convenues constitue une faute grave de nature à justifier la résiliation du bail et le déguerpissement de la partie défenderesse.

La requérante soutient que la partie défenderesse redoit également une indemnité de relocation de six mois de loyer et charges suivant l'article 18 des conditions générales de l'accord de bail, soit la somme de [6 x (9.984,07 + 1.260 + 615,91) =] 71.159,88 euros.

La requérante précise qu'elle base son action sur les articles 1134 et suivants du code civil, qui disposent que les conventions entre parties doivent être exécutées de bonne foi, tout comme sur l'article 1728 (2) du code civil imposant au locataire de payer le prix du bail aux termes convenus et également sur l'article 1184 du code civil qui permet la résiliation judiciaire du contrat de location.

A l'audience des plaidoiries du 2 février 2026, la SOCIETE1.) explique qu'un nouveau locataire a repris le bail et le fonds de commerce à partir du 1er octobre 2025. Elle verse un nouveau décompte aux termes duquel elle réclame les loyers et charges jusqu'au 30 septembre 2025 pour un montant total de 60.099,34 euros avec les intérêts légaux sur le montant de 28.069,75 euros à partir du jour du dépôt de la requête et sur le montant de 32.029,59 euros à partir du 2 février 2026, jusqu'à solde.

Elle demande à voir constater la résiliation du bail entre parties avec effet au 30 septembre 2025. Elle renonce à la demande en déguerpissement de la locataire, à la demande en paiement à titre d'indemnité de relocation ainsi qu'à la demande en allocation d'une indemnité de procédure.

La partie défenderesse se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne les montants réclamés.

Motifs de la décision

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

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons signé en date du 11 juillet 2016, ayant pris effet le 15 septembre 2016 jusqu'au 30 septembre 2025, la SOCIETE1.) a donné en location à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. une cellule commerciale d'une contenance totale d'environ 460,40 m² ainsi qu'un emplacement de terrasse à l'extérieur, à L-ADRESSE3.), connu sous l'enseigne « SOCIETE3.) », moyennant paiement d'un loyer mensuel de base indexé de 5.000,- euros HTVA, soit 5.850,- euros TTC, pendant les deux premières années soit du 1er septembre 2016 au 31 août 2016, porté à 7.000,- euros HTVA, soit 8.190,- euros TTC à partir du 1er septembre 2018.

Les parties ont par ailleurs convenu du paiement du montant mensuel de 1.260,- euros à titre d'avances sur charges ainsi que du montant mensuel de 526,46 euros HTVA à titre de frais de climatisation.

Il résulte des explications fournies à l'audience que ledit bail a été repris par un nouveau locataire avec effet au 1er octobre 2025 et que la SOCIETE1.) ne réclame pas de loyers, respectivement de charges au-delà ce dette date à la société anonyme SOCIETE2.) S.A..

Il y a partant lieu de constater que le bail conclu entre parties a été résilié avec effet au 30 septembre 2025.

Au dernier stade des plaidoiries, la SOCIETE1.) demande à voir condamner la partie défenderesse au paiement du montant total de 60.099,34 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges suivant décompte arrêté au 30 septembre 2025.

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 et des pièces versées et à défaut de contestations circonstanciées concernant le décompte arrêté au 30 septembre 2025, il y a lieu de faire droit à la demande en paiement de la requérante et de condamner la partie défenderesse au paiement du montant de 60.099,34 euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 28.069,75 euros à partir du 16 juin 2025,

jour du dépôt de la requête et sur le montant de 32.029,59 euros à partir du 2 février 2026, date de la demande en justice, à chaque fois, jusqu'à solde.

A défaut de contestations concernant les montants réclamés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

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

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de l'augmentation de sa demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. qu'elle renonce à la demande en déguerpissement de la société anonyme SOCIETE2.) S.A,, à la demande en paiement à titre d'indemnité de relocation ainsi qu'à la demande en allocation d'une indemnité de procédure,

constate que le contrat de bail conclu entre parties a été résilié avec effet au 30 septembre 2025,

dit la demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges fondée à hauteur de 60.099,34 euros,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de **60.099,34 euros (soixante mille quatre-vingt-dix-neuf euros et trente-quatre cents)** avec les intérêts légaux sur le montant de 28.069,75 euros à partir du 16 juin 2025, jour du dépôt de la requête et sur le montant de 32.029,59 euros à partir du 2 février 2026, date de la demande en justice, à chaque fois, jusqu'à solde,

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) S.A. 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 Michèle HANSEN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Michèle HANSEN Sang DO THI