Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 608/26
L-BAIL-812/25

Audience publique du 11 février 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

comparant par son gérant, PERSONNE1.)

e t

PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

ne se présentant pas aux audiences

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 10 septembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 3 novembre 2025.

Lors de la prédite audience, et en absence des deux parties, l'affaire fut refixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 19 janvier 2026.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.), gérant de la société SOCIETE1.) SARL, fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoquée, 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,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 10 septembre 2025, la société SOCIETE1.) SARL a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de s'entendre dire que la partie défenderesse est débitrice de la somme de 1.181,70.-EUR à titre de loyers impayés, d'ordonner la résiliation judicaire du bail conclu entre parties et de condamner la défenderesse aux intérêts de retard ainsi qu'aux dépens de l'instance.

A l'appui de sa requête, la société SOCIETE1.) SARL expose que suivant contrat de bail commercial signé le 16 janvier 2024, elle donné en location à PERSONNE2.), un bureau privatif et dédié situé à L-ADRESSE3.), le tout moyennant un loyer mensuel convenu qui est de 236,34.-EUR TTC, payable chaque 1er du mois.

Malgré plusieurs relances et mises en demeure, la locataire n'aurait pas réglé les loyers des mois de mai, juin, juillet, août et septembre 2025, pour un montant total de 1.181,70.-EUR.

A l'audience des plaidoiries, la requérante a maintenu ses demandes.

Appréciation

Quoique régulièrement convoquée à l'audience du 19 janvier 2025, PERSONNE2.) ne comparut pas. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'elle a été touchée à personne, il y a lieu de statuer par défaut

à son égard en application de l'article 79, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 78, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande (Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80 p. 9 et références y citées).

La partie demanderesse requiert à l'audience des plaidoiries la condamnation de PERSONNE2.) au déguerpissement des lieux loués, bien que cette demande n'ait pas été formulée dans la requête introductive d'instance.

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà soit expressément, soit implicitement, exprimée dans l'acte introductif d'instance. Celui-ci délimite en effet l'étendue du litige en déterminant ses éléments constitutifs, à savoir les parties, l'objet et la cause. Toute demande présentée en cours d'instance et qui diffère de la demande introductive par l'un de ces trois éléments est par conséquent irrecevable (C.S.J. 24.09.1998 N° 20974 du rôle).

Or, en l'occurrence il n'y a pas lieu de qualifier la demande tendant au déguerpissement du locataire formulée pour la première fois à l'audience des plaidoiries comme demande nouvelle eu égard au fait que la demande en déguerpissement constitue la suite logique de la demande en résiliation du contrat de bail, formulée dans la requête (cf. TAL, jugement du 26.01.2016, no 172352 du rôle).

La demande en déguerpissement formulée à l'audience des plaidoiries est partant recevable.

Pour le surplus, la demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est également à déclarer recevable.

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 société SOCIETE1.) SARL et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part de PERSONNE2.), qui ne s'est pas présentée à l'audience pour

assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 1.181,70.-EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 10 septembre 2025, jusqu'à solde.

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 à l'importance des arriérés et en l'absence de justification fournie par PERSONNE2.) qui ne s'est pas présentée à l'audience, il y a lieu de retenir qu'elle a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de 40 jours à partir de la notification du présent jugement.

PERSONNE2.) succombant à l'instance, elle est encore à condamner aux frais et dépens.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme de 1.181,70.-EUR ;

condamne PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 1.181,70.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du 10 septembre 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE2.) 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