Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 610/26
L-BAIL-1061/25

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

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

partie demanderesse

comparant par Maître Jean LUTGEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean-Marie BAULER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 28 janvier 2026

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 8 décembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 28 janvier 2026.

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Jean LUTGEN, en remplacement de Maître Jean-Marie BAULER, fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE1.) SARL, quoique régulièrement convoquée par procès-verbal de recherches effectué par l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en date du 22 décembre 2025, 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 le 8 décembre 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 12.000.-EUR à titre d'arriérés de loyers correspondant aux mois de novembre et décembre 2025, à la somme de 2.700.-EUR au titre des avances sur charges impayées, et au montant de 18.000.-EUR au titre de la garantie locative, le tout avec les intérêts légaux à partir du 29 octobre 2025, sinon à partir de la présente demande en justice. Elle sollicite également que la partie défenderesse soit condamnée à remettre la preuve de l'existence d'un contrat d'assurance conformément à l'article 7, alinéa 6 du contrat de bail, sous peine d'une astreinte journalière de 250.-EUR à compter de la notification du jugement.

Elle sollicite en outre la condamnation de la partie défenderesse à lui verser une somme de 2.500.-EUR conformément à l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa condamnation aux frais et dépens, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail conclu le 19 juin 2025, avec prise d'effet le 1er juillet 2025, elle a donné en location à la partie défenderesse, la société SOCIETE1.) SARL, alors encore dénommée SOCIETE2.) SARL, un local commercial sis à L-ADRESSE2.), le tout pour une durée de neuf ans.

Conformément à l'article 4 du contrat, le loyer mensuel avait été fixé à 6.000.- EUR pour la première année, payable à partir du 1er novembre 2025, une gratuité ayant été accordée pour les quatre premiers mois. Les avance sur charges s'élevaient quant à elles à 450.- EUR par mois.

En outre, la locataire devait, en vertu de l'article 5 du bail, fournir une garantie bancaire avant la remise des clés ; chose qu'elle n'aurait pas faite. S'y ajouterait qu'en application de l'article 7, elle devait encore souscrire une assurance et en fournir la preuve, ce qu'elle n'aurait pas davantage fait.

Par courrier recommandé de son mandataire en date du 29 octobre 2025, la partie requérante aurait mis la partie défenderesse en demeure de constituer immédiatement la garantie bancaire, de fournir la preuve de l'assurance ainsi que de payer le loyer de novembre 2025 à son échéance et de respecter l'ensemble des obligations contractuelles.

En outre, dans le courrier en question, la partie requérante a encore relevé que selon un document communiqué par la partie défenderesse, il avait été annoncé un changement de dénomination sociale avec un transfert de siège à l'adresse donnée en location, bien que les clés n'avaient jamais été remises et que les modifications n'étaient pas encore publiées au RCS à cette date.

Un second courrier daté du 10 novembre 2025 aurait été adressé à la partie défenderesse afin de lui indiquer que la publication, le jour même, du transfert officiel du siège de la société vers un local auquel elle n'avait jamais eu accès ne pouvait être réalisée, les clés n'ayant jamais été remises en raison du non-respect de ses obligations contractuelles. La réponse adressée le 11 novembre 2025 par la société SOCIETE1.) SARL se serait limitée à annoncer une nouvelle modification de l'adresse du siège.

À la date du dépôt de la présente requête, le siège social de la partie défenderesse demeurerait toutefois établi à l'adresse du local commercial appartenant à la partie requérante.

La société SOCIETE1.) SARL ne se conformant pas à ses obligations contractuelles, il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

A l'audience des plaidoiries, la requérante a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour y inclure les mois de novembre et décembre 2025 ainsi que le mois de janvier 2026 pour la porter à la somme totale de 21.150.-EUR.

Motifs de la décision

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

La société SOCIETE1.) SARL, bien que régulièrement convoquée par exploit d'huissier de justice du 22 décembre 2025 à comparaître à l'audience du 19 janvier 2026, n'y a pas comparu ni en personne, ni par mandataire.

Il résulte du procès-verbal de recherches dressé par l'huissier de justice Carlos CALVO que suivant le registre des personnes physiques, l'intéressée est inscrite à l'adresse à L-ADRESSE2.) mais qu'il n'y avait ni sonnette ni boîte aux lettres à ce nom sur les lieux.

La procédure légale ayant été respectée, la citation est régulière en la forme.

Conformément aux dispositions des articles 157 et 79 alinéa 1er du Nouveau Code de Procédure civile, il y a lieu de statuer par défaut à l'égard de la société SOCIETE1.) SARL, la convocation n'ayant pas été réceptionnée par la partie défenderesse en personne.

Quant au fond

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 accueillir la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En application de cette disposition, il incombe au juge d'examiner d'office l'ensemble des moyens susceptibles de s'opposer à la demande (Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, n° 80 p. 9 et références citées).

Conformément à l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur est tenu de régler le loyer aux termes convenus.

Selon les faits exposés par la partie requérante, aucune remise des clés n'a pu intervenir, la partie défenderesse n'ayant pas fourni la garantie locative prévue au contrat de bail.

Le tribunal constate que l'article 5 dudit contrat de bail est rédigé comme suit :

« *Article 5 - Garantie locative*

La locataire s'engage :

- soit à remettre à la propriétaire, au plus tard pour la remise des clés, une caution bancaire disponible sur première demande de la propriétaire et sans accord préalable de la part de la locataire, d'un montant total de dix-huit mille euros (18.000.- EUR), somme correspondant à trois (3) mois de loyer de départ.

Cette garantie doit être délivrée par un établissement bancaire dont le siège social est situé à Luxembourg. A la fin du bail, la propriétaire donnera main levée de cette garantie à la locataire à condition que l'objet du bail soit dans un état propre, que toutes les obligations de la locataire aient été respectées et qu'aucun loyer ou encours relatif à l'objet du bail ne reste impayé.

Il est de convention expresse entre parties que la mainlevée de la garantie par l'établissement bancaire équivaut à un motif grave justifiant la résiliation unilatérale du bail par la propriétaire et fait obstacle au renouvellement du contrat.

Au cas où la garantie précitée n'est pas remise à la propriétaire dans le délai prémentionné, le présent contrat est nul et non avenu, et la propriétaire disposera de son objet à sa guise.

- soit à verser sur le compte bancaire prémentionné de la propriétaire, une caution de dix-huit mille euros (18.000.- EUR), somme correspondant à trois (3) mois de loyer de départ, au plus tard pour la remise des clés et ceci comme garantie de l'exécution de ses obligations et notamment pour garantir le paiement du loyer et des avances sur charges et des dégradations éventuelles aux lieux loués.

La caution n'est pas destinée à remplacer le paiement du loyer et des avances sur charges. Elle restera valable après la fin du bail jusqu'à accord des parties. En fin du bail, cette caution sera restituée à la locataire une fois qu'elle aura justifié, pièces à l'appui, qu'elle s'est acquittée de toutes ses obligations vis-à-vis de la propriétaire.

Au cas où la locataire n'effectue pas le paiement de la caution précitée dans le délai prémentionné, le présent contrat est nul et non avenu, et la propriétaire disposera de son objet à sa guise. »

Il résulte clairement de cette stipulation qu'en l'absence de remise de la garantie exigée à la date prévue pour la remise des clés, le contrat est réputé nul et non avenu.

D'après les termes convenus entre les parties, le bail devait débuter le 1er juillet 2025, ce qui implique que la remise des clés devait nécessairement intervenir au plus tard à cette date.

La nullité éventuelle du contrat étant de nature à affecter le bien-fondé de l'ensemble des prétentions de la requérante, et cet élément n'ayant pas été débattu à l'audience, il y a lieu, afin d'assurer le respect du principe du contradictoire, d'inviter les parties à conclure sur la validité du contrat de bail.

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 par défaut à l'égard de la société SOCIETE1.) SARL et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

déclare la demande recevable ;

avant tout autre progrès en cause :

invite les parties à prendre position quant à la validité du contrat de bail;

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **lundi, 16 mars 2026 à 09.00 heures, salle JP.0.15** ;

réserve le surplus.

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