Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 618/26
L-BAIL-1007/25

Audience publique du 12 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 anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son administratrice actuellement en fonctions

partie demanderesse

comparant par PERSONNE1.), salarié, représentant la société SOCIETE1.) SA en vertu d'une procuration

e t

la société anonyme **SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son administrateur actuellement en fonctions

partie défenderesse

n'étant ni présente, ni représentée lors de l'audience du 15 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 17 novembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 15 janvier 2026.

A la prédite audience, PERSONNE1.), représentant la société SOCIETE1.) SA en vertu d'une procuration, fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE2.) SA, 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 17 novembre 2025, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) SA devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- La voir condamner à payer le montant de 6.743,80 euros à titre d'arriérés de loyers. A l'audience du Tribunal, cette demande a été augmentée à 7.707,20 euros pour y inclure les mois de décembre 2025 et janvier 2026. Il y a lieu d'en donner acte,
- voir résilier le contrat de bail conclu entre parties et ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse dans un délai de 15 jours à compter de la notification du présent jugement,
- voir condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 750 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Quoique régulièrement citée, la société SOCIETE2.) SA ne comparut pas à l'audience du Tribunal. 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.

Appréciation

- **Arriérés de loyers**

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SA fait valoir que par un contrat de bail du 1er octobre 2015, elle a donné en location à la société SOCIETE2.) SA un bureau sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer de 481,70 euros.

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.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier et en l'absence de toute contestation par la société SOCIETE2.) SA, il y a lieu de faire droit à la demande telle que formulée par la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la somme de **7.707,20 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 17 novembre 2025 sur le montant de 6.743,80 euros et à compte de l'audience du Tribunal du 15 janvier 2025 sur le montant de 963,40 euros, jusqu'à solde.

- **Résiliation et déguerpissement**

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. Le défaut répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d'une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Etant donné que la méconnaissance de ces obligations par les locataires est d'une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande en résiliation du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement de la société SOCIETE2.) SA.

Au vu de l'absence de contestations, il y a lieu d'allouer à la société SOCIETE2.) SA un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

- **Indemnité de procédure**

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la requérante les sommes exposées par elle et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de 500 euros.

La société SOCIETE2.) SA est par conséquent condamnée à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de 500 euros.

- Exécution provisoire

La société SOCIETE1.) SA conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.
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 faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est 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, en l'absence de toute contestation, le présent jugement est à assortir de l'exécution provisoire.

En tant que partie succombant au litige, la société SOCIETE2.) SA est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de commercial, statuant par défaut à l'égard de la société SOCIETE2.) SA,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande formulée à l'encontre de la société SOCIETE2.) SA ;

fait droit à la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour le montant de 7.707,20 euros ;

condamne la société SOCIETE2.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **7.707,20** euros avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 17 novembre 2025 sur le montant de 6.743,80 euros et à compte de l'audience du Tribunal du 15 janvier 2025 sur le montant de 963,40 euros, jusqu'à solde ;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de la société SOCIETE2.) SA de ne pas avoir payé les loyers et avances sur charges ;

condamne la société SOCIETE2.) SA à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SA à faire expulser la société SOCIETE2.) SA dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 500 euros ;

partant **condamne** la société SOCIETE2.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 500 euros ;

dit que le présent est exécutoire par provision ;

condamne la société SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière