Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 700/26
L-BAIL-508/25

Audience publique du 18 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 conseil de gérance actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

représentée par la société en commandite simple DENTONS LUXEMBOURG SCS, établie à L-8070 BERTRANGE, 33, rue du Puits Romain, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B202324, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant commandité actuellement en fonctions, la société DENTONS LUXEMBOURG GP, société à responsabilité limitée, établie à la même adresse, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B202406, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Martine GERBER-LEMAIRE, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Michaël MIGNON, en remplacement de Maître Martine GERBER-LEMAIRE, avocate à la Cour, demeurant à Bertrange

e t

la société **SOCIETE2.) 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 NUMERO2.)

partie défenderesse

comparant initialement par Maître Yuri AUFFINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, ayant déposé son mandat

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 28 mai 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 4 août 2025.

Lors de l'appel de l'affaire à la prédite audience, Maître Yuri AUFFINGER se présenta pour la société SOCIETE2.) SARL et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 17 novembre 2025.

Par courriel du 16 novembre 2025, Maître AUFFINGER informa le tribunal du dépôt de son mandat et l'affaire fut refixée à l'audience du 28 janvier 2026.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Michaël MIGNON, en remplacement de Maître Martine GERBER-LEMAIRE, cette dernière en représentation de la société DENTONS LUXEMBOURG SCS, fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE2.) SARL, 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 requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 28 mai 2025, la société SOCIETE1.) SARL a fait convoquer la société SOCIETE2.) SARL à comparaître devant le tribunal siégeant en matière de bail commercial, aux fins de :

- s'entendre condamner à lui payer la somme de 34.948,21.-EUR à titre des arriérés de loyers, impôts et charges avec les intérêts contractuels, à savoir le taux prévu par la loi du 18 avril 2004 majoré de deux points à partir de la date d'exigibilité de chaque montant dû, sinon avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure, sinon avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice,
- de s'entendre condamner à lui payer la somme de 28.348,08.-EUR en application de l'article 20.3 du contrat de bail,
- de s'entendre condamner encore au paiement de la somme de 3.591,81.-EUR correspondant au solde dû pour l'installation d'une baie vitrée, avec les intérêts contractuels, à savoir le taux prévu par la loi du 18 avril 2004 majoré de deux points à partir de la date d'exigibilité de chaque montant dû, sinon avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure, sinon avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice,
- d'ordonner la reconstitution de la garantie bancaire à hauteur de 28.348,08.-EUR dans un délai de quinze jours à compter du jugement sous astreinte de 1.000.-EUR par jour,
- de voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs du preneur,
- de s'entendre condamner à lui payer la somme de 10.000.-EUR à titre de dommages et intérêts.

La société SOCIETE1.) SARL sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de sa requête, la société SOCIETE1.) SARL expose que, suivant contrat de bail commercial signé le 12 janvier 2023, elle a donné en location au preneur une surface commerciale d'environ 164,18 m² située au ADRESSE3.), à ADRESSE3.), pour une durée de neuf années à compter du 1er avril 2023, moyennant un loyer mensuel indexé de 24.-EUR HTVA/m2 ainsi que de 2,5.-EUR HTVA/m2 d'avances sur charges par mois.

Toutefois, le locataire aurait accumulé un nombre important d'impayés et de retards de paiement malgré les différentes relances et mises en demeure qui lui ont été adressées, dont une ultime en date du 14 mars

2025. La partie requérante indique encore que les loyers et charges ont été irrégulièrement acquittés et que des montants substantiels demeurent impayés pour un total de 34.948,21.-EUR au jour du dépôt de la requête.

Elle fait encore valoir que le preneur n'aurait pas respecté de nombreuses obligations contractuelles, tout comme le respect du plan d'apurement convenu dans l'avenant du 1er mars 2024 relatif à un montant de 11.187,17.-EUR pour l'installation d'une baie vitrée, la reconstitution de la garantie bancaire appelée le 5 février 2024, ainsi que l'obligation d'assurer les lieux loués.

La société SOCIETE1.) SARL fait encore plaider que le preneur n'aurait pas communiqué les permis et autorisations nécessaires à l'exploitation des lieux et qu'il aurait manqué aux règles élémentaires d'hygiène et de tri des déchets, tout en restant silencieux aux relances du bailleur et en transmettant des documents erronés censés justifier de prétendus paiements.

À l'audience des plaidoiries du 28 janvier 2026, la partie requérante a augmenté sa demande en exposant que les arriérés de loyers et de charges s'élèvent à présent à 79.079.-EUR, outre le montant de 3.591,81.-EUR correspondant au solde dû pour la baie vitrée. Elle a encore déclaré renoncer à sa demande en allocation d'une indemnité de 10.000.-EUR, dont la cause n'est pas autrement spécifiée dans sa requête.

Finalement, elle a précisé qu'il avait été omis de solliciter le déguerpissement dans la requête.

Appréciation

Ayant initialement comparé par Maître Yuri AUFFINGER, ce dernier a toutefois par courriel du 16 novembre 2025 déclaré déposer mandat. La société SOCIETE2.) SARL qui a été reconvoquée pour l'audience du 28 janvier 2026 n'a pas comparu ni en personne ni par mandataire. Il y a partant lieu de statuer par jugement contradictoire en vertu de l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile.

Le défaut de comparaître est assimilé à une contestation du défendeur et oblige le juge de vérifier si la demande est régulière, recevable et bien fondée.

Avant d'analyser en détail les demandes présentées, il convient encore de retenir que l'augmentation de la demande de la requérante au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges est à qualifier de demande additionnelle.

En l'espèce, l'augmentation de la demande au titre d'arriérés de loyers et de charges échus depuis la demande en justice est la conséquence immédiate et directe des faits se rattachant aux réclamations qui ont donné naissance à l'instance et elle a donc un lien suffisant avec la demande initiale.

De surcroit, il est encore de jurisprudence constante qu'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).

Les demandes additionnelles présentées par la partie requérante sont dès lors recevables.

En ce qui concerne la compétence territoriale de la juridiction de céans, il y a lieu de relever que les locaux pris en location par la défenderesse sont situés dans l'arrondissement judiciaire de Luxembourg.

Toutefois, il ressort du contrat de bail conclu entre les parties que tout litige résultant de ladite convention relève de la compétence exclusive des juridictions de l'arrondissement judiciaire de la Ville de Luxembourg. Dès lors, le tribunal de céans est compétent pour connaître du présent litige.

- *Quant aux arriérés de loyers et autres frais*

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.

Il résulte des renseignements fournis à l'audience et des pièces versées en cause que la partie défenderesse reste actuellement redevable de la somme de 79.079.-EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

La demande en condamnation est dès lors fondée et justifiée pour la somme de 79.079.-EUR.

Il ressort encore des pièces produites que le plan d'apurement relatif à la somme de 11.187,17.-EUR concernant l'installation d'une baie vitrée, convenu dans l'avenant du 1er mars 2024, n'a été que partiellement exécuté et qu'un solde de 3.591,81.-EUR demeure dû.

En l'absence de contestation et de causes justificatives fournies par la partie défenderesse, cette dernière est encore à condamner au paiement du solde de la facture pour l'installation de la baie vitrée.

En ce qui concerne le taux d'intérêt conventionnel sollicité, il convient de relever que le contrat de bail prévoit en son article 8 que : « … *toutes sommes dues ou à devoir sont productives, en vertu du présent contrat de bail, à date de leur exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt égal au taux légal pour retard de paiement en application de la loi du 18 avril 2004, tel qu'en vigueur au moment de son exigibilité, augmenté de deux (2) points. Ce taux d'intérêt ne pourra en aucun cas être inférieur à 10 % l'an.* »

Au vu de cette stipulation, il y a encore lieu d'assortir les condamnations pécuniaires prononcées des intérêts conventionnels prévus contractuellement.

- *Quant à la résiliation et au déguerpissement*

La bailleresse conclut à la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse et à son déguerpissement. Elle fait, entre autres, valoir que le non-paiement des loyers et avances sur charges, la non-reconstitution de la garantie bancaire appelée le 5 février 2024, l'absence de transmission des permis et autorisations nécessaires à l'exploitation des lieux, ainsi que les manquements répétés aux règles élémentaires d'hygiène et de tri des déchets constitueraient, chacun, une faute justifiant la résiliation du contrat de bail.

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. 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 (Les Novelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n° 388 bis).

En l'espèce, le non-paiement d'arriérés de loyer et de charges à hauteur de 79.079.-EUR constitue à lui seul une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation judiciaire du bail à ses torts exclusifs et son déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de quarante (40) jours à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

- *Quant à l'indemnité de résiliation*

La société SOCIETE1.) SARL réclame encore la somme de 28.348,08.-EUR à titre d'indemnité de résiliation sur base de l'article 20.3 du contrat de bail, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Aux termes du dernier paragraphe de l'article 20.3 du contrat de bail : « *En cas de résiliation judiciaire du présent bail pour faute dans le chef du preneur ou en cas de résiliation par le Bailleur en application de l'article 20.1, le preneur sera tenu de payer au Bailleur, à titre d'indemnité de résiliation, une somme équivalente à six (6) mois de loyer, tel qu'applicable au moment de la prise d'effet de la résiliation, outre le loyer et les charges du mois en cours, augmenté des frais, débours et dépens quelconques résultant de la résiliation, et ce sans préjudice de l'application des articles 10 et 11 du présent bail.* »

Au vu de la résiliation judiciaire du bail aux torts du preneur et de la stipulation contractuelle précitée, il y a lieu de faire droit à cette demande.

Il ressort cependant du décompte versé en cause que le dernier loyer dû pour le mois de février 2026 s'élevait à 4.809,13.-EUR, de sorte que la requérante pourrait prétendre à une indemnité équivalente à six mois de loyer, soit 28.854,78.-EUR.

Dans la mesure où la requérante sollicite la somme de 28.348,08.-EUR et que le tribunal ne peut lui allouer un montant supérieur à celui réclamé sans outrepasser les limites de sa saisine, il y a lieu de condamner la partie défenderesse au paiement de la somme de 28.348,08.-EUR.

- *Quant à la garantie locative*

Suivant les stipulations de l'article 14.1 du contrat de bail : « *En garantie de la bonne exécution de toutes les obligations lui incombant en vertu du présent bail, le Preneur fournira au Bailleur, dès la signature du bail, une garantie bancaire à première demande émise par une banque luxembourgeoise agréée par le Bailleur et d'une valeur égale à six(6) mois de loyers, à savoir 27.661,05.-EUR TTC.* »

Il résulte des éléments du dossier que la bailleresse a fait appel à la garantie bancaire à première demande, de sorte que celle-ci a été épuisée.

La demande en reconstitution de la garantie locative est partant à déclarer fondée, tout en précisant qu'il s'agit de remettre une garantie à première demande à hauteur de 27.661,05.-EUR TTC auprès d'un établissement de crédit conformément à l'annexe 5 du contrat de bail.

S'agissant de l'astreinte sollicitée, s'il est vrai que l'article 2059 alinéa 2 du Code civil exclut celle-ci en cas de condamnation au paiement d'une somme d'argent, il est cependant admis que l'obligation de consigner une somme d'argent peut être assortie d'une astreinte (L'astreinte en droit luxembourgeois, Marc THEWES, Annales du droit luxembourgeois, Vol. 9, p.132).

Au vu des éléments exposés, il y a lieu d'admettre que le locataire se montre récalcitrant, de sorte qu'il échet de faire droit à la demande tendant à voir assortir la condamnation d'une astreinte, que le tribunal fixe à 100.- EUR par jour de retard, sans que son montant total ne puisse excéder la somme de 15.000.-EUR.

- *Quant aux accessoires*

La partie demanderesse sollicite une indemnité de procédure de 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses 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 500.- EUR.

La société SOCIETE1.) SARL demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

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, 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.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle 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 bail commercial, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort,

dit recevables les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL;

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges et de sa renonciation à sa demande à hauteur 10.000.-EUR à titre de dommages et intérêts ;

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL pour le montant de 79.079.-EUR à titre d'arriérés de loyers et de charges;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 79.079.-EUR à titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts contractuels prévus au contrat de bail à compter de l'exigibilité de chaque somme ;

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL pour le montant de 3.591,81.-EUR à titre du solde de la facture pour l'installation d'une baie vitrée;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 3.591,81.-EUR correspondant au solde dû pour l'installation de la baie vitrée, avec les intérêts contractuels prévus au contrat de bail à compter de l'exigibilité de cette somme ;

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL pour le montant de 28.348,08.- EUR à titre d'indemnité de résiliation ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 28.348,08.- EUR ;

ordonne à la société SOCIETE2.) SARL de reconstituer la garantie bancaire à hauteur de 27.661,05.-EUR sous peine d'une astreinte de 100.-EUR par jour de retard endéans un délai de 40 jours à compter la notification du jugement ;

dit que l'astreinte ne pourra dépasser le montant de 15.000.- EUR ;

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de quarante jours à compter de la notification du présent jugement ;

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

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 500.- EUR ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 500.- EUR ;

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

condamne la société SOCIETE2.) SARL 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