Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 921/26
du 03.03.2026
L-BAIL-430/25

Audience publique du trois mars deux mille vingt-six

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.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son administrateur, sinon par son conseil d'administration, actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Stéphanie BASTIN HUMBERT**,** avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) SARL-S,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

ne comparant ni en personne, ni par mandataire.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 7 mai 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 juin 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après trois remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 3 février 2026 à 9 heures, salle JP. 015, lors de laquelle Maître Stéphanie BASTIN HUMBERT**,** avocat à la Cour, se présentant pour la société anonyme SOCIETE1.) SA fut entendue en ses moyens et conclusions, tandis que la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) SARL-S fit défaut.

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 :

Exposé du litige

Suivant contrat de sous-location du 26 mars 2024 avec effet au 1er avril 2024, puis suivant contrat de sous location du 25 février 2025 avec effet au 1er mars 2025, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)) a donné en location à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) Sàrl-S, pour une durée d'une année renouvelable tacitement, un bureau individuel et nominatif situé dans l'annexe située 1 au 1er étage dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer annuel de 3.840 euros htva, payable par anticipation en 12e, le dernier jour de chaque mois.

Par requête déposée le 7 mai 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg, la société SOCIETE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) Sàrl-S, devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial pour voir condamner la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) Sàrl-S au paiement de la somme de 4.867,80 euros ttc, outre les intérêts, voir déclarer résilié le contrat de bail et voir ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 150 euros, à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire et à voir condamner la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) Sàrl-S, au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que depuis le mois d'octobre 2024, la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) Sàrl-S n'aurait pas payé le loyer redû.

A l'audience des plaidoiries du 3 février 2026, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande pour la porter à la somme de 9.345,92 euros, outre les intérêts.

Pour le surplus, la partie requérante s'est référée à la requête introductive d'instance.

Bien que régulièrement convoquée, la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) Sàrl-S n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique du 17 juin 2025.

Comme il ne ressort pas de l'accusé de réception retourné par la poste que la convocation a été adressée à son représentant légal ou à une personne habilitée à cet effet, il y a lieu de statuer par défaut à son égard conformément à l'article 79 alinéa 1er du nouveau code de procédure civile.

Appréciation

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.

Le défaut de comparaître est en effet assimilé à une contestation du défendeur et oblige le juge de vérifier si la demande est 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, qu'ils soient ou non d'ordre public (JCL, procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80 p. 9 et références y citées ; JPE, 24 octobre 2006, n° 2313 et 2315 du répertoire et références y citées).

* * *

Le tribunal, siégeant en matière de bail commercial, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

1. **<u>Les arriérés de loyer</u>**

En l'espèce, la société SOCIETE1.) réclame, aux termes de sa requête introductive d'instance, le paiement des loyers pour les mois d'octobre 2024 à avril 2025, soit un montant total de 4.867,80 euros.

A l'audience des plaidoiries du 3 février 2026, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande à concurrence des loyers redus pour les mois de juin 2025 à janvier 2026 inclus.

L'augmentation du montant réclamé au titre d'un chef de la demande initiale constitue une demande additionnelle recevable, dès lors qu'elle présente un lien suffisant avec les prétentions originaires.

En l'espèce, la partie requérante augmente sa demande des loyers et avances sur charges échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Aux termes de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la partie requérante d'établir le bien-fondé de sa demande.

Au vu des explications fournies par la partie requérante, des pièces versées et en l'absence de preuve de paiement concernant le montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande en

condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) pour le montant réclamé de 9.345,92 euros ttc.

Il y a partant lieu de condamner la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) Sàrl-S à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 9.345,92 euros ttc, avec les intérêts légaux, sur le montant de 4.867,80 euros ttc à partir du 7 mai 2025, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 4.478,12 euros ttc, à partir du 3 février 2026, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

2. <u>La résiliation judiciaire du contrat et le déguerpissement</u>

La société SOCIETE1.) sollicite la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la locataire au 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 de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de 40 jours est à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) Sàrl-S.

3. <u>Les demandes accessoires</u>

a) <u>L'indemnité de procédure</u>

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 150 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire leur demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 150 euros.

b) <u>L'exécution provisoire</u>

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.

c) Les dépens

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance à charge de société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) Sàrl-S.

Par ces motifs

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant par défaut à l'égard de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) Sàrl-S et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

dit fondée la demande en paiement des arriérés de loyers,

partant, **condamne** société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) Sàrl-S à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de la somme de 9.345,92 euros ttc, avec les intérêts légaux sur le montant de 4.867,80 euros ttc à partir du 7 mai 2025, jour de la demande en justice, et sur le montant de 4.478,12 euros ttc, à partir du 3 février 2026, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde,

déclare résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) Sàrl-S,

partant, **condamne** société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) Sàrl-S à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **40 (quarante) jours** à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) Sàrl-S ainsi que les personnes occupant les lieux loués de son chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) Sàrl-S, frais récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) Sàrl-S à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 150 euros à titre d'indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) Sàrl-S aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER **Juge de paix**	**Michel BLOCK** **Greffier**