**Texte pseudonymisé**

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

**Répertoire No. 1183/26**
**L-CIV-166/25**

**Audience publique du 18 mars 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.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

**partie demanderesse au principal**
**partie défenderesse sur reconvention**

représentée par la société DF Lawyers SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-2668 LUXEMBOURG, 14, rue Julien Vesque, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B212502, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Esbelta DE FREITAS, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître François-Joseph DE LENTAIGNE DE LOGIVIERE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

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 au principal**
**partie demanderesse par reconvention**

comparant par Maître Shannon MCKEE, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Bob BIVER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

## F a i t s

Par exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN du 18 mars 2025, la société SOCIETE1.) SA fit donner citation à la société SOCIETE2.) SARL à comparaître le jeudi, 24 avril 2025 à 15.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

À l'appel de la cause à la prédite audience publique, Maître Bob BIVER, en représentation de la société E2M SARL, se présenta pour la société défenderesse et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 25 juin 2025, puis refixée aux 22 octobre 2025, 5 janvier 2026 et 2 mars 2026.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître François-Joseph DE LENTAIGNE DE LOGIVIERE, en représentation de la société DF Lawyers SARL, et Maître Shannon MCKEE, en remplacement de Maître Bob BIVER, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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 exploit d'huissier de justice du 18 mars 2025 la société anonyme SOCIETE1.) SA a donné citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à comparaître devant le juge de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de

s’entendre condamner au paiement de la somme de 2.250.-EUR au titre des loyers impayés pour la période de janvier 2024 à mars 2025, outre les intérêts de retard à compter de la demande en justice. Elle sollicite également l’allocation d’une indemnité de procédure de 1.000.-EUR ainsi que le remboursement des frais d’avocat à hauteur de 1.000.-EUR. Elle demande enfin la condamnation aux frais et dépens ainsi que l’exécution provisoire de la décision à intervenir.

A l’appui de sa citation, la société SOCIETE1.) SA expose avoir suivant contrat de bail à durée déterminée conclu en date du 22 octobre 2014 donné en location à la société SOCIETE2.) SARL un garage fermé situé à L-ADRESSE3.). Le bail aurait été conclu pour une durée initiale d’un an, du 1er novembre 2014 au 31 octobre 2015, automatiquement renouvelable pour des périodes annuelles faute de résiliation notifiée par l’une des parties moyennant préavis d’un mois.

Le loyer mensuel convenu aurait été de 150.-EUR, payable le premier jour de chaque mois. La bailleresse indique qu’à compter de janvier 2024, la locataire ne paierait plus le loyer convenu. La société SOCIETE1.) SA précise qu’une mise en demeure lui aurait été adressée le 6 janvier 2025 pour un montant de 1.950.-EUR correspondant aux arriérés entre janvier 2024 et janvier 2025, mais qu’aucun paiement ne serait intervenu.

À la date de la requête, la locataire resterait redevable de la somme de 2.250.-EUR pour 15 mois de loyer impayé.

À l’audience des plaidoiries, la partie requérante a indiqué que l’intégralité des loyers avait été réglée en date du 14 octobre 2025. Elle a toutefois précisé solliciter les intérêts de retard, qu’elle évalue à 85,26.-EUR tels qu’ils ressortent du décompte versé en cause. Pour le surplus, elle a maintenu l’ensemble de ses demandes et a, en outre, sollicité une majoration de trois points du taux des intérêts.

La partie défenderesse a déclaré contester l’intégralité des prétentions de la partie adverse. Elle a également sollicité le rejet du décompte déposé par la partie requérante le jour même de l’audience, en invoquant sa communication tardive.

À titre reconventionnel, la partie défenderesse a sollicité l’allocation d’une indemnité de procédure de 1.000.-EUR, ainsi que le remboursement de ses frais d’avocat, estimés au même montant.

**Appréciation**

Aux termes de l’article 1 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d’habitation, le contrat de location portant sur un local ne formant

pas l'accessoire d'un logement se situe en dehors du champ d'application de ladite loi.

Un contrat de location portant, comme en l'espèce, exclusivement sur un emplacement de parking est un contrat de location portant sur un local ne formant pas l'accessoire d'un logement.

Il s'ensuit qu'une demande en paiement d'un arriéré de loyer et de résiliation du bail se rapportant à un emplacement de parking ou un garage doit être introduite suivant la procédure de droit commun, par voie de citation, conformément à l'article 101 du Nouveau Code de procédure civile et non pas par voie de requête, conformément à l'article 20 de la loi de 2006 (TAL, 25 avril 2008, n° 113402 du rôle).

Comme en l'espèce la demande a été formée par voie de citation, la demande est à déclarer recevable.

- Demande de rejet du décompte versé à l'audience

La requérante a fait valoir que le décompte des intérêts ne lui a pas été communiqué en temps utile pour l'avoir reçu à l'audience et a sollicité son rejet.

Aux termes de l'article 279 du Nouveau Code de procédure civile, la partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance. L'article 282 du même code spécifie que le juge peut écarter des débats les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile. Il est cependant admis qu'il n'écarte les pièces que si du fait de cette communication tardive, un préjudice est accru à l'autre partie.

Le respect du principe du contradictoire exige que les pièces non communiquées doivent être rejetées. En effet, il est interdit au juge de fonder sa décision sur une pièce produite par l'une des parties et non communiquée aux adversaires. À défaut de mettre à l'écart les pièces non communiquées, la décision encourt l'annulation pour violation du principe du contradictoire (v. Jurisclasseur, Procédure civile, Fasc. 622 : Communication de pièces, n°15).

En l'espèce, il ne s'agit que du calcul des intérêts échus sollicités dans la requête, et non d'une pièce probante. La partie défenderesse n'a, au demeurant, pas démontré en quoi elle aurait subi un quelconque préjudice du fait de son dépôt.

Il y a, partant, lieu d'admettre ce document.

<u>Quant au fond</u>

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

Il est constant en cause que les loyers de janvier 2024 à octobre 2025, tels que figurant dans le décompte versé en cause, n'ont été réglés qu'en date du 14 octobre 2025 et non pas le premier de chaque mois, tel que prévu dans le contrat de bail.

La requérante peut dès lors prétendre à des intérêts sur ces montants au vu de la mise en demeure et de la citation en justice.

Toutefois, une créance de loyer ne saurait constituer une transaction commerciale telle qu'elle est définie à l'article 1er, point 1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard. En effet, le louage de choses est un contrat par lequel une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de payer, suivant les dispositions de l'article 1708 du Code civil. Les obligations nées du bail ne sauraient être qualifiées de transaction conduisant à une fourniture de marchandise ou à une prestation de service.

Il y a, partant, lieu d'allouer les intérêts légaux à partir du 14 janvier 2025, délai accordé dans la mise en demeure du 6 janvier 2025, sur la somme de 1.950.-EUR, ainsi que sur la somme de 300.-EUR à partir du 18 mars 2025, date de la citation, le tout jusqu'au 14 octobre 2025, date du paiement du principal. Toutefois, en l'absence de mise en demeure concernant les loyers d'avril à octobre 2025, le solde du principal de 1.050.-EUR ne produit pas d'intérêts.

La société anonyme SOCIETE1.) SA demande encore à ce que le taux de l'intérêt légal soit majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, la majoration du taux de l'intérêt légal est de droit.

<u>Quant aux accessoires</u>

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172 )

En l'occurrence, les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure sont toutes à déclarer non fondées, aucune des

parties n’ayant rapporté l’iniquité nécessaire pour aboutir dans sa prétention.

Quant aux frais d’avocat réclamés par chacune des parties, il convient de rappeler que le tribunal, saisi en vertu des dispositions de l’article 3-3° du Nouveau Code de procédure civile, est compétent pour connaître de la demande tendant à la répétition des frais et honoraires d’avocat en vue de la récupération de créances nées du contrat de bail, pour présenter un lien direct avec l’exécution du contrat de bail et constituer une demande accessoire aux demandes principales (cf. Cass., 22 avril 2021, n° 66/2021, n° CAS-2020-00075 du registre).

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d’avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour, 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

Néanmoins, à défaut de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de leurs intérêts dans le cadre du présent litige, il n’y a pas lieu d’analyser davantage ces demandes qui sont partant rejetées.

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.

En l’espèce, il n’y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l’exécution provisoire obligatoire et il n’existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l’exécution provisoire facultative, de sorte qu’il n’y a pas lieu de la prononcer.

Enfin, conformément à l’article 238 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d’une autre partie par décision spéciale et motivée* », il y a lieu de condamner la société SOCIETE2.) SARL 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 de toutes les parties et en premier ressort,

**donne** acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

**déclare** la demande principale et la demande reconventionnelle recevables;

**constate** que l'intégralité des arriérés de loyer ont été réglés ;

**déclare** la demande à titre de paiement d'intérêts légaux sur le montant principal partiellement fondée ;

**condamne** la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA les intérêts légaux sur la somme de 1.950.-EUR à partir du 14 janvier 2025, ainsi que sur la somme de 300.-EUR à partir du 18 mars 2025, ces intérêts courant jusqu'au 14 octobre 2025 ;

**dit** la demande de la société SOCIETE2.) SARL en obtention d'une indemnisation pour frais d'avocat **non fondée** et en déboute ;

**dit** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en obtention d'une indemnisation pour frais d'avocat **non fondée** et en déboute ;

**dit** non fondées l'ensemble des demandes en obtention d'une indemnité de procédure ;

**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