Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1185/26
L-BAIL-997/25

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

comparant par Maître Stéphanie BASTIN HUMBERT, avocate 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

n'étant ni présente ni représentée aux audiences

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 11 novembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 5 janvier 2026.

À la prédite audience, la société SOCIETE2.) SARL n'était ni présente ni représentée. L'affaire fut refixée à la demande de Maître Stéphanie BASTIN HUMBERT au 2 mars 2026.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Stéphanie BASTIN HUMBERT fut entendue en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE2.) SARL, quoique régulièrement informée de la date des plaidoiries par courrier du 5 janvier 2026, 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 11 novembre 2025, la société anonyme SOCIETE1.) SA sollicite la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL au paiement de la somme de 2.405,52.-EUR au titre des loyers et indexations impayés. Elle demande en outre la condamnation à un montant forfaitaire de 40.-EUR, ainsi qu'au paiement de 481,10.-EUR correspondant à la clause pénale de 20 % prévue au contrat. Elle requiert également la condamnation de la défenderesse à une indemnité forfaitaire de 640.-EUR en cas de rupture fautive du bail, la résiliation immédiate du contrat de sous-location et le déguerpissement des lieux dans un délai de huit jours.

Elle demande encore à ce que les condamnations pécuniaires soient assorties des intérêts de retard prévus par la loi du 18 avril 2004 relative aux intérêts de retard, sinon des intérêts légaux à partir de l'échéance des loyers et pour les autres montants à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Enfin, la requérante sollicite encore une augmentation de ce taux d'intérêt de trois points à partir du 3ème mois de la notification du jugement à intervenir conformément à l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retards.

Finalement, la société anonyme SOCIETE1.) SA sollicite la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens ainsi qu'à une indemnité de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, outre l'exécution provisoire.

La société SOCIETE1.) SA expose être locataire d'un local commercial situé à L-ADRESSE2.). Elle indique avoir conclu le 21 mai 2024 un contrat de sous-location prenant effet le même jour avec la société SOCIETE2.) SARL, aux termes duquel elle a mis à disposition un bureau individuel nominatif pour une durée d'un an. Le loyer annuel préférentiel convenu s'élèverait à 3.840.-EUR, payable par anticipation le quinzième jour de chaque mois, soit 320.-EUR mensuels hors TVA.

La bailleresse soutient que la sous-locataire ne paie plus les loyers depuis le mois de juin 2025, tout en continuant d'occuper les lieux et de détenir les clefs. Elle rappelle que le contrat prévoit une indexation automatique du loyer dès que l'indice du coût de la vie augmente d'au moins 2,5 points, augmentation intervenue en mai 2025. Aucun paiement ajusté n'aurait été effectué.

Elle fait valoir que le contrat prévoit l'application d'une pénalité de 20.-EUR par mois lorsque le retard atteint trois mois, majoration appliquée à compter de juillet 2025. La société SOCIETE1.) SA indique encore que, pour les mois de juin à novembre 2025, les montants dus s'élèveraient à 2.405,52.- EUR TVA incluse, montant calculé sur la base des loyers indexés et des pénalités appliquées.

La requérante relève que le contrat prévoit également un intérêt légal de retard en vertu de la loi du 18 avril 2004, une clause pénale de 20 % des montants dus et une indemnité équivalente à deux mois de loyer, soit 640.- EUR, en cas de rupture imputable au preneur. Aucune des sommes dues n'aurait été réglée.

À l'audience des plaidoiries du 2 mars 2026, la société SOCIETE1.) SA augmente sa demande au titre des loyers échus postérieurement au dépôt de la requête, portant ainsi le montant total réclamé à 3.720.-EUR à titre d'arriérés de loyers, ainsi que l'indemnité conventionnelle y afférente à 744,12.-EUR.

Il convient de lui en donner acte.

Appréciation

Bien que régulièrement convoquée, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL n'a comparu ni en personne ni par mandataire aux audiences publiques des 5 janvier et du 2 mars 2026. Dans la mesure où

il n'est pas établi que la convocation a été notifiée à sa personne, il y a lieu de statuer par défaut à son encontre en application des dispositions de l'article 79 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

Quant au fond

- Arriérés de loyer

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

Au vu des explications données par la société SOCIETE1.) SA et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, qui ne s'est pas présentée à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 3.720.-EUR.

Suivant l'article 4 du contrat de bail « *[…] A défaut de paiement dans le délai indiqué au présent article, paragraphe 1er, les factures produiront un intérêt conformément à la loi du 18 avril 2004 relative aux intérêts de retard de plus les conditions reprises à l'annexe 2 seront immédiatement applicables […]*»

Au vu de la clause précitée, il y a lieu d'assortir la condamnation pécuniaire à intervenir des intérêts conventionnels tels que prévus dans ladite convention.

- Indemnité forfaitaire

La requérante sollicite la somme de 40.-EUR sur base de loi du 18 avril 2004 relative aux intérêts de retard.

Aux termes de l'article 5 de la prédite loi, « *(1) lorsque des intérêts pour retard de paiement sont exigibles dans des transactions commerciales conformément à l'article 3 ou à l'article 4, le créancier est en droit d'obtenir du débiteur le paiement d'un montant forfaitaire de quarante euros.*
(2) Le montant forfaitaire visé au paragraphe (1) est exigible sans qu'un rappel soit nécessaire et vise à indemniser le créancier pour les frais de recouvrement qu'il a encourus.
*(3) Le créancier est en droit de réclamer au débiteur, outre le montant forfaitaire visé au paragraphe (1) une indemnisation raisonnable pour tous les autres frais de recouvrement venant en sus dudit montant forfaitaire et encourus par suite d'un retard de paiement du débiteur. Ces frais peuvent comprendre, notamment, les dépenses engagées pour faire appel à un avocat ou à une société de recouvrement de créance*s. »

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.

Ainsi, il ne saurait, dans cette logique juridique, être alloué des frais de recouvrement sur base de l'article 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

- Pénalité conventionnelle

Les parties requérantes demandent encore l'allocation d'une pénalité conventionnelle à hauteur de 744,12.-EUR, correspondant à 20% du montant des arriérés de loyers.

Selon l'article 4 du contrat de bail relatif au loyer « le *non-paiement autorisera également le bailleur à réclamer un montant minimum forfaitaire de 20% des montants dus à titre de clause pénale destinée à compenser les frais de recouvrement éventuel.* »

Cette indemnité est à qualifier de clause pénale, alors qu'elle se rapporte à une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice.

Au regard des éléments de la cause et en l'absence de contestations, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la partie requérante pour la somme de 744,12.-EUR.

Pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment, il n'y a pas lieu d'assortir cette somme des intérêts de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, la condamnation trouvant son origine ni dans une prestation de service ni dans une livraison de marchandise. Il y a partant lieu d'assortir le montant des intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 11 novembre 2025 jusqu'à solde.

Eu égard aux dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu de

faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

- Résiliation et déguerpissement

En principe, 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 (cf. Les Novelles, Droit civil, t. VI, éd. 2000, n° 388 bis).

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l'espèce, les arriérés de loyers en cause sont suffisamment graves pour justifier une résiliation du bail et la condamnation au déguerpissement des lieux occupés.

Il y a lieu d'accorder au locataire/occupant un délai de déguerpissement de quarante jours à compter de la notification du jugement.

- Quant à l'indemnité de relocation

La partie requérante demande encore l'allocation d'une indemnité de relocation à hauteur de 640.-EUR, correspondant à deux mois de loyers.

À ce titre, il convient de rappeler que l'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur subit pendant le temps normal requis pour trouver un autre preneur.

En l'espèce, les parties ont convenu aux termes de l'article 5 du contrat de bail qu'en cas de rupture par la faute du preneur « *celui-ci s'engage en outre à verser au bailleur une indemnité irréductible et forfaitaire de deux (2) mois de loyer à titre d'indemnité de relocation et de manque à gagner.* »

Il est de principe qu'en cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, celle-ci n'est pas tributaire de la remise à disposition du bien au bailleur et elle ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. En optant pour une fixation forfaitaire, les parties ont en effet implicitement, mais nécessairement, retenu une indemnité qui est indépendante du temps effectivement nécessaire à la relocation de l'immeuble. Une telle clause est valable et sort ses effets conformément à l'article 1134 du Code civil. Elle dispense donc le bailleur de prouver la durée de la période s'écoulant entre la fin du bail et la relocation, son but étant précisément de

fixer forfaitairement le montant du dommage en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

La demande à titre d'indemnité de relocation est dès lors à déclarer fondée pour la somme réclamée de 640.- EUR.

Pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment, il n'y a pas lieu d'assortir cette somme des intérêts de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, la condamnation trouvant son origine ni dans une prestation de service ni dans une livraison de marchandise. Il y a partant lieu d'assortir le montant des intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 11 novembre 2025 jusqu'à solde.

- Accessoires

La partie requérante sollicite encore le paiement d'une indemnité de procédure de 500.- EUR.

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

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 vu la contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir des 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 300.-EUR.

Conformément à l'alinéa 1er 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 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.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs

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

déclare la demande recevable ;

dit la demande en paiement au titre des arriérés de loyers fondée pour la somme de 3.720.-EUR ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 3.720.-EUR, à augmenter des intérêts conventionnels tels que prévus dans le contrat de bail jusqu'à solde ;

dit la demande en obtention d'une indemnité forfaitaire de 40.- EUR sur base de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard non fondée et partant en déboute ;

dit la demande en paiement de l'indemnité contractuelle fondée pour la somme de 744,12.-EUR ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 744,12.-EUR avec les intérêts légaux à partir du 11 novembre 2025 jusqu'à solde;

prononce la résiliation judiciaire du bail entre parties aux torts de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL ;

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

au besoin **autorise** la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare la demande à titre d'indemnité de relocation fondée pour la somme de 640.- EUR avec les intérêts légaux à partir du 11 novembre 2025 jusqu'à solde ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 640.-EUR avec les intérêts légaux à partir du 11 novembre 2025 jusqu'à solde ;

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement ;

dit la demande la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 300.- euros ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 300.- EUR à titre d'indemnité de procédure ;

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

condamne la société à responsabilité limitée 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