Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1353/26
Dossier no. L-BAIL-906/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 26 MARS 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

La société SOCIETE1.) sàrl, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par la société à responsabilité limitée M&S Law S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-1150 Luxembourg, 205, route d'Arlon, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B 215.086, inscrite à la liste V de l'Ordre des Avocates du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente par procédure par Maître Fritz ZAHND, avocat à la Cour, assisté par Maître Rosilene SILVA LOPES, avocat à la Cour, les deux demeurant professionnellement à la même adresse,

ET

La société SOCIETE2.) AG, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître Rabah LARBI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Mary GUILLAUME, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 9 octobre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 18 décembre 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 19 février 2026, lors de laquelle Maître Rosilene SILVA LOPES, en remplacement de Maître Fritz ZAHND, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Rabah LARBI, en remplacement de Maître Mary GUILLAUME, comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 remis

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par requête déposée le 9 octobre 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) sàrl a fait convoquer la société SOCIETE2.) AG à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail, afin de :

- constater la résiliation du contrat de bail liant les parties avec effet au 12 août 2025, sinon avec effet au 1er septembre 2025 et la défenderesse s'entendre condamner à payer une indemnité d'occupation sans droit ni titre à hauteur de 1.800 euros (mille huit cents) à partir du 12 août 2025, sinon 1er septembre 2025 jusqu'à déguerpissement effectif ;

- sinon à titre subsidiaire, prononcer la résiliation judiciaire aux torts exclusifs du locataire pour non-paiement des loyers et avances sur charges et condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de 40 jours suivant la notification du jugement à intervenir ;

- condamner la société SOCIETE2.) AG au paiement de 37.182,81 euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges, avec les intérêts de retard à partir de leur date d'exigibilité, sinon à partir de la demande jusqu'à solde ;

- condamner la partie défenderesse au paiement d'un montant de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, alors qu'il serait inéquitable de laisser à sa seule charge les sommes dépensées par elle et ne faisant pas partie des dépens ;

- condamner la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ;

- prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant opposition ou appel.

A l'appui de sa demande, la requérante expose que suivant contrat de bail commercial écrit et signé en date du 1er mai 2021, la partie défenderesse a pris en location un appartement n°2 sis à L-ADRESSE2.). Ledit bail doit être considéré comme un bail d'habitation, sinon comme un bail mixte, étant contracté entre deux sociétés commerciales, mais principalement à des fins d'habitation avec une destination professionnelle accessoire. Le contrat précise dans son article 1er que le bien pourra aussi être utilisé à des fins professionnelles et/ou pour effectuer du télétravail, alors qu'il précise que « *the tenant can also use the premises for business purposes and/or home office.* ».

Le bail a initialement été conclu pour une durée d'un an avec reconduction tacite d'année en année avec possibilité de résiliation du bail avec un délai de préavis de 3 mois avant la date d'échéance.

Le loyer était fixé à 1.500,- euros et 100,- euros à titre d'avances sur charges payables à la fin de chaque mois, soit un montant total de 1.600,- euros.

La requérante soutient que malgré le fait que le bail a été conclu entre deux sociétés commerciales, les termes du contrat de bail et la destination du bien révèlent qu'il s'agit principalement d'un bail à usage d'habitation, avec seulement la possibilité accessoire de l'utiliser à des fins professionnelles.

La défenderesse ne respecterait plus ses obligations contractuelles, notamment quant au paiement régulier du loyer et aux avances sur charges. Jusqu'au mois de septembre 2025 la défenderesse redoit un montant total de 41.600,- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

La requérante adressa dès lors une lettre de résiliation avec effet immédiat du contrat de bail datée au 12 août 2025 à la partie SOCIETE2.) AG pour cause de non-paiement du prix du bien sur base de l'article 2.6 du contrat de bail et que la locataire devait quitter les lieux pour au plus tard le 1 er septembre 2025.

La lettre de résiliation resta lettre morte et la partie locatrice refuse de quitter les lieux, sans jamais contester la lettre de résiliation du contrat de bail.

Le 18 septembre 2025, sans préjudice quant à la date exacte, la société SOCIETE2.) AG procède à un paiement de 4.417,79 euros en faveur du bailleur avec la communication « SOCIETE3.), Office Ausgleich, SOCIETE2.) AG ».

Ainsi, la société SOCIETE2.) SA tenterait manifestement d'éviter le déguerpissement des lieux en procédant au paiement d'un montant dérisoire face au montant total dû à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

Le contrat de bail signé entre parties prévoyant formellement que le contrat pourra être résilié avec effet immédiat et sans autre formalité en cas de non-paiement d'une seule échéance.

Après déduction du montant versé à hauteur de 4.417,79 euros, la société locataire resterait redevable d'un montant de 37.182,81 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 une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement du loyer constitue dès lors une cause de résiliation du bail. Compte tenu de l'importance des arriérés de loyers et des avances sur charges, il y aurait lieu de constater que la société SOCIETE2.) SA a gravement manqué à ses obligations de locataire, justifiant la résiliation du bail.

Lors de l'audience des plaidoiries du 19 février 2026, la requérante a réduit sa demande au montant de 29.182,21 euros.

La société SOCIETE2.) AG invoque en premier lieu la nullité de la requête alors qu'elle serait signée par un avocat qui n'est pas selon les statuts coordonnés au 7 décembre 2017 gérant habilité à engager la société M&S Law sàrl. Elle affirme en outre qu'il y aurait lieu à sursoir à statuer alors qu'une citation directe avec constitution de partie civile devant la chambre correctionnelle du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a été déposée. Pour le surplus, elle ne conteste pas le principe de la demande.

La requérante conteste les moyens invoqués.

Motifs de la décision

- Quant à la demande de nullité

La société SOCIETE2.) AG sollicite l'annulation de la requête alors que la société d'avocat M&S Law sàrl ne serait pas valablement représentée au moment de la signature de la requête.

La partie défenderesse ne précise pas sur quelle base la nullité est invoquée.

Il y a lieu de noter que l'article 20 de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que « *La demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3,3° du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause. La requête énoncera les nom, prénom profession et domicile des parties. Elle indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci.* »

L'inobservation des dispositions de l'article 20 alinéa 2 précité est sanctionnée par la nullité de l'acte introductif d'instance.

En l'espèce, la partie demanderesse est clairement identifiée. Le mandataire de la partie demanderesse ne serait pas valablement engagé par le signataire de la requête.

Il y a lieu de constater que le mandat donné par la partie demanderesse à l'étude d'avocat n'est pas contesté.

La nullité invoquée serait partant à qualifier de nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du nouveau code de procédure civile. La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

En l'espèce, la partie défenderesse n'ayant pu se méprendre ni sur l'identité de la partie demanderesse et l'objet de la demande, ni sur les motifs invoqués à l'appui et ayant dès lors pu préparer utilement sa défense.

Le moyen de nullité est partant à rejeter.

- Quant à la demande de surséance à statuer

Pour que la règle « *le criminel tient le civil en état* » joue, il faut que les deux actions soient relatives aux mêmes faits ou, selon une autre formulation, que la décision à intervenir sur l'action publique puisse influer sur celle qui sera rendue par la juridiction civile. La jurisprudence a tendance à élargir la notion d'identité de faits. Actuellement, elle décide qu'il n'est pas nécessaire qu'il y ait identité d'objet, ni des parties, ni même identité de cause pour que le sursis s'impose. Il suffit qu'il existe entre les deux actions une question commune que le tribunal ne puisse trancher sans constater l'infraction commise et par la suite sans risquer de se mettre en contradiction avec le

tribunal répressif (Stéfani et Levasseur, proc. pénale, n° 210; 3e Civ. 27 mai 1975, D. 1975, Inf. 213; Lux. 7e chambre, 29 avril 1987, 228/87).

L'article 3 alinéa 2 du code de procédure pénale prévoit que si l'action civile est portée devant les juridictions civiles, l'exercice en est suspendu tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement sur l'action publique intentée avant ou pendant la poursuite de l'action civile. Il est souhaitable en effet que la justice pénale et la justice civile saisies de deux actions qui prennent source dans le même fait ne soient pas amenées par suite de la différence de procédure à donner de ce fait des interprétations différentes conduisant à des jugements contradictoires. C'est parce que la décision pénale, une fois rendue, est assortie d'une autorité absolue qui s'impose au juge civil que cette contradiction sera évitée; que le juge civil ait attendu le résultat auquel il devra conformer son propre jugement (cf. Jurisclasseur de Procédure pénale: actions nées de l'infraction pénale sub art. 1-5, fasc. IV n° 87).

En outre, le principe de la surséance est à voir dans l'optique de la recherche de la vérité : « *le juge civil doit pouvoir profiter des lumières du procès pénal* » (cf. Manuel de procédure pénale, Michel FRANCHIMONT, Ann JACOBS et Adrien MASSET, page 945 et ss.).

Pour que la règle « *le criminel tient le civil en état* » soit applicable, trois conditions sont exigées :

1. l'action publique doit effectivement être en mouvement,
2. l'action publique et l'action civile doivent être unies par un lien étroit,
3. il ne doit pas avoir été définitivement statué sur l'action publique
(Jurisclasseur de Procédure pénal op. cit. n° 96).

Le principe que « *le criminel tient le civil en état* » n'est applicable qu'à la condition que l'action publique soit réellement intentée. Le juge civil n'a donc pas à sursoir à statuer, dès lors qu'il ne résulte d'aucun élément de la cause qu'une affaire pénale relative à la même cause soit pendante devant une juridiction répressive du pays, ni qu'un juge d'instruction en soit saisi (Cour, 7 mars 1980, P. 22,69).

L'action publique est considérée comme intentée notamment par le réquisitoire du parquet aux fins d'informer, ou par une plainte avec constitution de partie civile entre les mains du juge d'instruction, suivie du paiement de la caution.

Le tribunal constate que par citation directe avec constitution de partie civile, la société SOCIETE2.) AG et PERSONNE1.) ont donné citation à la société SOCIETE1.) sàrl et Maître Illia NEIZVESTNY. Il y a lieu de noter qu'aux termes de la citation directe les demandeurs affirment que la société SOCIETE1.) sàrl se serait « *cru en droit d'enlever la place de parking affecté à SOCIETE2.)* ». Elle aurait installé une borne anti-stationnement et arraché une plaque signalétique elle aurait en outre installé une caméra dans le hall de l'immeuble braqué sur la porte d'entrée du local loué.

La société SOCIETE2.) AG et PERSONNE1.) reprochent aux parties cités les infractions de violation de domicile, de destruction de biens mobiliers d'autrui en relation avec le parking ainsi, qu'une atteinte à l'intimité de la vie privée pour ce qui est de l'installation d'une caméra.

Il y a lieu de constater qu'aux termes du contrat de bail signé entre parties, seul un appartement a fait l'objet du bail.

Aussi, compte tenu de la description des prétendues infractions pénales, il y a lieu de constater que les deux actions ne prennent pas source dans le même fait. Les parties en cause ne sont en outre pas les mêmes.

Il n'y a dès lors pas lieu à surséance à statuer.

Pour le surplus, la demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Quant au fond

Il résulte des pièces versées au dossier qu'en date du 1er mai 2021, la partie défenderesse a pris en location un appartement n°2 sis à L-ADRESSE2.). Le loyer était fixé à 1.500,- euros et 100,- euros à titre d'avances sur charges payables à la fin de chaque mois, soit un montant total de 1.600,- euros.

Les arriérés de loyers et la résiliation du bail

La requérante demande à titre principal à ce que le tribunal constate que le bail a été valablement résilié et à titre subsidiaire, elle demande à ce que le tribunal prononce la résiliation du bail aux torts du locataire.

Le tribunal se doit de rappeler que la résiliation est un acte juridique par lequel l'une des parties met unilatéralement fin au contrat. Il s'agit d'un acte unilatéral qui crée une situation de droit, qui est en principe irrévocable, qui n'a pas besoin d'être renouvelé et qui se suffit à lui-même, sans acceptation du cocontractant ni intervention du juge. La résiliation par le bailleur met fin au bail, si le locataire ne s'y oppose pas et quitte les lieux. Dans le cas contraire, elle reste sans effet jusqu'à ce que le juge prononce le cas échéant la résiliation et le déguerpissement (Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. 2020, n°215, p. 177).

Au vu des contestations de la société SOCIETE2.) AG qui occupe toujours les lieux loués, le bail est toujours en cours.

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante réclame le montant de 29.182,21 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

Il y a lieu de donner acte à la requérante de la réduction de la demande.

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

A défaut de preuves de paiement du montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la requérante pour le montant total de 29.182,21 euros avec les intérêts légaux à partir du 9 octobre 2025.

En vertu de l'article 1728 du code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

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 (Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Novelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que la société SOCIETE2.) AG a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs de la locataire et la condamnation de celle-ci au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de la requérante l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 500,- euros.

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.* »

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.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE2.) AG aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t la demande en la forme,

d é c l a r e la demande recevable ;

d i t qu'il n'y a pas lieu en l'état de surseoir à statuer ;

d o n n e acte à la société SOCIETE1.) sàrl de la réduction de sa demande en paiement,

d i t la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à hauteur de 29.182,21 euros,

c o n d a m n e la société anonyme SOCIETE2.) AG à payer à la société SOCIETE1.) sàrl le montant de **29.182,21 euros (vingt-neuf mille cent quatre-vingt-deux euros et vingt-et-un cents)** avec les intérêts légaux à partir du 9 octobre 2025.

r é s i l i e le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société anonyme SOCIETE2.) AG,

c o n d a m n e la société anonyme SOCIETE2.) AG à **d é g u e r p i r** 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 **a u t o r i s e** la requérante 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,

d i t la demande de la société SOCIETE1.) sàrl en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 500,- euros,

c o n d a m n e la société anonyme SOCIETE2.) AG à payer à la société SOCIETE1.) sàrl le montant de **500,- euros (cinq cents euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

c o n d a m n e la société anonyme SOCIETE2.) AG aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Patrice HOFFMANN Sang DO THI