Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1681/26
L-BAIL-1116/25

Audience publique extraordinaire du 30 avril 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

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

comparant par Maître Matthieu BOUDRIGA DE CIANCIO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Frédéric FRABETTI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société à responsabilité limitée simplifiée **SOCIETE1.) SARL-S**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

partie défenderesse

n'étant ni présente, ni représentée lors de l'audience du 26 mars 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 22 décembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 février 2026, puis refixée au 26 mars 2026.

A la prédite audience, Maître Matthieu BOUDRIGA DE CIANCIO, en remplacement de Maître Frédéric FRABETTI, fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE1.) SARL-S, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire 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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 22 décembre 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) SARL-S devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties le 7 octobre 2024 et ordonner le déguerpissement de la société SOCIETE1.) SARL-S endéans un délai de huit jours à compter de la notification du présent jugement,
- condamner la société SOCIETE1.) SARL-S au paiement de la somme de 13.500 euros à titre d'arriérés de loyers. A l'audience du Tribunal, cette demande a été augmentée à 21.600 euros pour inclure les mois échus depuis le dépôt de la requête introductive. Il y a lieu d'en donner acte.
- condamner la société SOCIETE1.) SARL-S au paiement de la somme de 2.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Quoique régulièrement citée, la société SOCIETE1.) SARL-S ne comparut pas à l'audience du 26 mars 2026 à laquelle l'affaire avait été contradictoirement refixée lors de l'audience de fixation du 19 février 2026. Il est à noter qu'à cette audience, la société SOCIETE1.) SARL-S était valablement représentée par son gérant.

Il y a partant lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL-S.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 7 octobre 2024 avec effet au 1er novembre 2024, il a donné en location à la société SOCIETE1.) SARL-S des locaux situés à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 2.500 euros à augmenter de 200 euros d'avances sur charges.

Aucun loyer n'aurait été payé à compter d'août 2025, de sorte à ce que des arriérés de 21.600 euros seraient actuellement redûs.

Il y aurait encore lieu de résilier le contrat de bail et de condamner la société SOCIETE1.) SARL-S au déguerpissement endéans un délai de 8 jours à compter de la notification du présent jugement.

Appréciation

Il résulte des plaidoiries à l'audience et des pièces versées en cause que par un contrat de bail du 7 octobre 2024 avec effet au 1er novembre 2024, PERSONNE1.) a donné en location à la société SOCIETE1.) SARL-S des locaux situés à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 2.500 euros à augmenter de 200 euros d'avances sur charges.

Au vu des explications fournies par PERSONNE1.), des pièces versées à l'appui et en l'absence de contestations de la part de la partie défenderesse, il y a lieu de déclarer la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme réclamée.

La demande de PERSONNE1.) est partant fondée pour le montant réclamé de 21.600 euros.

La société SOCIETE1.) SARL-S est par conséquent condamnée à payer à PERSONNE1.) la somme de **21.600 euros**, avec les intérêts légaux sur la somme de 13.500 euros à compter du 22 décembre 2025 et sur la somme de 8.100 euros à compter du 26 mars 2026, jusqu'à solde.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, «*le preneur est tenu de deux obligations principales : 1° (…) 2° de payer le prix du bail aux termes convenus*.»

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur étant donné que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer et l'avance sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire

qui est susceptible de justifier à elle seule la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet 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. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Au vu de l'importance des arriérés et en l'absence de contestations de la part de la partie défenderesse, il y a lieu de retenir qu'elle a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la **résiliation** du bail à ses torts exclusifs et sa condamnation à déguerpir des lieux loués, sauf à lui accorder un **délai de déguerpissement de quarante jours** à partir de la notification du présent jugement.

Finalement, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de **500 euros**.

Au vu de l'absence de contestations de la société SOCIETE1.) SARL-S, il y a lieu d'assortir la condamnation pécuniaire de l'exécution provisoire.

En tant que partie succombant au litige, la société SOCIETE1.) SARL-S 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 par jugement réputé contradictoire à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL-S,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande ;

déclare la demande de PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers fondée pour le montant réclamé de 21.600 euros ;

partant **condamne** la société SOCIETE1.) SARL-S à payer à PERSONNE1.) la somme de **21.600 euros**, avec les intérêts légaux sur la somme de 13.500 euros à compter du 22 décembre 2025 et sur la somme de 8.100 euros à compter du 26 mars 2026, jusqu'à solde,

déclare résilié le contrat de bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de la société SOCIETE1.) SARL-S ;

condamne la société SOCIETE1.) SARL-S à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser la société SOCIETE1.) SARL-S dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne la société SOCIETE1.) SARL-S à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de **500 euros** ;

dit que le présent jugement est exécutoire sans provision ni caution quant à la condamnation pécuniaire ;

condamne la société SOCIETE1.) SARL-S aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière