Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1979/26
L-BAIL-1124/25

Audience publique du 20 mai 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 **CH-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

comparant par Maître Camille PEUVREL, avocate, en remplacement de Maître Amélie BAGNÈS, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE1.) SARL-S**, société à responsabilité limitée simplifiée, 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 NUMERO1.)

partie défenderesse

comparant par Maître Martine LAUER, avocate à la Cour, demeurant à Dudelange

---

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 24 décembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 février 2026.

Lors de la prédite audience, Maître Martine LAUER se présenta pour la société SOCIETE1.) SARL-S et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 22 avril 2026.

Lors de cette audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Camille PEUVREL, en remplacement de Maître Amélie BAGNÈS, et Maître Martine LAUER furent entendues 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 au greffe le 24 décembre 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) SARL-S devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de le voir condamner à lui payer la somme de de 27.500,47.-EUR, correspondant aux loyers impayés, soldes de charges et arriérés d'indexation, à majorer des intérêts de retard contractuels, sinon des intérêts légaux, jusqu'à solde.

Il demande également la condamnation de la défenderesse au paiement des frais de réparation du garage, selon devis à intervenir.

PERSONNE1.) sollicite encore la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse et de condamner celle-ci à déguerpir des lieux loués, avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans le délai de quarante jours à partir de la notification du jugement.

Il demande encore la condamnation de la défenderesse au paiement des frais et honoraires d'avocat, d'une indemnité de procédure de 5.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Enfin, il sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail commercial conclu le 19 octobre 2016 entre la famille PERSONNE2.) et la société SOCIETE2.), la dernière a pris en location auprès des premiers un local commercial sis à L-ADRESSE2.).

Ce bail prévoyait un loyer net mensuel de 1.300.-EUR, augmenté de 150.-EUR à titre d'avances sur charges, ainsi qu'une clause d'indexation annuelle basée sur l'indice des prix à la consommation. Un garage était en outre mis à disposition du preneur moyennant un loyer distinct de 200.-EUR, selon avenant du 21 février 2014.

Le contrat de bail aurait été renouvelé par avenant du 16 février 2017 pour une durée supplémentaire de trois ans, les autres clauses du contrat initial demeurant inchangées.

À la suite de la mise en faillite de la société SOCIETE2.), la société SOCIETE1.) SARL-S aurait repris le bail sans interruption, avec effet au 1er juillet 2022, conformément à un avenant daté du 24 juin 2022, lequel précise que tous les termes du contrat initial restent applicables.

Par ailleurs, à la suite du partage successoral de son ascendante, feu PERSONNE3.), le requérant s'est vu attribuer, en date du 1er octobre 2025, la pleine propriété de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), devenant ainsi le bailleur de la société SOCIETE1.) SARL-S.

Lors de son entrée en jouissance, le requérant aurait pris connaissance de la situation locative et aurait constaté l'existence de retards de paiement importants, tenant notamment à l'absence d'application des indexations contractuelles, à des loyers demeurés impayés, ainsi qu'à des soldes de charges non réglés pour plusieurs exercices.

Il a également relevé l'existence de dégradations affectant la porte du garage loué, dégradations que la société locataire aurait reconnues lors d'une visite des lieux, en s'engageant à en assumer la réparation.

Après plusieurs tentatives de règlement à l'amiable demeurées infructueuses, le requérant, par l'intermédiaire de son conseil, aurait adressé à la société SOCIETE1.) SARL-S une mise en demeure en date du 10 novembre 2025, l'invitant à s'acquitter des montants réclamés, sous peine de poursuites judiciaires et de déguerpissement.

À ce jour, la partie défenderesse ne se serait toutefois pas exécutée, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Lors de l'audience des plaidoiries du 22 avril 2026, la partie requérante a augmenté sa demande afin d'y inclure les indexations entre-temps échues,

telles que reprises dans le décompte versé en cause. Elle a également sollicité le remboursement des frais d'avocat à hauteur de 2.211,69.-EUR ainsi que la somme de 3.653,79.-EUR à titre de frais de remise en état de la porte de garage endommagée suivant devis produit en cause.

En réponse aux arguments de la partie défenderesse, le requérant a fait valoir qu'un décompte clair et précis avait été versé aux débats et que la mise en demeure avait été accompagnée d'un calcul détaillé en annexe.

Il a encore soutenu que l'occupation des lieux par la partie défenderesse était établie et que celle-ci n'avait pas contesté la mise en demeure qui lui avait été adressée. En outre, en sa qualité d'héritier, il aurait repris tant l'actif que le passif grevant l'immeuble lui dévolu à la suite du partage successoral.

La partie défenderesse, pour sa part, a, *in limine litis*, soulevé le moyen du libellé obscur. Elle a fait valoir qu'il ne lui était pas possible de recalculer les indexations de loyers ni de retracer les périodes auxquelles celles-ci se rapporteraient, tout comme les charges réclamées. Elle a en outre soutenu qu'aucun décompte ne serait fourni, sinon que celui finalement versé différerait des montants indiqués dans la requête.

En second lieu, la partie défenderesse a soulevé le défaut de qualité à agir dans le chef du requérant. Elle a fait valoir que, jusqu'à la date du partage de la succession et de l'attribution du bien faisant l'objet du présent litige au requérant, celui-ci était détenu en indivision. Il en découlerait que, jusqu'à cette date, seule l'indivision aurait qualité pour agir en justice afin de recouvrer d'éventuels arriérés de loyers, de sorte que la demande relative à cette période devrait être déclarée irrecevable.

Concernant plus particulièrement le garage, elle a soutenu qu'il ne serait pas établi qu'il constitue un accessoire du contrat de bail, de sorte que la requête serait irrecevable, cette demande ayant dû être introduite par voie de citation.

Plus particulièrement en ce qui concerne les dégâts locatifs, cette demande doit être déclarée irrecevable pour être prématurée, dès lors que la partie défenderesse occupe toujours les lieux et qu'aucun état des lieux de sortie n'a été établi

Enfin, quant au bien-fondé de la demande, la partie défenderesse conteste celle-ci tant dans son principe que dans son quantum. Elle fait valoir qu'elle ne serait locataire des lieux, en vertu d'un bail oral, qu'à compter du mois d'avril 2025 et qu'elle n'aurait pas signé l'avenant du 24 juin 2022 aux termes duquel elle aurait repris le contrat de bail du 16 février 2017.

Elle ajoute encore qu'il n'est pas établi avec clarté quel contrat de bail aurait été repris par la société défenderesse, au regard des différents contrats et avenants versés au dossier.

Finalement, elle soutient n'avoir accepté aucune indexation et a encore demandé la condamnation de la partie requérante à lui verser une indemnité de procédure de 500.-EUR.

Appréciation

- Libellé obscur et recevabilité en la forme

La partie défenderesse a, *in limine litis*, soulevé l'exception de nullité fondée sur le libellé obscur de la demande en paiement des arriérés de loyers et d'indexation de loyers, soutenant que ces derniers ne figureraient pas dans la requête introductive et qu'il était impossible de retracer les périodes pendant lesquelles celles-ci seraient dues. Elle a fait valoir qu'aucun décompte n'aurait été fourni avec la requête. Les mêmes observations vaudraient pour les décomptes de charges.

La nullité pour libellé obscur est une 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.

L'appréciation du grief se fait in concreto, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison.

En l'espèce, le calcul des arriérés d'indexation est annexé à un courrier de mise en demeure du 10 novembre 2025, mentionné comme pièce n°6 dans la requête. En outre, un décompte reprenant les arriérés a été versé aux débats.

Si ce décompte n'apparaît pas d'une lisibilité optimale, il n'en demeure pas moins qu'il reprend l'ensemble des loyers dus ainsi que les paiements effectués, permettant ainsi d'identifier le solde réclamé. La circonstance que le montant du solde de charges ne soit pas étayé par des pièces justificatives suffisantes relève non pas de la recevabilité de la demande, mais de son bien-fondé, et partant, de l'appréciation des preuves.

Dans ces conditions, la partie défenderesse ne saurait utilement soutenir avoir été dans l'impossibilité de déterminer les périodes d'indexation ou les montants réclamés, quand bien même la lecture des pièces exigerait une certaine attention.

Il s'ensuit que le moyen de nullité tiré de l'exception du libellé obscur doit être rejeté et que la requête est, sur ce point, recevable.

S'agissant de la recevabilité de la requête quant à la forme, la partie défenderesse ne conteste pas être liée par un contrat de bail avec la partie requérante, se bornant à discuter l'étendue temporelle de cette relation. Une telle contestation relève toutefois de l'examen du fond et demeure sans incidence sur la recevabilité de la demande.

Enfin, en ce qui concerne le garage, il y a lieu de relever que la partie défenderesse ne conteste pas en être locataire. Il ressort par ailleurs de l'attestation établie par le notaire PERSONNE4.) que le requérant a hérité d'une maison d'habitation avec l'ensemble de ses dépendances, lesquelles comprennent, au vu des pièces versées, le garage litigieux.

Dans ces conditions, la requête est également recevable en tant qu'elle porte sur ce volet.

Quant au fond

- Qualité à agir

Le défaut de qualité à agir constitue une fin de non-recevoir touchant au fond. Il convient de ne pas confondre la recevabilité de l'action en justice avec le bien-fondé de la demande.

La qualité est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce l'action en justice (H. Solus, R. Perrot, Droit judiciaire privé, éd. 1961, T. 1, n° 262 p. 243).

La qualité à agir constitue pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée (Répertoire de procédure civile et commerciale, Dalloz, v° action, éd. 1955, n° 61).

La question de savoir si une personne a le droit d'agir ou, comme on dit aussi, si elle a qualité pour agir, se ramène ainsi le plus souvent à la question de savoir si elle est titulaire du droit dont elle réclame la protection (E. Glasson, A. Tissier, Traité théorique et pratique d'organisation judiciaire, de compétence et de procédure civile, 3ème éd., T. 1, N° 181, p. 437).

Il est de principe que tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis (article 815-2 1° du code civil), alors que les actes d'administration et de disposition requièrent le consentement de tous les indivisaires (article 815-3 du code civil).

La règle de l'unanimité, inscrite à l'article 815-3 du code civil, se justifie pour plusieurs raisons. La première, fondamentale, tient au fait que le droit de chaque indivisaire ne porte que sur une fraction non localisée du bien indivis. Dès lors, tout acte autre qu'une mesure conservatoire portant sur l'intégralité du bien indivis requiert nécessairement le consentement de tous les indivisaires sous peine de méconnaître le droit individuel de chacun. À cette première raison s'en ajoute une seconde, complémentaire, qui tient à l'absence de personnalité morale de l'indivision. L'abandon de la règle de l'unanimité n'aurait pu se faire qu'au bénéfice d'un système majoritaire qui eut impliqué l'existence d'un groupement doté de la personnalité juridique. A partir du moment où le législateur a refusé, à juste titre, de s'engager dans cette voie, le maintien de la règle de l'unanimité, expression d'une gestion commune des biens indivis, s'imposait (Jurisclasseur civil, art. 815 à 815-18, fasc. 30, n° 69).

A ces raisons de fond s'ajoutent des considérations d'opportunité. Les actes d'administration et de disposition visés à l'article 815-3, alinéa 1er du code civil postulent des décisions importantes qui engagent le patrimoine de chaque indivisaire. Au regard de l'importance des conséquences patrimoniales attachées à de tels actes, la règle de l'unanimité apparaît comme la protection la plus efficace que la loi puisse offrir à chaque indivisaire. Il était donc opportun de consacrer dans la loi ce principe de la nécessité d'un consentement unanime de tous les indivisaires à des actes d'une telle importance (Jurisclasseur, op. cit., n° 70).

Cette règle d'unanimité s'applique également aux actions en justice. Ainsi un indivisaire ne peut exercer seul une action en justice relative aux biens indivis et tous les indivisaires doivent être appelés à l'instance lorsque les intérêts de l'indivision sont en défense (Encyclopédie Dalloz, v° indivision, n° 933 et 934).

La mise en cause de tous les indivisaires dans la même instance se justifie non seulement en raison des considérations ci-dessus citées, mais encore compte tenu du risque de contrariété de jugements lorsque différentes affaires sont introduites séparément pour les coindivisaires (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 28 avril 2006, n° 93.742 du rôle, n° 110/06).

La Cour de cassation a aussi précisé qu'aucune disposition ne fait obstacle à ce que l'un des coindivisaires puisse ester en justice, soit comme

demandeur, soit comme défendeur, au nom et pour le compte de l'indivision, cette possibilité de donner mandat spécial à celui qui agit ne heurtant pas la règle que nul ne plaide par procureur (Encyclopédie Dalloz, v° Indivision, nos 933 et 935 et Cour d'appel, 29 mars 2007, n° 29.630 du rôle).

Il ressort des pièces versées en cause que ce n'est qu'à la suite du partage successoral intervenu en date du 1er octobre 2025 que PERSONNE1.) est devenu propriétaire des lieux loués et a, à ce titre, repris l'éventuel contrat de bail liant les parties. Il ne résulte toutefois pas du certificat notarié que le requérant se serait vu attribuer l'actif et le passif grevant le bien en question.

En vertu des principes susénoncés les loyers afférents à un immeuble indivis et relatifs à une période antérieure au partage constituent des fruits de l'indivision et, partant, un actif indivis devant être pris en compte dans les opérations de liquidation-partage. Le fait qu'ils n'aient pas été réclamés ou perçus avant le partage ne modifie pas leur nature juridique.

En l'absence de toute clause dans l'acte notarié attribuant expressément à PERSONNE1.) l'actif et le passif afférent à l'immeuble lui attribué, notamment les créances de loyers échues mais non recouvrées, ces loyers demeurent indivis et doivent être répartis entre les anciens indivisaires selon leurs droits respectifs.

Par conséquent, la demande, en ce qu'elle porte sur les loyers et charges réclamés pour la période antérieure au 1er octobre 2025, doit être déclarée irrecevable pour défaut de qualité à agir dans le chef de PERSONNE1.).

Eu égard à cette irrecevabilité, il n'y a pas lieu d'examiner le fond du litige ni les développements y relatifs présentés par les parties pour cette période.

- Arriérés de loyers, d'indexations de loyers et de charges

La partie défenderesse conteste l'intégralité des montants qui lui sont réclamés, tant dans leur principe que dans leur quantum. Elle fait valoir, en premier lieu, ne pas être liée par un contrat de bail écrit et n'occuper les lieux que depuis le mois d'avril 2025.

Le tribunal constate que l'avenant du 24 juin 2022, aux termes duquel la partie défenderesse aurait repris le contrat de bail initial du 19 octobre 2016 ainsi que ses avenants, n'est pas signé.

En présence des contestations de la partie défenderesse, il appartient à la partie requérante, sur laquelle pèse la charge de la preuve, d'établir la

reprise par la défenderesse du contrat de bail invoqué, respectivement l'exécution de celui-ci dans son chef. Or, la requérante ne produit aucun élément probant permettant de démontrer que la défenderesse aurait accepté d'être tenue par le contrat de bail du 19 octobre 2016 initial et ses avenants, ni même qu'elle occuperait les lieux depuis une date antérieure à celle qu'elle allègue. La mise en demeure adressée à la défenderesse ne saurait pallier cette carence, dès lors qu'elle émane unilatéralement de la partie requérante et ne constitue pas, à elle seule, la preuve de l'existence d'un engagement contractuel dans le chef de la défenderesse ni de sa reprise du bail invoqué.

Il s'ensuit que la requérante ne rapporte pas à suffisance de droit la preuve de la reprise, par la défenderesse, du contrat de bail du 19 octobre 2016 et de ses avenants. Dans ces conditions, la clause d'indexation contenue dans ce contrat ne saurait lui être opposée.

Partant, les indexations de loyers réclamées pour la période postérieure au 1er octobre 2025 sont à déclarer non fondées.

Enfin, dans la mesure où les soldes de charges et les arriérés de loyers identifiés dans le décompte concernent une période antérieure au 1er octobre 2025, ces demandes, au vu des développements relatifs au défaut de qualité à agir, n'ont plus lieu d'être examinées.

- Dégâts à la porte de garage

La requérante sollicite encore la condamnation de la partie défenderesse au paiement de la somme de 3.653,79.-EUR à titre de frais de réparation de la porte de garage, sur base d'un devis versé en cause.

Cette demande est contestée par la partie défenderesse, qui soutient ne pas être à l'origine des dégâts invoqués et fait valoir le caractère prématuré de la demande, dès lors qu'elle occupe toujours les lieux.

En effet, l'existence et l'étendue d'éventuels dégâts locatifs ne peuvent être utilement appréciées qu'à la fin du bail, au moment de la restitution des lieux loués, et ce notamment au regard d'un état des lieux de sortie permettant une comparaison avec l'état des lieux d'entrée. Or, en l'espèce, il est constant que la partie défenderesse occupe toujours les lieux.

Dans ces conditions, la requérante ne saurait, à ce stade, solliciter l'indemnisation de prétendus dégâts locatifs, lesquels demeurent hypothétiques tant que le bien n'a pas été restitué. La demande est dès lors prématurée et doit, pour ce motif, être déclarée irrecevable.

- Résiliation du contrat de bail et déguerpissement du locataire

Au vu des développements qui précèdent, aucune faute ne saurait être retenue à l'égard de la partie défenderesse. Il s'ensuit que tant la demande en résiliation du contrat de bail, qu'il soit écrit ou oral, que celle tendant au déguerpissement de la locataire sont à rejeter comme non fondées.

- Remboursement des frais d'avocat

Dans la mesure où la partie requérante succombe en l'ensemble de ses prétentions principales, sa demande tendant au remboursement des frais d'avocat exposés dans le cadre du présent litige est également à déclarer non fondée.

- Accessoires

Dans la mesure où aucune des parties ne rapporte la preuve de l'iniquité en l'espèce, elles sont toutes les deux à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE1.) doit en supporter les frais et dépens.

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 à loyer, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort,

rejette le moyen de nullité tiré de l'exception du libellé obscur ;

reçoit les demandes principales en la forme ;

déclare les demandes en paiement d'arriérés de loyers et d'indexation de loyers couvrant la période de janvier 2020 au 30 septembre 2025 irrecevables ;

déclare la demande en paiement de soldes de charges pour les années 2022, 2023 et 2024 irrecevables ;

déclare la demande en paiement d'arriérés d'indexations de loyers couvrant la période du 1er octobre 2025 au mois d'avril 2026 non fondées, partant en déboute ;

déclare la demande en paiement de la somme de 3.653,79.-EUR à titre de dégâts locatifs irrecevable pour être prématurée ;

dit non fondées les demandes tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement de la locataire ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais d'avocat ;

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

condamne PERSONNE1.) 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