Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3768/26
L-BAIL-656/26

Audience publique extraordinaire du 29 octobre 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 anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie demanderesse

représentée par le ministère de SCHILTZ & SCHILTZ S.A., société anonyme inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 LUXEMBOURG, 24-26, avenue de la Gare, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro
B 220.251, représentée aux fins des présentes par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, et en l'étude de laquelle domicile est élu

comparant par Maître Mathieu LOMONACO, avocat, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.) représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions

2) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

3) **PERSONNE2.),** demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

sub 1) - sub 3), n'étant ni présents, ni représentés lors de l'audience du 8 octobre 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 31 juillet 2026.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 8 octobre 2026.

A la prédite audience, Maître Mathieu LOMONACO, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, en représentation de la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ S.A., fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqués, n'était ni présents ni représentés.

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 :

La procédure et les prétentions des parties

Suivant requête déposée en date du 31 juillet 2026 au tribunal de paix de et à Luxembourg, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir déclarer la présente demande recevable en la pure forme ;

- au fond, la voir dire fondée et justifiée ;

- voir résilier le bail existant entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses ;

- par conséquent, voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef ou avec elles, au plus tard le 16ième jour après la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par elles de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser la partie requérante à les en faire expulser dans les formes prévues par la loi, au besoin à l'aide de la force publique et aux frais des parties défenderesses, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de 35.633,91 euros à titre d'arriérés de loyers pour la période d'octobre 2025 à juillet 2026 et la somme de 6.693,33 euros à titre de charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal, la demanderesse a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers à 55.315,61 euros et elle a réduit sa demande à 6.053,33 euros à titre de charges. Il échet de lui en donner acte ;

- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de 19.556,34 euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Cette demande a été augmentée à 19.744,38 euros à l'audience du Tribunal. Il échet d'en donner acte.

- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant opposition ou appel et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire ;

- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, sinon chacune pour le tout, à tous les frais et dépens de l'instance au vœu de l'article 238 du NCPC ;

- voir réserver à la société SOCIETE1.) SA tous autres droits, dus, moyens et actions, notamment le droit d'augmenter sa demande en arriérés de loyers et charges échus et à échoir en cours d'instance.

Aucune des parties défenderesses ne comparut à l'audience du 8 octobre 2026. Alors qu'il ne ressort pas des récépissés de la Poste qu'ils ont été touchés à personne, il y a lieu de statuer par défaut à leur égard.

L'argumentaire de la partie requérante

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) SA fait valoir que les parties défenderesses sont actuellement en retard avec le paiement des loyers et de charges à concurrence d'un montant total de (55.315,61 + 6.053,33) 61.368,94 euros, ce qui constituerait un motif grave justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs des parties défenderesses. La partie requérante base sa demande en octroi d'une indemnité de relocation sur les stipulations contractuelles mentionnées sous l'article XII du contrat de bail.

L'appréciation du Tribunal

La demande de la société SOCIETE1.) SA ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Il y a lieu de qualifier l'augmentation de la demande de la société SOCIETE1.) SA de demande additionnelle.

Pour être admissible, une telle demande doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires discutées dans l'instance principale à laquelle elle se rattache.

En l'espèce, l'augmentation de la demande de la société SOCIETE1.) SA au titre d'arriérés de loyers échus depuis la demande en justice et au titre de l'indemnité de relocation est la conséquence immédiate et directe des faits se rattachant aux réclamations qui ont donné naissance à l'instance et elle a donc un lien suffisant avec la demande initiale.

La demande additionnelle présentée par la partie requérante est dès lors recevable.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la société SOCIETE1.) SA d'établir le bien-fondé de sa demande.

Le contrat de bail est un contrat synallagmatique impliquant des obligations réciproques dans le chef du bailleur et du locataire. L'obligation essentielle du bailleur est de fournir la jouissance des lieux loués au locataire. En contrepartie, l'obligation essentielle du preneur est de payer un loyer au bailleur.

Il résulte des pièces versées, que suivant contrat de bail commercial, avec accord d'approvisionnement, signé en date du 24 octobre 2025, la société SOCIETE1.) SA a donné en location à la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un immeuble d'habitation et de commerce, sis à L-ADRESSE2.), actuellement connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) », moyennant paiement d'un loyer mensuel de 6.456,10 euros HTVA, payable au début de chaque mois, ainsi que des charges locatives liées notamment aux taxes d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de raccordement à une antenne collective de télévision, d'enlèvement des ordures et de canalisation. Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer et les charges locatives aux termes convenus.

La créance invoquée par la partie requérante est justifiée par les renseignements fournis par celle-ci et les pièces versées à l'appui à concurrence du montant total de 55.315,61 euros à titre d'arriérés de loyers et à 6.053,33 euros à titre de charges.

Aux termes du contrat de bail en question, la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont engagés solidairement.

Les parties défenderesses sont ainsi condamnées solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de **61.368,94 euros**, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 31 juillet 2026 sur le montant de 42.327,24 euros et à compter de l'audience du 8 octobre 2026 sur le montant de 19.041,70 euros, jusqu'à solde.

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, il y a lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal.

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 tel que cela résulte de l'article 1728 du Code civil. Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Il y a dès lors lieu de déclarer **résilié** le bail conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses et il convient de les condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard 40 jours après la notification du présent jugement.

Au besoin, la société SOCIETE1.) SA est autorisée à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de celles-ci, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Aux termes de l'article XII, dernier alinéa du contrat de bail, *« en cas de rupture anticipative du bail, [les] preneurs payeront à [la] bailleresse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à trois mois de loyer, en prenant en compte le dernier loyer applicable, ceci sans préjudice quant à tous autres droits dans le chef de la bailleresse. »*

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. 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.

Une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyers n'est pas à considérer comme excessive, de sorte qu'il n'y a pas lieu à la réduire.

La demande en paiement de la somme de 19.556,34 euros à titre d'indemnité de relocation est partante à déclarer fondée, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice du 31 juillet 2026, jusqu'à solde. En effet, sur question du Tribunal, le mandataire de SOCIETE1.) SA n'a pas pu fournir de plus amples renseignements quant à l'augmentation de sa demande de ce chef.

Les parties défenderesses sont dès lors condamnées solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de **19.556,34 euros**, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 31 juillet 2026, jusqu'à solde.

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, il y a lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal.

La demande en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à charge de la partie requérante, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses 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 **500 euros**.

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 »*.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est 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.

Les parties défenderesses succombant au litige sont à condamner solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs:

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant par défaut à l'égard des parties défenderesses,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande respectivement de la réduction de celle-ci ;

reçoit la demande ;

dit fondée la demande en paiement à titre d'arriérés de loyers ;

partant, **condamne** la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **61.368,94 euros**, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 31 juillet 2026 sur le montant de 42.327,24 euros et à compter de l'audience du 8 octobre 2026 sur le montant de 19.041,70 euros, jusqu'à solde;

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du présent jugement ;

déclare résilié le bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

partant, **condamne** la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de quarante jours après la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SA à faire expulser la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) des lieux loués dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit fondée la demande en paiement d'une indemnité de relocation conventionnelle ;

partant, **condamne** la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **19.556,34 euros**, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 31 juillet 2026;

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du présent jugement ;

dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 500 euros ;

partant, **condamne** la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 500 euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement 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