

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2463/25
L-BAIL-401/25

Audience publique du 10 juillet 2025

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 à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, 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/ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée PAULY AVOCATS Sàrl, établie et ayant son siège social à L-1924 Luxembourg, 43, rue Emile Lavandier, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B255262, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Diab BOUDENE, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant par Maître Michelle CLEMEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Diab BOUDENE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société anonyme **SOCIETE2.) SA** faisant le commerce sous l'enseigne **ENSEIGNE1.)**, 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 conseil d'administration, sinon son administrateur unique actuellement en fonctions,

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée lors de l'audience du 19 juin 2025

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 30 avril 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 juin 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Michelle CLEMEN, en remplacement de Maître Diab BOUDENE, en représentation de la société PAULY AVOCATS Sàrl, fut entendue en ses moyens et conclusions. La société **SOCIETE2.) SA** faisant le commerce sous l'enseigne **ENSEIGNE1.)**, quoique régulièrement convoquée, n'étaient 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 le 30 avril 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société **SOCIETE1.) SARL** a régulièrement fait convoquer la société **SOCIETE2.) SA** devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- l'entendre condamner au paiement de la somme de 19.200 euros à titre d'arriérés de loyers et au paiement de la somme de 2.800 euros à titre d'avances sur charges avec les intérêts conventionnels sinon avec les intérêts légaux à partir d'une mise en demeure sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal, la société **SOCIETE1.) SARL** a augmenté sa demande afférente pour les loyers échus pour la porter à un total de 25.600 euros. La demande à titre d'avances sur charges

- a été augmentée à 3.000 euros. Il y a lieu de lui donner acte de l'augmentation de sa demande.
- obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse et son déguerpissement pour non-paiement des loyers.

La société SOCIETE1.) SARL demande encore la condamnation de la société SOCIETE2.) SA au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

Quoique régulièrement convoquée, la société SOCIETE2.) SA ne comparut pas à l'audience du Tribunal. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste que la partie défenderesse a été touchée à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir que par un contrat de bail du 1^{er} janvier 2023, elle a donné en location à la société SOCIETE2.) SA un local commercial sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 3.200 euros à augmenter d'avances sur charges de 100 euros par mois.

Depuis le mois d'octobre 2024, la société SOCIETE2.) SA ne paierait aucun loyer, de sorte à ce qu'il y aurait lieu à prononcer la résiliation du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement de la société SOCIETE2.) SA. Les arriérés de loyers se chiffrent à 25.600 euros à augmenter d'avances sur charges en souffrance de 3.000 euros.

Appréciation

Arriérés de loyers

Suivant contrat de bail signé le 1^{er} janvier 2013 avec effet au même jour, la société SOCIETE1.) SARL a donné en location à la société SOCIETE2.) SA un local commercial sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 3.200 euros à augmenter de 100 euros d'avances sur charges.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) SARL réclame des arriérés de loyers et des avances sur charges à concurrence de $(25.600 + 3.000 =) 28.600$ euros pour la période d'octobre 2024 à juin 2025 et les avances sur charges impayées depuis le 1^{er} janvier 2023.

La société SOCIETE1.) SARL a en effet versé le décompte suivant :

« (fichier) »

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 l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers et avances sur charges réclamés ne figurant au dossier et compte tenu de l'absence de toute contestation à faire valoir par la société SOCIETE2.) SA, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) SARL pour la somme de **28.600 euros**.

Conformément à l'article 12 du contrat de bail conclu entre parties, cette somme est à augmenter d'intérêts de 12% l'an.

Les intérêts sont à faire débiter le 3 avril 2025, date d'une mise en demeure, sur le montant de 18.700 euros, au moment de la demande en justice sur le montant de 3.300 euros et au moment de l'audience du Tribunal du 19 juin 2025 sur le montant de 6.600 euros, jusqu'à solde.

Résiliation et déguerpissement

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d'une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Etant donné que la méconnaissance de ses obligations par les locataires est d'une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande en **résiliation** du contrat de bail et d'ordonner le **déguerpissement** de la société SOCIETE2.) SA dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la partie requérante les sommes exposées par elle et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de 500 euros.

Exécution provisoire

La société SOCIETE1.) SARL conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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, au vu de l'absence de toute contestation, il y a lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire à intervenir.

En tant que partie succombant au litige, la société SOCIETE2.) SA est à condamner 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 de la société SOCIETE2.) SA,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de sa demande ;

déclare la demande en paiement de loyers et d'avances sur charges fondée pour le montant réclamé ;

condamne la société SOCIETE2.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de **28.600 euros**, à augmenter d'intérêts de moratoires conventionnels de 12% l'an, à partir du 3 avril 2025, date d'une mise en demeure, sur le montant de 18.700 euros, au compter de la demande en justice sur le montant de 3.300 euros et à compter de l'audience du Tribunal du 19 juin 2025 sur le montant de 6.600 euros, jusqu'à solde ;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de la société SOCIETE2.) SA de ne pas avoir payé les loyers ;

condamne la société SOCIETE2.) SA 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 SOCIETE1.) SARL à faire expulser la société SOCIETE2.) SA 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 SOCIETE2.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 500 euros ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement quant à la condamnation pécuniaire ;

condamne la société SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique 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