

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2824/25
L-BAIL-623/25

Audience publique extraordinaire du 12 septembre 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à 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 Madame **PERSONNE1.)**, administratrice et par Monsieur **PERSONNE2.)** fondé de pouvoirs

partie demanderesse

comparant par Maître Aline CONDROTTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société à responsabilité limitée simplifiée **SOCIETE2.) SARL-S**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée lors de l'audience du 8 septembre 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 2 juillet 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 8 septembre 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Aline CONDROTTE fut entendue en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE2.) 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 requête déposée le 2 juillet 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) SA a régulièrement fait convoquer la société SOCIETE2.) SARL-S devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- l'entendre condamner au paiement de la somme de 7.862,40 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE1.) SA a augmenté sa demande afférente pour les loyers échus pour la porter à un total de 9.157,59 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.) SA demande encore la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL-S au paiement d'une indemnité de procédure de 150 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

Quoique régulièrement convoquée, la société SOCIETE2.) SARL-S 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.) SA fait valoir que par un contrat de sous-location bail du 27 novembre 2023, elle a donné en location à la société

SOCIETE2.) SARL-S un local commercial sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer annuel de 3.840 euros HTVA.

Depuis le mois de février 2024, la société SOCIETE2.) SARL-S ne paierait plus régulièrement le 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.) SARL-S. Les arriérés de loyers se chiffraient à 9.157,59 euros.

Appréciation

Arriérés de loyers

Suivant contrat de sous-location bail signé le 27 novembre 2023 avec effet au 15 novembre 2023, la société SOCIETE1.) SA a donné en location à la société SOCIETE2.) SARL-S un local commercial sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer annuel de 3.840 euros HTVA.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) SA réclame des arriérés de loyers de 9.157,59 euros pour la période de février 2024 à septembre 2025.

La société SOCIETE1.) SA 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.) SARL-S, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) SA pour la somme de **9.157,59 euros**.

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux sur le montant de 7.862,40 euros à compter de la demande en justice à savoir le 2 juillet 2025 et sur le montant de 1.295,19 euros à partir de l'augmentation de la demande, 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 la locataire 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 TRAN'KILL AUTO SARL-S 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 150 euros.

Exécution provisoire

La société SOCIETE1.) SA 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.) SARL-S 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.) SARL-S,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SA 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.) SARL-S à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **9.157,59 euros** à augmenter des intérêts légaux sur le montant de 7.862,40 euros à compter de la demande en justice à savoir le 2 juillet 2025 et sur le montant de 1.295,19 euros à partir de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde ;

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

condamne la société SOCIETE2.) SARL-S 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.) SA à faire expulser la société SOCIETE2.) 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 SOCIETE2.) SARL-S à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 150 euros ;

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

condamne la société SOCIETE2.) 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