Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2984/26
L-CIV-384/26

Audience publique extraordinaire du 21 août 2026

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparaissant par Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

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

partie défenderesse,

n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 17 août 2026.

Faits

Par exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg, du 17 juillet 2026, la société SOCIETE1.) SARL fit donner citation à la société SOCIETE2.) SARL à comparaître le 17 août 2026 à 9.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en audience publique, en matière civile en la salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

À l'appel des causes à l'audience publique du 17 août 2026, la partie défenderesse ne comparut ni en personne, ni par mandataire. Le mandataire préqualifié de la partie demanderesse fit retenir l'affaire par défaut et fut ensuite entendu en ses moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire du 21 août 2026, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par exploit d'huissier de justice du 17 juillet 2026, la société SOCIETE1.) SARL a fait donner citation à la société SOCIETE2.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- voir condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 1.722,24 euros TTC, avec les intérêts légaux à compter de l'échéance des factures, sinon de de la mise en demeure du 6 juillet 2026, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à parfait paiement ;
- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de mise à disposition de bureau conclu entre parties aux torts exclusifs de la partie défenderesse ;
- voir ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse ainsi que de tous les occupants de son chef des locaux sis à L-ADRESSE1.), dans un délai de huit jours à compter de la signification du jugement à intervenir ;
- voir dire qu'à défaut pour la partie défenderesse d'avoir libéré les lieux dans le délai imparti, la partie demanderesse pourra faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef par voie d'huissier de justice, au besoin avec le concours de la force publique, les frais de cette mesure étant laissés à charge de la partie défenderesse ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de 911,63 euros au titre de frais et d'honoraires d'avocat exposés pour le recouvrement de sa créance sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse une indemnité de procédure de 2.000 euros ;

- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-384/26.

Lors des débats, la société SOCIETE1.) SARL a augmenté sa demande en paiement au montant total de 2.152,17 euros en incluant la redevance redue pour le mois d'août 2026.

Il échet de lui en donner acte.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL expose qu'elle exploite un espace de coworking sis à L-ADRESSE1.) au sein duquel elle met à disposition de ses clients des bureaux privatifs ainsi que divers services et prestations accessoires et qu'à ce titre, elle a, suivant contrat de mise à disposition du 31 mai 2025, avec prise d'effet au 1er juin 2025, mis à disposition de la partie défenderesse un bureau privatif au sein de l'espace de coworking SOCIETE3.), sis à L-ADRESSE1.) et divers services y attachés, moyennant paiement d'un montant mensuel de 299 euros + TVA et des charges fixes de 30 euros + TVA. Il faudrait constater que la défenderesse ne se serait acquittée ni des redevances pour les mois d'avril 2026 à juillet 2026 ; ces redevances seraient mises en compte dans diverses factures. Malgré une mise en demeure adressée à la société défenderesse, aucun paiement ne serait intervenu.

Elle conclut en conséquence à une condamnation de la partie défenderesse sur base de l'article 1134 du Code civil.

Au vu des manquements de la partie défenderesse aux obligations essentielles du contrat, il y aurait lieu de prononcer la résiliation judiciaire du contrat aux torts exclusifs de la défenderesse.

Il faudrait encore allouer à la demanderesse une indemnité de 911,63 euros pour frais d'avocats engagés sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

La société SOCIETE2.) SARL ne s'est pas présentée à l'audience du 17 août 2026, ni en personne, ni par mandataire.

Il résulte des éléments de la cause que la défenderesse n'a pas accepté personnellement le courrier recommandé de convocation.

Il y a dès lors lieu de statuer par défaut à son égard, conformément à l'article 79, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

Il reste que la non-comparution de la partie défenderesse ne libère pas le juge de son obligation d'examiner le bien-fondé de la demande au vu des pièces qui lui sont soumises par la partie demanderesse, l'article 78 du Nouveau Code de procédure civile disposant que « si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond » et que « le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée. »

Appréciation

1) La recevabilité

La demande de la société SOCIETE1.) SARL 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 partie requérante 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 au titre des redevances échues depuis la demande en justice 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 est dès lors recevable.

2) Le bien-fondé

Le Tribunal se trouve saisi d'une demande en résiliation contractuelle et en paiement relative à un contrat conclu entre parties pour la mise à disposition d'un bureau à une société.

A ce titre, la partie demanderesse soutient que le contrat conclu entre parties ne serait pas à qualifier de contrat de location mais le contrat comprendrait entre autres la mise à disposition d'un bureau.

Il résulte des pièces soumises que la société demanderesse a mis à disposition de la partie citée, suivant contrat du 31 mai 2025, un bureau privatif de 2,5 m2 dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), ledit bureau étant équipé d'un bureau, d'une chaise et d'une poubelle, ainsi qu'une place de parking pour camion située sur la droite du bâtiment.

Il est encore prévu la mise à disposition de services communs, à savoir

- l'accès aux salles de réunion
- l'accès à la cafétéria
- l'accès aux espaces de coworking
- une connexion Wi-Fi sécurisée
- le nettoyage des parties communes
- l'accès au réseau interne du bailleur
- l'accès aux évents organisés.

Le contrat prévoit un « tarif » de 299 euros HT et des charges fixes de 30 euros HT ainsi que le cas échéant, des frais variables (pour l'accès à des boissons, la réception et le rangement de colis et le nettoyage des parties communes).

L'article 61 du Nouveau Code de procédure civile charge le juge de donner aux faits et actes litigieux leur exacte qualification, sans s'attarder à la dénomination que les parties en auraient proposée.

L'article 1709 du Code civil définit le louage de choses, partant le bail, comme le contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir une autre d'une chose pendant un certain temps, moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer.

En principe, le contrat de bail se résume à la mise à disposition d'un bien. Au cas où la mise à disposition d'un bien s'accompagne de la prestation de services, il faut, au moment de

qualifier le contrat, rechercher l'élément dominant. Si le contrat vise en ordre principal la prestation d'un travail, il y a louage de services, même si une chose est également donnée en location (cf. La Haye-Vankerckhove, Les Novelles, t. I, Le louage des choses, 2ème éd., Larcier 2000, n° 15).

En l'espèce, si la défenderesse bénéficie certes d'un bureau privatif, il n'en demeure pas moins que de nombreux services accompagnent l'utilisation dudit bureau.

Au regard de ces éléments et en l'absence de plus amples contestations, le Tribunal retient que les parties ne sont pas liées par un contrat de bail stricto sensu mais par un contrat de prestations de services plus global.

S'agissant d'un litige relatif au paiement de factures opposant deux sociétés commerciales, ce litige relève de la matière commerciale.

Eu égard à ce qui précède et en l'absence de preuve de paiement des factures émises et versées en cause, il convient de dire fondée la demande et de condamner la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme réclamée de **2.152,17 euros**, avec les intérêts légaux à compter du 17 août 2026, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

Au regard des manquements contractuels de la société SOCIETE2.) SARL, il convient de prononcer la résiliation judiciaire du contrat conclu entre parties le 31 mai 2025 aux torts de la société SOCIETE2.) SARL.

Il y a partant lieu de prononcer la **résiliation** du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de la partie défenderesse et de la condamner à déguerpir des lieux mis à sa disposition avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de quarante jours à partir de la signification du présent jugement.

Au besoin, la partie requérante est autorisée à faire expulser la partie défenderesse des lieux mis à sa disposition avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux mis à disposition, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Quant à la demande en paiement d'une indemnité pour frais et honoraires d'avocat, la jurisprudence luxembourgeoise admet qu'une partie peut, en principe, réclamer les honoraires d'avocat au titre de réparation de son préjudice à condition d'établir que les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice sont réunis (cf. Cass. 9 février 2012, n°5/12, n° 2881 du registre ; Cour 22 décembre 2015, arrêt n° 597/15 ; G. Ravarani, La responsabilité civile, 3ième éd., n° 1144).

La question du caractère réparable ou non des frais et honoraires d'avocat est à apprécier in concreto dans le cadre de chaque affaire (cf. Cour 22 décembre 2015, précité).

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (v. Cour 21 janvier 2014, Not. 21340/02/CD).

S'agissant des abus en matière d'action de justice, il est de règle que le demandeur qui échoue dans son action et le défendeur qui est condamné ne sont pas considérés ipso facto comme ayant commis un abus. L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute pouvant donner lieu à des dommages et intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins, une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Dans ce contexte, il convient aussi de rappeler que ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les juridictions et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits – ou du moins ce que l'on considère comme tels – soient reconnus légitimes (Cour d'appel, 21 mars 2002, nº 25297 du rôle).

En l'occurrence, aucune faute revêtant ces caractéristiques n'est à relever dans le chef de la société défenderesse.

La société SOCIETE1.) SARL est partant à **débouter** de sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés.

La partie demanderesse sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Cette demande est 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 demanderesse vu la 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. La partie défenderesse est donc condamnée à payer cette somme de **500 euros** à la partie demanderesse.

S'agissant de l'exécution provisoire, les jugements rendus en matière commerciale sont exécutoires par provision de plein droit moyennant caution. L'exécution provisoire sans caution ou justification de solvabilité suffisante ne peut être ordonnée que dans les cas autorisés par l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile, à savoir lorsqu'il y a titre non attaqué ou condamnation précédente dont il n'y a pas appel.

Tel n'étant pas le cas en l'espèce, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement.

Succombant à l'instance, la société SOCIETE2.) SARL est à condamner aux frais et dépens de l'instance, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs:

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement à l'égard de la société SOCIETE1.) SARL et par défaut à l'égard de la société SOCIETE2.) SARL, et en premier ressort,

dit la demande recevable,

la **dit** partiellement fondée,

condamne la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de **2.152,17 euros**, avec les intérêts légaux à compter du 17 août 2026, jusqu'à solde,

prononce la résiliation du contrat conclu entre les parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) SARL,

condamne la société SOCIETE2.) SARL à déguerpir des lieux mis à sa disposition avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de quarante jours à partir de la signification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SARL à faire expulser la société SOCIETE2.) SARL des lieux mis à sa disposition avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux mis à disposition, dans la forme légale et aux frais de la société SOCIETE2.) SARL, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) SARL en indemnisation des frais d'avocat exposés,

dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure pour la somme de 500 euros,

condamne la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de **500 euros** à titre d'indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement,

condamne la société SOCIETE2.) SARL 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

1