

Texte pseudonymisé

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

E-Bail-181/23

Rép. fisc. n° 1299/23

## Audience publique du 21 juin 2023

---

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à.r.l.**, 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 gérant actuellement en fonction,

demanderesse, comparant par Maître Talha CELIK, avocat, en remplacement de Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

**SOCIETE2.) S.à.r.l.**, 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 gérant actuellement en fonction,

défenderesse, comparant par Maître Marwane FEKRAWI, avocat, en remplacement de Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

## FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 31 mars 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 27 avril 2023, lors de laquelle elle fut utilement retenue et Maître Talha CELIK fut entendu en ses moyens et conclusions.

La partie défenderesse ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 11 mai 2023.

Suite au courriel de Maître Alex PENNING du 3 mai 2023 le Tribunal de Paix d'Esch-sur-Alzette a ordonné la rupture du délibéré dans l'affaire précitée en date du 10 mai 2023 et fixé l'affaire pour plaidoiries à l'audience publique du 1<sup>er</sup> juin 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue et les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Par requête déposée le 31 mars 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 12.725.- euros à titre d'arriérés de loyer, le montant de 15.480.- euros à titre de charges locatives impayées, le montant de 14.040.- euros à titre de facture impayée du 22 août 2022, ainsi qu'une indemnité de relocation à hauteur de 20.880.- euros avec, à chaque fois, les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef après résiliation du bail existant entre parties aux torts de la locataire, et ce dans les huit jours à compter de la notification du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) conclut encore à la validation de la saisie-gagerie pratiquée en date du 29 mars 2023 par l'huissier de justice Carlos CALVO sur les biens mobiliers de la société SOCIETE2.) et elle demande de la convertir en saisie-exécution et de l'autoriser à faire procéder à la vente des objets saisis selon le procès-verbal précité jusqu'à concurrence du montant en principal provisoirement fixé à 42.245.- euros, sous réserve d'augmentation en cours d'instance.

Elle sollicite finalement l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous droits, dus, moyens et actions.

#### Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande la société SOCIETE1.) expose que suivant contrat signé le 5 juillet 2022 avec effet au 1<sup>er</sup> septembre 2022 elle a donné en location à la société SOCIETE2.) un restaurant avec snack sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.925.- euros TTC d'octobre à décembre 2022 et de 3.480.- euros TTC de janvier à décembre 2023, augmenté de charges locatives à hauteur de 4.680.- euros TTC d'octobre à décembre 2022 et de 4.640.- euros TTC de janvier à décembre 2023.

Elle ajoute qu'elle n'a pas réclamé le paiement du loyer pour le mois de septembre 2022 conformément à l'article 4.1 du bail, mais que la société SOCIETE2.) reste en défaut de régler le montant de 28.205.- euros à titre de loyers et charges locatives impayés relatifs au mois d'octobre 2022 (à l'exception d'un paiement partiel) et à la période allant du mois de janvier au mois de mars 2023 inclus.

Elle ajoute que la partie défenderesse a souhaité racheter le matériel restant dans le local suite à la mise en faillite de l'ancien exploitant tel qu'il ressort de l'article 1<sup>er</sup> in fine du bail signé entre parties et que la facture y relative à hauteur de 14.040.- euro TTC n'a pas non plus été réglée.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de la société SOCIETE1.) se réfère à la requête introductive d'instance et il augmente sa demande pécuniaire au montant de 66.605.- euros tel qu'il ressort du décompte actualisé versé en cause et annexé au présent jugement pour en faire partie intégrante.

A l'audience publique du 2 juin 2023, le mandataire de la société SOCIETE2.) conteste le montant réclamé en faisant valoir que le loyer et les charges ont été réglés pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2022 ont été réglés et il s'est réservé le droit de verser les preuves de paiement y relatives en cours du délibéré.

Il sollicite le versement des décomptes charges et il ajoute encore que sa mandante n'a pas pu jouir des lieux loués, sans pour autant préciser en quoi sa jouissance aurait été amoindrie.

Le mandataire de la société SOCIETE1.) réplique qu'il s'agit de charges forfaitaires pour voir rejeter la demande de la défenderesse à se voir communiquer des décomptes charges.

Il conteste encore le défaut de jouissance soulevé par la partie défenderesse en donnant à considérer d'une part qu'aucune pièce ou photo n'a été versée en cause pour établir la réalité d'un quelconque défaut de jouissance et d'autre part que la société SOCIETE2.) reste en défaut d'établir qu'elle a dénoncé le prétendu défaut de jouissance à la bailleresse.

Il ajoute que le décompte versé en cause prend en considération les paiements intervenus en octobre, novembre et décembre 2022.

#### Motifs de la décision :

La requête introduite par la société SOCIETE1.) est recevable pour avoir été déposée dans la forme requise par la loi.

- Quant à la demande pécuniaire :

Il ressort des pièces soumises au tribunal que suivant contrat de bail commercial signé le 5 juillet 2022, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.), représentée par ses gérants PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et à ces derniers en nom privé, un restaurant avec snack au rez-de-chaussée d'un immeuble (sans indication de l'adresse de l'immeuble) moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 2.500.- euros HTVA d'octobre à décembre 2022, de 3.000.- euros HTVA de janvier à décembre 2023, de 4.500.- euros HTVA de janvier à décembre 2024 et de 5.500.- euros HTVA à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 et de charges locatives fixées forfaitairement à 4.000.- euros (indice du 1<sup>er</sup> septembre 2022), payables d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois, et que le contrat de bail, conclu pour une durée de quatre ans et renouvelable par tacite reconduction pour une nouvelle période de quatre ans, a pris effet le 1<sup>er</sup> septembre 2022.

Par avenant signé en date du 24 août 2022 au contrat de bail commercial du 5 juillet 2022, il fut précisé que le preneur du bail est uniquement la société SOCIETE2.) et que ses

gérants PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'engent en tant que cautions solidairement et indivisiblement en nom privé pour la société SOCIETE2.).

Au vu du contrat de bail signé entre parties, il convient de statuer en matière de bail commercial.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance présente un lien suffisant avec la demande initiale, de sorte qu'il y a lieu de la qualifier de demande additionnelle et de la déclarer recevable.

L'article 1315 du code civil prévoit que « *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* ».

Il convient de constater que la société SOCIETE2.) n'a pas versé des justificatifs de paiement en cours du délibéré.

Par ailleurs, il ressort du décompte versé en cause qu'il a pris en considération le paiement du montant de 640.- euros pour le moi de d'octobre 2022, ainsi que des montants de 3.480.- euros pour les mois de novembre et de décembre 2022.

Le décompte versé en cause fait également état du paiement des charges pour les mois de septembre à décembre 2022, à l'exception du solde de 1.560- euros pour le mois de décembre 2022.

A défaut pour la partie SOCIETE2.) d'avoir versé des preuves de paiement relatives aux loyers et charges réclamés, il y a lieu de déclarer la demande de la société SOCIETE1.) fondée sur base des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience pour le montant réclamé de 52.565.- euros à titre d'arriéré de loyer et de charges jusqu'au mois de juin 2023 inclus, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

La société SOCIETE1.) verse encore une facture no 055/2022 adressée à la société SOCIETE2.) en date du 30 août 2022 et relative au rachat du matériel de la faillite SOCIETE3.) S.à.r.l. à hauteur de 14.040.- euros.

Cette facture n'a pas été remise en cause par la société SOCIETE2.), de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande en paiement y relative.

- Quant à la demande en résiliation et en déguerpissement :

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n°388 bis).

De plus, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son immeuble, est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits. Au cas où le locataire est en défaut de payer le loyer, le bailleur est en droit de demander la résiliation du bail (M.

HARLES, Le Bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 334, n° 101 ; voir également G. KRIEGER, Le bail d'habitation, éd. Saint Paul 809, p. 122, n° 145). C'est seulement lorsque le défaut de paiement du loyer provient de circonstances qui constituent en réalité un cas de force majeure, que le non-paiement des loyers ne donne pas lieu à résolution du bail (cf. Répertoire pratique de droit belge, verbo bail, page 653, n° 199).

En l'espèce, le non-paiement de plus de six mois de loyer et de charges constitue une violation grave des obligations de la locataire justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de cette dernière, sauf à lui accorder un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

- Quant à l'indemnité de relocation

En vertu de l'article 1760 du code civil, en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus. L'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur éprouve pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur.

Il appartient en principe au juge d'évaluer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation.

Toutefois, les parties sont libres de prévoir les conséquences d'une ou plusieurs obligations et de fixer conventionnellement l'indemnité de relocation. L'indemnité conventionnelle ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. Son but est précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage, en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

L'article 1152 alinéa 2 du code civil permet seulement au juge de modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

En l'espèce, les parties ont convenu à l'article 18 du contrat de bail intitulé « Anéantissement judiciaire du bail » qu' « *En cas de résolution ou de résiliation judiciaire du présent Bail aux torts de l'une des parties, la partie aux torts de laquelle le bail a été résolu ou résilié devra payer à l'autre, à titre de pénalité contractuelle, une somme équivalente à six mois de loyer par rapport à la valeur du dernier loyer, sans préjudice quant aux éventuels arriérés de loyer ou charges, dépenses quelconques impayés résultant du présent Bail* ».

En application de l'article 1152 alinéa 2 du code civil, le tribunal réduit la demande en paiement au montant de 10.440.- euros correspondant à trois loyers impayés.

La demande de la requérante originaire en paiement d'une indemnité de relocation est partant fondée jusqu'à concurrence du montant de 10.440.- euros.

Il convient d'assortir les montants précités des intérêts légaux à partir de leur demande formulée en justice.

- Quant à la saisie-gagerie :

La saisie-gagerie pratiquée le 29 mars 2023 par l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, demeurant à Luxembourg, sur les effets mobiliers de la partie défenderesse est régulière en la forme. Elle a été pratiquée à bon droit conformément à l'article 956 du nouveau code de procédure civile pour garantir le paiement des loyers échus. Elle doit être validée et convertie en saisie-exécution.

La saisie-gagerie garantit les loyers à échoir sans qu'il soit nécessaire de la renouveler à chaque terme (cf. Répertoire de procédure civile et commerciale Dalloz, tome II, verbo saisie-gagerie, n° 18).

La saisie pratiquée pour les termes échus s'applique de plein droit aux termes à venir au fur et à mesure de leur échéance tant que la saisie existe (cf. La Haye et Vankerckhove dans Le louage des choses Edition 1964 n° 770 ss).

L'expression « loyers échus » doit en effet être entendue dans un sens large. Elle comprend tout ce qui est dû en vertu du bail et doit en être considérée comme un accessoire immédiat (cf. Répertoire Pratique Dalloz, Tome X, Vo Saisie-gagerie, nos 23 et 31, édition 1924).

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande en validation de la saisie-gagerie pour le paiement du montant de (52.565 + 14.040 + 10.440 =) 77.045.- euros et de convertir la saisie-gagerie du 29 mars 2023 en saisie-exécution pour le montant de 77.045.- euros.

Il y a lieu d'autoriser la vente des objets saisis jusqu'à concurrence du montant de la créance.

- Quant aux demandes accessoires :

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 500.- euros.

Concernant les frais et dépens de la première instance, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.* »

En application des dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

**reçoit** la demande en la forme ;

**donne acte** à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. de l'augmentation de sa demande pécuniaire ;

dit **fondée** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. pour le montant réclamé de 66.605.- euros à titre d'arriérés de loyer et de charges, ainsi qu'à titre de facture relative au matériel ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. la somme de 66.605.- euros (**soixante-six mille six cent cinq euros**), avec les intérêts légaux sur le montant de 42.245.- euros à partir du 31 mars 2023 et sur le montant de 24.360.- euros à partir du 1<sup>er</sup> juin 2023, dates des demandes respectives, jusqu'à solde ;

**prononce** la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **au plus tard un mois après la notification du présent jugement** ;

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser la défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit **fondée** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en paiement d'une indemnité de relocation jusqu'à concurrence du montant de 10.440.- euros ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. la somme de 10.440.- euros (**dix mille quatre cent quarante euros**) assorti des intérêts légaux à partir du 31 mars 2023 jusqu'à solde ;

**déclare** bonne et valable la saisie-gagerie pratiquée le 29 mars 2023 par ministère de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, demeurant à Luxembourg à la requête de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. ;

la **convertit** en saisie-exécution,

**autorise** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à faire procéder à la vente dans les formes de la loi des objets saisis à concurrence de 77.045.- euros constituant le montant de la créance en principal, plus les intérêts et frais,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

dit **fondée** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en obtention d'une indemnité de procédure ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. le montant de 500.- euros (**cinq cents euros**) à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES