

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1547/2023
E-BAIL-173/23

Audience publique du 14 juillet 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du 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.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Raphaël PETRULLO, en remplacement de Maître Georges WIRTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

et :

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.) », représentée par son gérant actuellement en fonctions,

- **partie défenderesse** - comparant par Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 28 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 26 avril 2023, date à laquelle elle fut fixée au 21 juin 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires de la partie demanderesse et de la partie défenderesse 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 :

Suivant contrat de bail conclu le 14 mars 2022, et ayant pris effet le 1^{er} juin 2022 la société SOCIETE3.) SARL, changeant par après sa dénomination en SOCIETE1.) s.à.r.l. a donné en location à SOCIETE2.) s.à.r.l. un hall artisanal et commercial, sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 11.173,50 €TTC.

Par requête déposée le 28 mars 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, SOCIETE1.) s.à.r.l. fait convoquer SOCIETE2.) s.à.r.l. à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 33.234 € à titre d'arriérés de loyer et la somme de 28.650 € à titre de garantie locative, avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

La bailleuse sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant à la demande pécuniaire, la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 250 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous autres droits, moyens, dus et actions, dont notamment le droit d'augmenter la demande pécuniaire en cours d'instance.

Les arriérés de loyer et la garantie locative:

A l'audience des plaidoiries du 21 juin 2023, SOCIETE1.) s.à.r.l. modifie sa demande et réclame la somme de 42.234 € à titre d'arriérés de loyer jusqu'au mois de juin 2023 inclus, déduction faite d'un paiement de 2.078 € du 8 juin 2023. La partie défenderesse ayant constitué la garantie locative début avril 2023, la bailleuse renonce à ce volet de la demande.

La demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. est, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant 42.234 € à titre d'arriérés de loyer jusqu'au mois de juin 2023 inclus, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

A l'audience des plaidoiries du 21 juin 2023, SOCIETE1.) s.à.r.l. demande encore la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement de la locataire.

L'article 53 du nouveau code de procédure civile pose le principe que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Les prétentions des parties sont fixées par l'acte introductif d'instance. Les prétentions doivent figurer dans la partie appelée dispositif (Solus et Perrot, Droit judiciaire privé, tome 3 n° 68 et 140).

En obligeant le demandeur à faire connaître dans l'acte introductif d'instance l'objet de sa prétention, le législateur a voulu non seulement que le défendeur pût répondre à cette prétention, mais encore qu'il eût le moyen d'éviter le procès. Ce résultat ne saurait être atteint si une demande nouvelle pouvait être introduite au cours du procès (v. Glasson et Tissier T. II p. 898 no: 235; Garsonnet et César-Bru T. I no: 434); (Justice de paix Esch-sur-Alzette 16.11.1983).

La requérante ne s'est pas réservée le droit de formuler une demande nouvelle en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire. Cette demande est partant à considérer comme nouvelle par rapport à l'acte introductif d'instance et est dès lors irrecevable.

L'exécution provisoire :

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. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Eu égard à l'importance des loyers demeurant impayés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation aux arriérés de loyer.

L'indemnité de procédure

A l'audience des plaidoiries, SOCIETE1.) s.à.r.l. augmente sa demande en allocation d'indemnité de procédure au montant de 1.000 €

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation luxembourgeoise, arrêt n° 60/15 du 2 juillet 2015).

Au vu des éléments du dossier, la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. est fondée jusqu'à concurrence du montant de 400 €

SOCIETE2.) s.à.r.l., comparant initialement par mandataire, ne s'est plus présentée ni fait représenter à l'audience du 21 juin 2023 pour faire valoir ses moyens de défense. En application des dispositions des articles 74 et 76 du nouveau code de procédure civile il y a lieu de statuer par jugement contradictoire à son encontre.

Par ces motifs

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

d i t irrecevable la demande nouvelle de SOCIETE1.) s.à.r.l. en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire;

d i t fondée la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. à voir condamner SOCIETE2.) s.à.r.l. au paiement du montant de 42.234 € à titre d'arriérés de loyer jusqu'à mois de juin 2023 inclus;

c o n d a m n e SOCIETE2.) s.à.r.l. à payer à SOCIETE1.) s.à.r.l. le montant de 42.234 € avec les intérêts légaux sur la somme de 33.234 € à partir du 28 mars 2023 et sur la somme de 9.000 € à partir du 21 juin 2023, date des demandes en justice, jusqu'à solde;

d i t qu'il y a lieu à exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire;

d i t fondée la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. en allocation d'une indemnité de procédure,

c o n d a m n e SOCIETE2.) s.à.r.l. à payer à SOCIETE1.) s.à.r.l. une indemnité de 400 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

c o n d a m n e SOCIETE2.) s.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée du greffier Ben GAUDRON, qui ont signé le présent jugement.