

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2169/2023
E-BAIL-232/23

Audience publique du 10 novembre 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 Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et:

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à.r.l.enseigne commerciale « ENSEIGNE1.) », établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

- **partie défenderesse** - comparant par Maître Rabah LARBI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 2 mai 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 17 mai 2023. Après une refixation l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 25 octobre 2023, les mandataires des parties demanderesse et 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 signé, ayant pris effet le 15 juin 2021, SOCIETE1.) s.à.r.l. a donné en location à SOCIETE2.) s.à.r.l. des locaux dans le centre commercial nommé ENSEIGNE2.), situé à ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 6.000 €HTVA, soit 7.020 €TTC et des avances sur charges mensuelles de 800 €augmentées par après à 1.110 €. La bailleresse expose que, par avenant applicable à partir du 1^{er} janvier 2023, la surface louée a été réduite et par conséquent le loyer fut réduit à 3.500 €HTVA, soit 4.060 €TTC et les avances sur charges restant fixées au montant de 1.110 €

Par requête déposée le 2 mai 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 le montant de 108.945,33 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges des années 2022 et 2023, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail, et ce dans les 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

SOCIETE1.) s.à.r.l. requiert encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de SOCIETE2.) s.à.r.l. à lui payer une indemnité de relocation de 6 mois à hauteur de 24.360 € une indemnité de 1.500 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous autres droits.

A l'audience des plaidoiries, SOCIETE1.) s.à.r.l. modifie sa demande et réclame la somme de (134.795,33 - 18.420 =) 116.375,33 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges jusqu'en octobre 2023 inclus, déduction faite des paiements intervenus.

La société SOCIETE2.) s.à.r.l. ne conteste pas la somme réclamée.

La demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. est au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience et à défaut de toute contestation, à déclarer fondée pour le montant de 116.375,33 € à titre de loyers et d'avances sur charges, jusqu'au mois d'octobre 2023 inclus, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

La résiliation du contrat de bail et le 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).

En l'espèce, le non-paiement du montant de 116.375,33 € à titre d'arriérés de loyer et de charges constitue une violation suffisamment grave des obligations de la locataire pour justifier la résiliation du bail. La locataire demande un délai de déguerpissement de 2 mois, délai auquel

SOCIETE1.) s.à.r.l. ne s'oppose pas. Il y a partant lieu d'accorder à SOCIETE2.) s.à.r.l. un délai de 2 mois pour quitter les lieux loués.

Indemnité de relocation

En l'espèce, la bailleuse requiert une indemnité de relocation correspondant à 6 mois de loyer, soit 24.360 €

La locataire demande à voir réduire cette indemnité de relocation à 1 mois.

L'article 1760 du code civil dispose: «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 est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (Les Nouvelles, Le louage des choses, I n° 408).

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, l'article XVII du contrat de bail prévoit une indemnité forfaitaire égale à 6 mois de loyer, si le preneur ne respecte pas l'un quelconque de ses engagements.

Une indemnité de relocation correspondant à 6 mois de loyer paraît excessive, de sorte que la demande en allocation d'une indemnité de relocation est à déclarer partiellement fondée pour le montant de 12.180 € correspondant à 3 mois de loyer.

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.

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.

Au vu de la somme due, il y a lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

L'indemnité de procédure

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 en allocation d'une indemnité de procédure de SOCIETE1.) s.à.r.l. est à déclarer fondée pour le montant de 500 €

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme;

dit fondée la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. pour le montant de 116.375,33 € à titre d'arriérés de loyer et de charges jusqu'au mois d'octobre 2023 inclus;

condamne SOCIETE2.) s.à.r.l. à payer à SOCIETE1.) s.à.r.l. la somme de 116.375,33 € avec les intérêts légaux sur 108.945,33 € à partir du 2 mai 2023, et sur le montant de 7.430 € à partir du 25 octobre 2023, date des demandes en justice jusqu'à solde;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre SOCIETE1.) s.à.r.l. et SOCIETE2.) s.à.r.l. aux torts exclusifs de cette dernière;

condamne SOCIETE2.) s.à.r.l. à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 2 mois après la notification du présent jugement;

au besoin **autorise** SOCIETE1.) s.à.r.l. à faire expulser la locataire dans la forme légale et aux frais de cette dernière ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

dit partiellement fondée la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. en allocation d'une indemnité de relocation;

condamne SOCIETE2.) s.à.r.l. à payer à SOCIETE1.) s.à.r.l. le montant de 12.180 € à titre d'indemnité de relocation;

dit qu'il y a lieu à exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire;

dit fondée la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. en allocation d'une indemnité de procédure;

condamne SOCIETE2.) s.à.r.l. à payer à SOCIETE1.) s.à.r.l. le montant de 500 € à titre d'indemnité de procédure;

condamne 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 de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.