

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2414/2023
E-BAIL-484/23

Audience publique du 8 décembre 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 Georges WIRTZ, avocat à Luxembourg,

et :

la société anonyme SOCIETE2.) s.a., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.) représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

- **partie défenderesse** - comparant par Maître Grégori TASTET, avocat à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 29 septembre 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 27 octobre 2023, date à laquelle elle fut fixée au 24 novembre 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 3 juin 2021, 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.a. une partie du hall artisanal et commercial, sis à ADRESSE3.), au NUMERO0.) au ALIAS1.) », moyennant paiement d'un loyer mensuel de 7.874,99 €TTC.

Par requête déposée le 29 septembre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, SOCIETE1.) s.à.r.l. fait convoquer SOCIETE2.) s.a. à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 15.749,98 € à titre d'arriérés de loyer, 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, le déguerpissement de la locataire 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

A l'audience des plaidoiries, SOCIETE1.) s.à.r.l. modifie sa demande et réclame la somme de 24.212 € à titre d'arriérés de loyer, de charges et de frais administratifs jusqu'au mois de novembre 2023 inclus.

SOCIETE2.) s.a. ne s'oppose pas à la demande.

La demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. est, au vu des pièces versées en cause et au vu de l'accord de la partie défenderesse, à déclarer fondée pour le montant 24.212 € à titre d'arriérés de loyer, de charges et de frais administratifs jusqu'au mois de novembre 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).

Les parties s'accordent à voir résilier le contrat de bail aux torts de la locataire et à fixer le délai de déguerpissement à 15 jours.

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

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).

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. en obtention d'une indemnité de procédure faite par elle d'avoir établi que la condition d'iniquité posée par l'article 240 du nouveau Code de procédure civile se trouve remplie dans son chef.

Par ces motifs

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

dit fondée la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. à voir condamner SOCIETE2.) s.a. au paiement du montant de 24.212 € à titre d'arriérés de loyer, de charges et de frais administratifs jusqu'au mois de novembre 2023 inclus;

condamne SOCIETE2.) s.a. à payer à SOCIETE1.) s.à.r.l. le montant de 24.212 € avec les intérêts légaux sur la somme de 15.749,98 à partir du 29 septembre 2023 et sur la somme de 8.462,02 € à partir du 24 novembre 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.a. aux torts exclusifs de cette dernière;

condamne SOCIETE2.) s.a. à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 15 jours après la notification du présent jugement;

au besoin **autorise** la requérante 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 qu'il y a lieu à exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire;

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

condamne SOCIETE2.) s.a. 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.