Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1365/25
du 24.04.2025
L-BAIL-40/25

Audience publique du vingt-quatre avril deux mille vingt-cinq

---

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause e n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) SA,

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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant à l'audience par Maître Camille SAUSY, avocat, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, 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 fonctions,

partie défenderesse,

comparant à l'audience par PERSONNE1.), gérant.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 15 janvier 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi 14 février 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi 1er avril 2025 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Camille SAUSY, avocat, se présentant pour la

société anonyme SOCIETE1.) SA, et PERSONNE1.) se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, 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, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Suivant contrat de bail commercial du 4 juillet 2013, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE2.)), pour une durée de 9 années, renouvelable tacitement pour une durée de 3 années, un local commercial sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 9.300 euros htva, indexé.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 15 janvier 2025, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties avec effet immédiat aux torts de la société SOCIETE2.) et entendre condamner cette dernière à quitter les lieux loués.

La société SOCIETE1.) demande encore la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 99.213,16 euros avec les intérêts légaux au titre d'arriérés de loyer, de la somme de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire et à voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) expose que la société SOCIETE2.) serait en défaut de paiement des loyers tels que prévus dans le contrat de bail depuis le mois de juin 2024.

Au vu du manquement du locataire à ses obligations, elle fait valoir qu'il y aurait lieu à résiliation du contrat de bail en application de l'article 1762-11 du code civil.

A l'audience des plaidoiries du 1er avril 2025, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande à concurrence des loyers échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance pour la porter à la somme de 146.745,73 euros.

La société SOCIETE2.) n'a pas contesté la demande en résiliation du contrat de bail et a reconnu être en défaut de paiement des loyers à concurrence du montant actualisé réclamé par la société SOCIETE1.).

Il y a lieu de lui en donner acte.

Elle a expliqué qu'elle a connu plusieurs années difficiles en raison de la pandémie, des travaux du tram et des travaux de parking réalisés à proximité de son commerce.

Elle ne s'est pas opposée à la sortie des lieux loués, mais elle a demandé à se voir accorder un délai jusqu'au 31.05.2025 afin de pouvoir quitter les lieux en bonne et due forme.

Appréciation

Aux termes de sa requête introductive d'instance, la SOCIETE1.) réclame le paiement de la somme de 99.213,16 euros à titre des loyer redus pour les mois de juin à décembre 2024.
Lors des plaidoiries, elle a augmenté sa demande à concurrence des loyers et charges échus depuis le dépôt de la requête introductive, soit les mois de janvier à avril 2025 pour la porter à la somme de 146.745,73 euros.

L'augmentation du montant réclamé au titre d'un chef de la demande initiale constitue une demande additionnelle recevable, dès lors qu'elle présente un lien suffisant avec les prétentions originaires.

En l'espèce, la partie requérante augmente sa demande des loyers et charges pour les mois échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance et jusqu'au jours de la résiliation du contrat de bail. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

Conformément à l'article 1762-11 alinéa 1er du code civil, *« Le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur »*.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail. Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire un immeuble est en effet en droit de pouvoir compter sur une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation.

Conformément à l'article 1315 du code civil, 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.

En vertu dudit article, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

A l'audience des plaidoiries du 1er avril 2025, les parties ont trouvé un accord en ce qui concerne la résiliation, le délai de déguerpissement et le montant des arriérés de loyer redus par la société SOCIETE2.).

Il échet d'acter cet accord entre parties mettant fin à l'instance pendante:

- le contrat de bail conclu entre parties en date du 4 juillet 2013 est résilié aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.),

- la société SOCIETE2.) s'engage à quitter les lieux loués pour le 31 mai 2025, faute de quoi la société SOCIETE1.) pourra la faire expulser dans les formes prévues par la loi,

- la société SOCIETE2.) redoit à la société SOCIETE1.) la somme de 146.745,73 euros au titre des loyers en souffrance.

Les demandes accessoires

L'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

En l'espèce, société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

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 ».*

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

En l'espèce, au vu de l'importance des arriérés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement

Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge de la société SOCIETE2.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

la dit recevable ;

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande;

donne acte aux parties de l'accord suivant mettant fin à la présente instance:

- **déclare** résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.),
- condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans pour le **31 mai 2025** au plus tard,

  au besoin, **autorise** la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

- **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl à payer à la société anonyme SOCIETE1.) la somme de 146.745,73 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 99.213,16 euros à partir du 15 janvier 2025, jour de la demande en justice, et sur le montant de 47.532,57 euros, à partir du 1er avril 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER Juge de paix	Michel BLOCK Greffier