Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1382/25
du 25.04.2025
L-BAIL-806/24

Audience publique du vingt-cinq 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

1) PERSONNE1.), et son époux

2) **PERSONNE2.)**,

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

Sub 1) et sub 2) comparant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange,

e t

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, et

2) PERSONNE3.),

demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

sub 1) comparant à l'audience par PERSONNE3.).

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 4 novembre 2024 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 lundi, 2 décembre 2024 à 15.00 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 28 février 2025 à 09.00 heures salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE1.), et PERSONNE3.) furent entendus en leurs moyens et conclusions.
Sur ce, le tribunal prit les deux affaires 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 signé le 9 décembre 2021 avec effet au même jour, PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE1.) (ci-après les époux GROUPE1.)) ont donné en location, pour une durée d'une année renouvelable automatiquement d'année en année, à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE1.)), un local commercial sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.815,28 euros indexé et d'une avance sur charges mensuelle de 200 euros, payables ensemble et d'avance pour le premier de chaque mois.

Il résulte encore des termes dudit contrat de bail qu'PERSONNE3.) a signé ledit contrat de bail non seulement pour le compte de la société SOCIETE1.), mais également en son nom personnel et que toutes les clauses et conditions sont acceptées solidairement et indivisiblement par les preneurs.

Par courrier du 8 octobre 2024, les époux GROUPE1.) ont résilié le contrat de bail avec effet immédiat en raison du non-paiement des loyers depuis le mois d'avril 2024.

Par requête déposée au greffe du Tribunal de paix de et à Luxembourg le 4 novembre 2024, les époux GROUPE1.) ont sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) et de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial pour entendre condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, au paiement de

- la somme de 27.343,10 euros, avec les intérêts légaux tel que de droit au titre d'arriérés de loyers,
- la somme de 4.586,35 euros avec les intérêts légaux tel que de droit au titre d'indemnité d'occupation.

Ils demandent encore, à titre principal, à voir constater la résiliation du contrat de bail, sinon à voir prononcer la résiliation judiciaire de celui-ci et à voir ordonner le déguerpissement du locataire endéans un délai de 15 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Les époux GROUPE1.) sollicitent enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros, à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire et à voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, les époux GROUPE1.) font valoir que depuis le mois d'avril 2024 la société SOCIETE1.) serait en défaut de paiement des loyers et avances sur charges, raison pour laquelle ils auraient résilié le contrat de bail avec effet immédiat par courrier du 8 octobre 2024 en laissant à la société SOCIETE1.) un délai pour quitter les lieux jusqu'au 31 octobre 2024.

A l'audience des plaidoiries du 28 février 2025, les époux GROUPE1.) ont indiqué que les lieux avaient été libérés courant du mois de février 2025, de sorte qu'ils ont augmenté leur demande en paiement d'une indemnité d'occupation à concurrence du mois de décembre 2024 à février 2025, pour la porter à la somme de 18.345,40 euros.

La société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) n'ont pas contesté être en défaut de paiement des loyers et avances sur charges. Ils ont expliqué que ces défauts de paiement seraient dus à une crise survenue en 2024.

Les parties défenderesses ont encore indiqué avoir payé un montant de 900 euros au titre des charges pour l'année 2025 et elles la réduction de l'indemnité d'occupation pour le mois de février 2025 compte tenu du fait qu'elles auraient quitté les lieux le 13 février 2025. Enfin, elles demandent à ne pas voir appliquer des intérêts de retard et à ne pas être condamnées au paiement des frais d'avocat alors que cela représenterait des frais supplémentaires pour elles et qu'elles seraient disposées à apurer leurs dettes mais que leur situation financière serait difficile.

Les époux GROUPE1.) font répliquer qu'ils ne contestent pas les paiements effectués au titre des charges alors qu'ils indiqueraient clairement dans leur décompte actualisé versé en cause qu'il existerait un surplus de charge à concurrence de la somme de 443 euros.

En ce qui concerne l'indemnité d'occupation pour le mois de février 2025, ils font valoir que tout mois commencé serait dû en intégralité.

Appréciation

- **La validité de la résiliation unilatérale du contrat de bail**

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.

En l'espèce, le décompte actualisé versé par les époux GROUPE1.) fait état, à la date du courrier de résiliation du 8 octobre 2024, d'arriérés de loyers à concurrence de la somme de 22.756,75 euros.

Au vu des explications fournies les époux GROUPE1.) et des pièces justificatives versés à l'appui, et en l'absence de contestations de la part des parties défenderesses, qui ont entretemps quitté les lieux loués, il y a lieu de constater que le contrat de bail commercial a été valablement résilié par courrier du 8 octobre 2024 avec effet au 31 octobre 2024 compte tenu du délai de déguerpissement accordé, aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.).
La société SOCIETE1.) ayant quitté les lieux loués en date du 13 février 2025, la demande tendant à voir ordonner son déguerpissement est devenue sans objet.

- **<u>Les arriérés de loyers et les charges locatives</u>**

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Aux termes de 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.

Conformément audit article, il appartient à la partie requérante d'établir le bien-fondé de sa demande.

En l'espèce, le tribunal constate que ni la société SOCIETE1.), ni PERSONNE3.) ne contestent le montant de 27.341,10 euros réclamé au titre des arriérés de loyers.

En ce qui concerne les charges pour l'année 2024, les époux GROUPE1.) reconnaissent un trop perçu à hauteur de 443 euros.

Il y a dès lors lieu de procéder par compensation judiciaire et de déclarer la demande des époux GROUPE1.) fondée à concurrence de la somme de 26.900,10 euros (27.341,10 – 443)

Au vu des éléments qui précèdent, il y a lieu de faire droit à la demande des époux GROUPE1.) pour la somme de 26.900,10 euros.

Eu égard à l'engagement souscrit par PERSONNE3.) aux termes de l'article 6 l) du contrat de bail il est solidairement tenu ensemble avec la société SOCIETE1.) au paiement des arriérés de loyers en souffrance.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) solidairement au paiement de la somme de 26.900,10 euros, avec les intérêts légaux à partir du 4 novembre 2024, date du dépôt de la requête introductive d'instance jusqu'à solde.

- **<u>L'indemnité d'occupation</u>**

Dès lors que le bail est déclaré résolu, il ne sort plus ses effets, quand bien même le locataire s'est maintenu ou se maintient encore dans les lieux. Dès lors, le preneur n'est plus tenu de payer des « loyers » ; sauf au cas où il poursuivrait son occupation dans le cadre d'une

prorogation contractuelle ou légale ou sous le bénéfice d'un délai de grâce qui lui aurait été octroyé à l'amiable ou par voie judiciaire (cf. Novelles, ouvrage précité, n° 405).

Si le locataire continue d'occuper les lieux après la résolution du bail, il est redevable d'une indemnité au bailleur.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

En l'espèce, malgré résiliation du bail effectuée par courrier du 8 octobre 2024 avec effet au 31 octobre 2024 compte tenu du délai de déguerpissement accordé, la société SOCIETE1.) a encore occupé les lieux jusqu'au 13 février 2025.

Elle est dès lors à considérer comme occupante sans droit ni titre à la fin du délai de déguerpissement lui accordé, à savoir à partir du 1er novembre 2024.

En l'espèce, les époux GROUPE1.) sollicitent le paiement d'une indemnité d'occupation pour les mois de novembre 2024 à février 2025 inclus.

Elle est souverainement fixée par le juge du fond qui prend en considération notamment la valeur locative réelle de l'immeuble et l'état des lieux à ce moment. La valeur locative peut être égale à l'ancien loyer, les parties restantes libres de rapporter la preuve que le préjudice subi est supérieur ou inférieur à ce montant. Si aucune des parties ne fournit d'éléments de nature à évaluer la valeur locative réelle de l'immeuble, le juge fixera l'indemnité d'occupation mensuelle *ex aequo et bono* ou ordonnera une expertise (Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°228 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, n°189, P. 31, p. 377 ; Trib. d'arr. Lux. 21 décembre 2007, n°111.396 du rôle).

En l'espèce, le montant réclamé correspond au loyer redû par la société SOCIETE1.) au titre du contrat de bail.

A défaut d'autres éléments et à défaut de contestations, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 4.586,35 euros.

Aux termes de leur requête introductive d'instance, les époux GROUPE1.) réclament le paiement d'une indemnité d'occupation pour le mois de novembre 2024.

Lors des plaidoiries, ils ont augmenté leur demande à concurrence des indemnités d'occupation redues depuis le dépôt de la requête introductive pour la porter à la somme de 18.345,40 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.

La société SOCIETE1.) ayant occupé les lieux jusqu'au 13 février 2025, elle est redevable du paiement d'une indemnité d'occupation.

Il a été retenu que pour chaque mois commencé, le locataire doit le loyer entier, à moins qu'il ne prouve la relocation des lieux avant la fin du mois en question (Marianne HARLES, Le Bail à loyer, Pas. n° 2/2001 n° 99).

Par conséquent, la société SOCIETE1.) redoit une indemnité d'occupation pour les mois de novembre 2024 à février 2025, de sorte que la demande des Au vu des éléments qui précèdent, il y a lieu de faire droit à la demande des époux GROUPE1.) à concurrence de la somme de 18.345,40 euros.

Eu égard à l'engagement souscrit par PERSONNE3.) aux termes de l'article l) du contrat de bail il est solidairement tenu ensemble avec la société SOCIETE1.) au paiement des arriérés de loyers en souffrance.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) solidairement au paiement de la somme de 18.345,40 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 4.586,35 euros à partir du 4 novembre 2024, date du dépôt de la requête introductive d'instance et sur la somme de 13.759,05 euros, à partir du 28 février 2025, date de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde.

- **Les demandes accessoires**

L'indemnité de procédure

Les époux GROUPE1.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 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, les époux GROUPE1.) sont à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, 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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de PERSONNE4.) de ce chef.

Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge des parties défenderesses, 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, contradictoirement et en premier ressort,
reçoit la demande en la pure forme,

donne acte à PERSONNE2.) et à son épouse PERSONNE1.) de l'augmentation de leur demande,

dit bonne et valable la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat opérée le 8 octobre 2024, avec effet au 31 octobre 2024, aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl,

constate que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl a quitté les lieux en date du 13 février 2025,

partant **dit** que la demande tendant à voir ordonner son déguerpissement est devenue sans objet,

dit fondée la demande de PERSONNE2.) et de son épouse PERSONNE1.) tendant au paiement des arriérés de loyers à concurrence de la somme de 26.900,10 euros,

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl et PERSONNE3.) solidairement au paiement de la somme de 26.900,10 euros, avec les intérêts légaux à partir du 4 novembre 2024, date du dépôt de la requête introductive d'instance jusqu'à solde,

dit que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl est à considérer comme étant occupante sans droit ni titre à partir du 1er novembre 2024 ;

fixe l'indemnité d'occupation au montant mensuel de 4.586,35 euros à partir du mois de novembre 2024,

dit fondée la demande de PERSONNE2.) et de son épouse PERSONNE1.) tendant au paiement des arriérés d'indemnité d'occupation pour les mois de novembre 2024 à février 2025 à concurrence de la somme de 18.345,40euros,

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl et PERSONNE3.) solidairement au paiement de la somme de 18.345,40 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 4.586,35 euros à partir du 4 novembre 2024, date du dépôt de la requête introductive d'instance et sur la somme de 13.759,05 euros, à partir du 28 février 2025, date de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) et de son épouse PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl et PERSONNE3.) solidairement 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