Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1909/25
du 03/06/2025
L-BAIL-830/24

Audience publique du trois juin deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière 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.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse,

représentée par la société à responsabilité limitée ETUDE NOESEN SARL, établie et ayant son siège social à L-2449 Luxembourg, 11, boulevard Royal, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 251614, en laquelle domicile est élu, cette société représentée aux fins des présentes par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

comparant à l'audience par Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée ETUDE NOESEN SARL,

e t

PERSONNE1.),

demeurant à F-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant à l'audience par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 14 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 jeudi, 19 décembre à 15.00 heures, salle JP 0.02.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi 28 mars 2025 à 9 heures, salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, se présentant pour la société anonyme SOCIETE1.) SA, et Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.) 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

Par contrat de bail commercial conclu le 25 février 2006 avec effet au 1er mars 2006, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)) a donné en location à PERSONNE1.), pour une durée de 9 années renouvelable tacitement d'année en année, un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel 1.800 euros indexé.

Par un avenant conclu le 16 juillet 2014, le contrat de bail a été prolongé pour une durée de 6 années prenant effet le 1er mars 2015 et fixant le loyer mensuel à la somme de 3.000 euros indexé.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 14 novembre 2025, la société SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail commerical pour voir déclarer résilié le contrat de bail, voir condamner le locataire à déguerpir des lieux loués endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir, et pour voir condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 28.767,09 euros avec les intérêts légaux.

Elle demande encore la majoration du taux d'intérêts de trois points, l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros et à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.) aurait quitté les lieux sans remettre les clés du garage, de sorte qu'elle serait contrainte de solliciter la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement. Elle fait encore valoir que les loyers pour les mois de juin 2024 à février 2025 seraient échus et que le locataire n'aurait pas payé l'intégralité des indexations redues durant la période allant du mois d'avril 2021 au mois de mai 2024.

A l'audience des plaidoiries du 28 mars 2025, la société SOCIETE1.) a précisé que le déguerpissement devrait être prononcé par le biais d'un jugement afin qu'elle dispose d'un titre pour faire vider les lieux loués par un huissier de justice.

A la même audience, PERSONNE1.) s'est rapportée à sagesse du tribunal en ce qui concerne la recevabilité de la demande.

Elle a expliqué avoir sous-loué une partie des lieux à un ancien associé et compagnon et que suite à la séparation du couple, ce dernier aurait emporté les clés du garage tout en y laissant sa voiture.

Elle a indiqué ne pas s'opposer aux demandes adverses tendant à voir déclarer résilié le contrat de bail et à voir prononcer le déguerpissement. Elle a encore reconnu être redevable des arriérés de loyers dont elle ne conteste pas le montant.

Enfin, PERSONNE1.) a contesté la demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile tant dans son principe que dans son quantum.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à commercial est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

1. **Les arriérés de loyers et d'avances sur charges**

En l'espèce, la société SOCIETE1.) réclame, aux termes de sa requête introductive d'instance, les arriérés d'indexation et de loyer pour la période allant du mois d'avril 2024 au mois de février 2025.

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.

Au vu des explications fournies par la partie requérante, des pièces versées et de l'aveu de PERSONNE1.) que les montants réclamés sont en souffrance, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) pour le montant réclamé de 28.767,09 euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 28.767,09 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 17.698,59 euros à partir du 14 novembre 2024, et sur la somme de 11.068,5 euros à partir du 28 mars 2025, chaque fois jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, telle que modifiée, il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

2. La résiliation judiciaire du contrat et le déguerpissement

La société SOCIETE1.) sollicite la résiliation du contrat de bail et la condamnation de PERSONNE1.) au déguerpissement endéans un délai de 8 jours suivants la notification du jugement à intervenir.

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.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Vu l'accord de PERSONNE1.), il y a lieu de lui accorder un délai au déguerpissement de 8 jours.

3. Les demandes accessoires

a) L'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 3.000 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 (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire leur demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 300 euros.

b) 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, 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.

c) Les dépens

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.).

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,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 28.767,09 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 17.698,59 euros à partir du 14 novembre 2024, et sur la somme de 11.068,5 euros à partir du 28 mars 2025, chaque fois jusqu'à solde,

dit que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration du troisième mois suivant le jour de la signification du présent jugement,

déclare résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.),

partant, **condamne** PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **8 (huit) jours** à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE1.) ainsi que les personnes occupant les lieux loués de son chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE1.), frais récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

dit 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 ;

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 300 euros à titre d'indemnité de procédure ;

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

condamne PERSONNE1.) 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