

Audience publique du onze novembre deux mille seize

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

Dans la cause entre

A, établie et ayant son siège social à (...), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse.

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1) **B**, établie et ayant son siège social à (...), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

2) **C**, née le (...), (...), demeurant actuellement à (...),

3) **D**, née le (...), (...), demeurant actuellement à (...),

parties défenderesses.

sub 1) et 3) ne comparant pas à l'audience des plaidoiries,
sub 2) comparant en personne et assistée par Maître Rafaela SIMOES, avocat, en remplacement de Maître David TRAVESSA MENDES, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 28 juillet 2016 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 5 septembre 2016 à 09.00 heures en la salle d'audience JP.1.19.

Après une remise l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 31 octobre 2016 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15 lors de laquelle Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, se présentant pour A (ci-après la société A) et Maître Rafaela SIMOES,

avocat, en remplacement de Maître David TRAVESSA MENDES, avocat à la Cour, se présentant C furent entendus en leurs moyens et conclusions, tandis que B (ci-après la société B) et D, ne comparurent ni en personne, ni par mandataire.

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 conclu le 17 mars 2008, la société A a donné en location un immeuble à usage de commerce d'habitation situé à (...) connu sous l'enseigne «(...)» moyennant un loyer mensuel indexé de 2.373,48.- euros.

Par requête déposée le 28 juillet 2016 au greffe de la Justice de Paix, la société A a régulièrement fait convoquer la société B, C et D devant ce tribunal pour s'entendre condamner à lui payer solidairement, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la somme de 11.368,72.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges et la somme de 16.333,08.- euros à titre d'indemnité de relocation.

La partie requérante demande également la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des défendeurs ainsi que leur déguerpissement.

Elle réclame en outre la somme de 600.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation des défendeurs aux frais et dépens de l'instance.

C s'oppose à la demande en paiement. Elle ne serait pas tenue au paiement des loyers des mois antérieurs au mois de mai 2016 au motif qu'elle n'aurait pas été engagée à titre personnel en tant que locataire suivant le contrat du 17 mars 2008 mais ne figurerait dans ce contrat qu'en tant que représentante de la société B. Quant aux loyers postérieurs au mois de mai 2016, elle n'y serait pas non plus tenue étant donné que la société A aurait conclu un contrat de bail oral avec la société B auquel elle ne serait pas partie.

D et la société B, régulièrement convoqués à comparaître à l'audience du 31 octobre 2016, n'ont pas comparu ni en personne, ni par mandataire lors des plaidoiries de l'affaire.

Il résulte de l'accusé de réception retourné par la poste Luxembourg que la convocation ayant été adressée à la société B a été acceptée par une personne habilitée à la recevoir et que celle adressée à D a été

acceptée par celle-ci. Les parties ayant été touchées à personne, il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à leur égard, en application de l'article 79, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile.

Motivation

- Loyers et avances sur charges

Lors de l'audience des plaidoiries, la société A augmente sa demande en paiement du loyer et des avances sur charges des mois d'août, septembre et octobre 2016 inclus (3 x 2.722,18.- euros + 3 x 120.- euros = 8.526,54.- euros) et conclut à la condamnation des défendeurs à lui payer la somme de 19.895,26.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, la société A augmente sa demande du loyer des mois d'août, septembre et octobre 2016 venus à échéance après l'introduction de la demande. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

Il convient de lui en donner acte.

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

En l'espèce, il s'agit de déterminer le respectivement les preneurs du contrat de bail du 17 mars 2008.

Contrairement aux plaidoiries de C, elle s'est engagée à titre personnel suivant contrat de bail du 17 mars 2008.

En effet, le contrat stipule que C et D, gérants de la société B et représentant celle-ci en 2008, interviennent dans le bail aussi «*toutes deux également à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société*».

A la fin du contrat, C et D n'ont pas seulement signé ce dernier en tant que représentantes de la société mais aussi à titre personnel sous la mention «*A titre personnel*».

C et D sont dès lors locataires à titre personnel au même titre que la société B.

Le contrat de bail du 17 mars 2008 a été résilié par la société A en date du 19 mai 2015 avec effet au 31 mai 2016 (pièce 2 de Maître Kauffman).

C fait plaider avoir vendu ses parts sociales qu'elle détenait dans la société B suite à cette résiliation et avoir quitté les lieux en janvier 2016.

Sans contester ce fait, la société A fait valoir que même si un locataire quitte les lieux, la résiliation ne deviendrait effective qu'après le départ de tous les locataires (en l'occurrence la société B et D).

Locataire aux termes du contrat de bail du 17 mars 2008 et partant tenue au paiement des loyers jusqu'à sa résiliation, C sera tenue au paiement des loyers et avances sur charges jusqu'au jour où la résiliation est devenue définitive, soit le 31 mai 2016.

Comme la société A ne conteste pas que C n'occupait plus les lieux au-delà de cette date, la demande en paiement des loyers de juin à octobre 2016 dirigée contre C est à déclarer non fondée.

Il y a dès lors lieu d'opérer une distinction entre, d'une part, les arriérés rédus au titre des loyers rédus jusqu'à la date à laquelle le contrat de bail s'est trouvé résilié (31 mai 2016), et, d'autre part les arriérés au titre de l'indemnité d'occupation, suite à la résiliation du bail du 17 mars 2008.

La demande du chef de non-paiement de loyers dirigée contre les trois parties défenderesses est dès lors fondée et justifiée pour le montant réclamé de 5.684,36.- euros représentant les loyers et avances sur charges d'avril 2016 à mai 2016 inclus (11.368,72 - 2.722,18 - 120 - 2.722,18 - 120).

La société B et D sont tenus au paiement des indemnités d'occupation, fixées en l'absence de toute contestation à cet égard au même montant que les loyers y compris les avances sur charges, des mois de juin à octobre 2016 inclus, soit le montant de 14.210,90.- euros.

- Résiliation et déguerpissement

La société A demande la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des locataires.

La demande en résiliation est sans objet alors que le bail se trouve résilié avec effet au 31 mai 2016.

A cet égard aucune conclusion d'un nouveau contrat de bail - écrit voire oral - n'est établie en l'espèce ; au contraire suite à ses mises en demeure adressées aux défendeurs aux mois de mai et juin 2016, la société A a immédiatement en juillet 2016 déposé sa requête auprès du

Tribunal de paix pour voir déguerpir les défendeurs et faire valoir ses prétentions financières.

Occupants sans droit ni titre depuis le 1^{er} juin 2016, la société B et D devront déguerpir des lieux dans les quarante jours de la notification du présent jugement.

- Indemnité de relocation

La société A conclut encore à l'allocation d'une indemnité de relocation s'élevant à la somme de 16.333,08.- euros correspondant à six mois de loyer.

En l'espèce, les parties ont convenu à l'article 18 du contrat de bail conclu en date du 17 mars 2008 qu'en cas de résiliation du contrat par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer à la bailleuse une somme forfaitaire et irréductible égale à six mois de loyer, sans préjudice des autres droits à dédommagement.

Or, en l'espèce le contrat de bail a été résilié par la société A en date du 19 mai 2015 avec effet au 31 mai 2016, de sorte que la condition de la résiliation du contrat de bail par la faute du locataire n'est pas donnée en l'occurrence.

La résiliation du contrat de bail étant la conséquence de la résiliation du bail principal (entre la société A et le propriétaire de l'immeuble, voir termes du courrier de résiliation du 19 mai 2015, pièce 2 de Maître Kauffman), il s'ensuit que c'est à tort que la société A tente de porter le débat sur la résiliation pour faute dans le chef des preneurs pour conclure à l'allocation de l'indemnité forfaitaire.

Il n'y a partant pas lieu de faire droit à la demande en paiement d'une indemnité forfaitaire contractuelle.

Indemnité de procédure

La société A conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 600.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société A n'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer le cas échéant, elle est à débouter de sa requête en obtention d'une indemnité de procédure.

Au vu de l'issue du litige, la demande de C en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Exécution provisoire

La société A conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire.

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 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, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement à l'égard de la A et de C, par jugement réputé contradictoire à l'égard de B et de D et en premier ressort,

r e ç o i t la demande en la forme ;

d o n n e a c t e à A de l'augmentation de sa demande ;

d i t la demande en paiement du chef de loyers et d'avances sur charges dirigée contre B, C et D recevable et fondée pour le montant de 5.684,36.- euros ;

c o n d a m n e B, C et D solidairement à payer à A la somme de 5.684,36.- euros (cinq mille six cent quatre-vingt-quatre euros et trente-six cents) du chef de loyers et d'avances sur charges avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice - 28 juillet 2016 - jusqu'à solde ;

d i t la demande en paiement du chef d'indemnités d'occupation dirigée contre B et D recevable et fondée pour le montant de 14.210,90.- euros;

c o n d a m n e B et D solidairement à payer à A la somme de 14.210,90.- euros (quatorze mille deux cent dix euros et quatre-vingt-dix cents) du chef d'indemnités d'occupation avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice - 28 juillet 2016 - sur le montant

de 5.684,36.- euros et à partir du 31 octobre 2016 sur le montant de 8.526,54.- euros jusqu'à solde ;

d é b o u t e A de sa demande en paiement d'une indemnité de relocation;

c o n s t a t e que le contrat de bail est résilié à partir du 31 mai 2016 ;

c o n d a m n e B et D à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **a u t o r i s e** A à faire expulser les défendeurs dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

r e j e t t e les demandes respectives tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure ;

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e B, C et D solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Françoise HILGER, Juge de Paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.