

Texte pseudonymisé

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

Rép. fiscal n° 782/21
du 9.3.2021

Audience publique extraordinaire
du neuf mars
deux mille vingt-et-un

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

dans la cause

e n t r e

la société en commandite par actions et d'investissement à capital variable SOCIETE1.), S.C.A., SICAF-FIS,

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 au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Nadia JORDAO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg ;

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l.,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.) ;

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Bruno MAIA CARVALHO, avocat, en remplacement de Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 21 décembre 2020.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 janvier 2021 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 16 février 2021 à 9 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, la société en commandite par actions et d'investissement à capital variable SOCIETE1.), S.C.A., SICAF-FIS, comparut par Maître Nadia JORDAO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., comparut par Maître Bruno MAIA CARVALHO, avocat, en remplacement de Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 21 décembre 2020, la société en commandite par actions et d'investissement à capital variable SOCIETE1.), S.C.A., SICAF-FIS a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. devant le tribunal de paix de Luxembourg pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 280.666,79.- euros, avec les intérêts conventionnels de 13 % à compter de l'expiration de chaque échéance, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

La partie requérante sollicite encore la résiliation du contrat de bail conclu entre parties, la condamnation de la locataire au déguerpissement, l'autorisation de pouvoir procéder à la vente des objets saisis dans les formes de la loi, une indemnité de procédure de 1.500.- euros, l'exécution provisoire du jugement à intervenir, ainsi

que la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance, y compris ceux de la procédure de saisie-gagerie.

La requête, régulièrement introduite, est à déclarer recevable.

Suivant contrat de bail du 5 mai 2015, la partie requérante a donné en location à la partie défenderesse un dépôt sis à L-ADRESSE2.), comportant un show-room, un atelier carrosserie et un vestiaire au premier étage. Ce contrat a été amendé par deux avenants du 5 mai 2012 et du 9 septembre 2015. Le loyer mensuel initial a été fixé à 7.000.- euros HTVA, soit 8.190.- euros TTC indexé, et augmenté biannuellement. L'avance mensuelle sur charges a été fixée à 500.- euros.

Lors des plaidoiries, la partie requérante a tout d'abord augmenté sa demande au titre de loyers et avances sur charges impayés du loyer et de l'avance sur charges pour le mois de décembre 2020, et des avances sur charges pour les mois de janvier et février 2021.

La demanderesse maintient ses autres demandes.

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 partie requérante augmente sa demande du loyer du mois de décembre 2020 et des avances sur charges des mois de décembre 2020, de janvier 2021 et de février 2021 venus à échéance après l'introduction de la demande. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, elle est recevable.

Il convient de lui en donner acte.

Par ailleurs, la partie requérante a renoncé à sa demande au titre des arriérés de loyers échus au 31 décembre 2018, soit à la somme de 43.641,11.- euros.

Il convient de lui en donner acte.

La requérante demande par conséquent la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à. r.l. à lui payer la somme de 247.819,20.- euros au titre des arriérés de loyers pour les années 2019 et 2020, du solde des décomptes des charges pour les années 2017, 2018 et 2019, et des avances sur charges pour 2020 et janvier et février 2021.

Elle précise en outre qu'elle sollicite la validation de la saisie-gagerie autorisée par le juge de paix Claudine ELCHEROTH en date du 25 novembre 2020 et pratiquée par l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER en date du 14 décembre 2020, telle que sollicitée dans la motivation de la requête introductive d'instance mais non reprise dans le dispositif de cette requête.

La partie défenderesse conteste la demande en validation de la saisie-gagerie au motif que cette demande n'aurait pas été expressément formulée dans le dispositif de la requête et se rapporte à la sagesse du Tribunal quant à la demande en condamnation au titre des arriérés de loyers et des décomptes de charges.

A titre reconventionnel, la partie défenderesse sollicite la condamnation de la partie requérante à lui restituer la garantie locative d'un montant de 14.000.- euros et la compensation de ce montant avec sa condamnation au titre des arriérés de loyers et des décomptes de charges.

La partie requérante s'oppose à la demande en restitution de la garantie locative au motif que la partie défenderesse occuperait toujours les lieux et que cette demande serait dès lors prématurée.

Appréciation

La partie requérante sollicite la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à. r.l. à lui payer la somme de 247.819,20.- euros au titre des arriérés de loyers pour les années 2019 et 2020, du solde des décomptes des charges pour les années 2017, 2018 et 2019, et des avances sur charges pour 2020 et janvier et février 2021, avec les intérêts conventionnels de 13 % à compter de chaque échéance jusqu'à solde.

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

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.

Il résulte des renseignements fournis à l'audience, des pièces versées en cause, et en l'absence de contestations circonstanciées, que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à. r.l. reste actuellement redevable de la somme de 247.819,20.- euros au titre des arriérés de loyers pour les années 2019 et 2020, du solde des décomptes des charges pour les années 2017, 2018 et 2019, et des avances sur charges pour 2020 et janvier et février 2021.

La demande de la société en commandite par actions et d'investissement à capital variable SOCIETE1.) SCA, SICAV-FIS est partant à déclarer fondée pour le montant réclamé de 247.819,20.- euros.

La requérante sollicite en outre d'assortir la condamnation pécuniaire des intérêts conventionnels de 13 %. Aux termes de l'article 8 du contrat de bail, « *Tous montants dont le Locataire sera redevable au Bailleur, soit en vertu d'un terme de loyer ou de charge respectivement d'avance sur charges échues, soit pour tout autre raison, seront porteurs d'intérêts au profit du Bailleur à un taux conventionnel de 13%, se situant pour les décomptes non payés à compter du quinzième jour qui suivra la date qu'ils porteront en tête, le tout sans qu'il ait besoin d'une quelconque formalité ou mise en demeure* ».

Au regard des dispositions du contrat de bail, il y a lieu de faire droit à la demande de la partie requérante d'assortir la condamnation pécuniaire des intérêts conventionnels au taux de 13 %.

A titre reconventionnel, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à. r.l. sollicite la condamnation de la société en commandite par actions et d'investissement à capital variable SOCIETE1.), S.C.A., SICAV-FIS à lui restituer la garantie locative d'un montant de 14.000.- euros et d'ordonner la compensation judiciaire de ce montant avec la condamnation pécuniaire retenue contre elle.

Le Tribunal rappelle que la garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 65, p. 319).

Elle n'est sujette à restitution qu'après l'expiration du bail. Le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié l'exécution de toutes ses obligations couvertes par la garantie, c'est-à-dire, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent. Il est d'abord tenu de restituer le bien et de réparer les éventuels dégâts locatifs, ou d'en payer le coût. Seules ses ultimes obligations peuvent faire compensation avec la garantie, à due concurrence, dans le cadre de son obligation de restitution des lieux loués. Il n'a pas le droit d'imputer les loyers sur la garantie. N'étant remboursable qu'après entière exécution du contrat, le bailleur n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la garantie n'a plus de raison d'être.

Il est constant en cause que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à. r.l. continue à occuper les lieux loués.

Il s'ensuit que la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à. r.l. au titre de la restitution de la garantie locative et à déclarer non fondée tout comme sa demande en compensation.

Au vu de ce qui précède, il convient de condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à. r.l. à payer à la société en commandite par actions et d'investissement à capital variable SOCIETE1.), S.C.A., SICAV-FIS la somme de 247.819,20.- euros, avec les intérêts conventionnels de 13 % à partir des échéances respectives jusqu'à solde.

La société en commandite par actions et d'investissement à capital variable SOCIETE1.), S.C.A., SICAV-FIS sollicite encore la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à. r.l. au déguerpissement.

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative (article 1728 du Code civil). Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives 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.

Un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder à la partie défenderesse.

La société en commandite par actions et d'investissement à capital variable SOCIETE1.), S.C.A., SICAV-FIS conclut encore à la validation de la saisie-gagerie pratiquée le 14 décembre 2020 par l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL.

Cette demande est contestée par la partie défenderesse au motif qu'elle ne serait pas expressément formulée dans le dispositif de la requête.

« En termes procéduraux la détermination de l'objet de la demande est imposée au demandeur à travers l'exigence rédactionnelle d'indiquer dans l'acte introductif cet objectif. Cette indication figure traditionnellement et en général au dispositif de l'acte introductif d'instance où le demandeur énonce en termes clairs et concis le but recherché par l'action ».

Pour déterminer les « éléments à prendre en considération pour déterminer l'objet du litige [et partant] l'étendue de la saisine du juge, il ne faut pas s'attacher au seul dispositif, mais au contenu substantiel des conclusions, sans égard à la place où la prétention a été formulée... le juge est tenu de répondre non seulement aux moyens figurant au dispositif des conclusions des parties mais également à ceux présentés dans les motifs qui en sont le soutien nécessaire » (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire au Grand-Duché de Luxembourg, n° 28, éd. 2012, Editions Paul Bauler).

Dans la requête introductive d'instance, la partie requérante a non seulement détaillé la procédure de la saisie-gagerie mais a expressément conclu qu'« il y a lieu de valider cette saisie-gagerie ». Le Tribunal est partant valablement saisi d'une demande en validation d'une saisie-gagerie.

Le moyen de la la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à. r.l. est partant à rejeter.

En vertu de l'article 956 du Nouveau Code de Procédure civile, les propriétaires et principaux locataires de maisons, soit qu'il y ait bail, soit qu'il n'y en ait pas, peuvent un jour après le commandement, et sans permission du juge, faire saisir-gager, pour les loyers et fermages échus, les effets et fruits étant dans lesdites maisons ou bâtiments ruraux, et sur les terres.

Ils peuvent même faire saisir-gager à l'instant, en vertu de la permission qu'ils auront obtenue, sur requête du juge de paix.

En l'espèce, ce dernier cas de figure est à retenir.

La saisie-gagerie a été autorisée le 25 novembre 2020 par le juge de paix Claudine ELCHEROTH pour la somme de 280.666,79.- euros.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. ne verse aucune preuve de paiement.

La saisie-gagerie est dès lors à valider en principe.

Il ressort des développements antérieurs qu'actuellement, un solde de 247.819,20.- euros au titre des arriérés de loyers pour les années 2019 et 2020, du solde des décomptes des charges pour les années 2017, 2018 et 2019, et des avances sur charges pour 2020 et janvier et février 2021 reste dû.

La saisie pratiquée pour les termes échus s'applique de plein droit aux termes à venir à fur et à mesure de leur échéance tant que la saisie existe.

L'expression « loyers échus » doit en effet être entendue dans un sens large. Elle comprend tout ce qui est dû en vertu du bail et doit en être considérée comme un accessoire immédiat (cf. Répertoire Pratique Dalloz, tome X, verbo saisie-gagerie, nos 23 et 31, éd. 1924).

La saisie-gagerie garantit les loyers à échoir sans qu'il soit nécessaire de la renouveler à chaque terme (cf. Répertoire de procédure civile et commerciale Dalloz, tome II, verbo saisie-gagerie, n° 18).

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande en validation de la saisie-gagerie pour le paiement du montant de 247.819,20.- euros et de convertir la saisie-gagerie du 14 décembre 2020 en saisie-exécution pour le même montant.

Il y a lieu d'autoriser la vente des objets saisis jusqu'à concurrence du montant de la créance.

La partie requérante demande encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à sa charge, celui-ci s'étant vu contraint d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 500.- euros.

La partie requérante sollicite finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de 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 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 que celle-ci est à rejeter.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par contradictoirement et en premier ressort,

d i t recevables les demandes de la société en commandite par actions et d'investissement à capital variable SOCIETE1.), S.C.A., SICAV-FIS et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. ;

d o n n e acte à la société en commandite par actions et d'investissement à capital variable SOCIETE1.), S.C.A., SICAV-FIS de l'augmentation de sa demande ;

d o n n e acte à la société en commandite par actions et d'investissement à capital variable SOCIETE1.), S.C.A., SICAV-FIS qu'elle renonce à sa demande au titre des arriérés de loyers échus au 31 décembre 2018 ;

d i t fondée la demande en paiement d'arriérés de loyers pour les années 2019 et 2020, du solde des décomptes de charges pour les années 2017, 2018 et 2019, et des avances sur charges pour l'année 2020 et de janvier et février 2021 pour la somme de 247.819,20.- (deux cent quarante-sept mille huit cent dix-neuf virgule vingt) euros ;

partant, **c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à payer la société en commandite par actions et d'investissement à capital variable SOCIETE1.), S.C.A., SICAV-FIS la somme de 247.819,20.- (deux cent quarante-sept mille huit cent dix-neuf virgule vingt) euros, avec les intérêts au taux conventionnel de 13 % à partir des échéances respectives jusqu'à solde ;

d i t non fondées les demandes reconventionnelles de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. au titre de la restitution de la garantie locative et en compensation et en d é b o u t e ;

d é c l a r e bonne et valable la saisie-gagerie pratiquée le 14 décembre 2020 par l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL, à la requête de la société en commandite par actions et d'investissement à capital variable SOCIETE1.), S.C.A., SICAV-FIS contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à. r.l. ;

la c o n v e r t i t en saisie-exécution ;

a u t o r i s e la société en commandite par actions et d'investissement à capital variable SOCIETE1.), S.C.A., SICAV-FIS à faire procéder dans les formes et délais de la loi à la vente des objets saisis jusqu'à concurrence du montant de 247.819,20.- (deux cent quarante-sept mille huit cent dix-neuf virgule vingt) euros ;

d é c l a r e résilié le bail conclu entre parties ;

partant, c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à. r.l. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 (quarante) jours à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, a u t o r i s e la partie requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d i t fondée la demande de la société en commandite par actions et d'investissement à capital variable SOCIETE1.), S.C.A., SICAV-FIS en obtention d'une indemnité de procédure jusqu'à concurrence du montant de 500.- (cinq cents) euros ;

partant, c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à. r.l. à payer à la société en commandite par actions et d'investissement à capital variable SOCIETE1.), S.C.A., SICAV-FIS à titre d'indemnité de procédure la somme de 500.- (cinq cents) euros ;

d i t qu'il n'y a pas lieu de prononcer l'exécution provisoire du présent jugement ;
c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à. r.l. à tous les frais et dépens de l'instance, y compris ceux de la procédure de saisie-gagerie.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Tania NEY

(s.) Tom BAUER