

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1498/23
du 23.5.2023

Dossier n° L-BAIL-185/23

Audience publique extraordinaire
du vingt-trois mai
deux mille vingt-trois

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 à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) ;

partie demanderesse,

comparant par Maître Emilie MELLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette ;

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,

comparant par son gérant unique, PERSONNE1.).

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 mars 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 2 mai 2023 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle elle fut utilement retenue.

La requérante, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., comparut par Maître Emilie MELLINGER, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., comparut par son gérant unique, PERSONNE1.).

Les parties furent entendues 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 mars 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 5.861,70.- euros au titre du remboursement de la garantie locative, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La requérante demande en outre une indemnité de procédure de 2.500.- euros et la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 29 avril 2019, la requérante a pris en location un bureau individuel dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.). Le contrat de bail a été résilié avec effet au 31 décembre 2022 et les parties ont dressé un état des lieux de sortie en date du 14 décembre 2022.

Quant à la compétence territoriale du tribunal saisi, il convient de rappeler les dispositions de l'article 31 du Nouveau Code de procédure civile qui dispose « *En matière réelle immobilière, la juridiction compétente est celle du lieu de situation de l'immeuble* ». En l'espèce, l'objet du bail est situé à ADRESSE4.), localité qui relève de la compétence du Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette.

Concernant une éventuelle prorogation de compétence, il convient de rappeler que la prorogation de compétence territoriale est admise conformément à l'article 18 du Nouveau Code de procédure civile, qui prévoit que :

« Si les parties sont d'accord pour porter une demande devant le juge de paix alors même qu'il n'aurait point compétence d'attribution en raison de la valeur du litige ou compétence territoriale, le juge devra statuer en dernier ressort si la loi ou les parties l'y autorisent, sinon il statuera à charge d'appel.

L'accord des parties résultera de leur déclaration faite à l'audience qu'elles signeront. En matière commerciale il pourra également résulter d'une convention spéciale antérieure à la comparution.

La prorogation de compétence peut être tacite. Elle résultera de plein droit du fait que la partie défenderesse aura conclu au fond sans décliner la compétence du juge de paix. »

En l'espèce, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. ayant conclu au fond sans relever l'incompétence territoriale du Tribunal de paix de Luxembourg, il y a lieu de retenir qu'il y a prorogation de compétence tacite.

Le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, est partant compétent pour connaître des demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.

Lors de l'audience des plaidoiries du 2 mai 2023, la partie requérante a renoncé à sa demande en restitution de la garantie locative, celle-ci ayant été intégralement remboursée le 3 avril 2023.

Il convient de lui en donner acte.

Elle maintient cependant sa demande au titre de l'indemnité de procédure et sollicite la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à lui payer la somme de 2.500.- euros à titre de dommages et intérêts sur base de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle. Elle estime avoir subi un préjudice en raison du comportement de la partie défenderesse, qui aurait tardé à lui rembourser la garantie locative et aurait omis de répondre à ses courriels et courriers de mise en demeure des 20 février 2023 et 9 mars 2023. Ce retard aurait mis en péril sa santé financière.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. n'ayant pas contesté la recevabilité de la demande nouvelle en dommages et intérêts, celle-ci est à déclarer recevable.

Elle affirme ne jamais avoir contesté son obligation de restituer la garantie locative. Cependant, elle se serait retrouvée confrontée à des difficultés financières qui ne lui auraient pas permis dans l'immédiat de remplir son obligation. Dès que sa situation financière le lui aurait permise, elle aurait sur le champ procédé au remboursement de la garantie locative. Elle reconnaît qu'elle aurait dû avertir la requérante de son problème de trésorerie.

Appréciation

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. demande la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 2.500.- euros sur base de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle.

A défaut pour la requérante de rapporter la preuve de son préjudice allégué et notamment de son allégation selon laquelle le délai d'attente entre la libération des lieux (14 décembre 2022) et la restitution de la garantie locative (3 avril 2023) aurait mis en péril sa santé financière, elle est à débouter de sa demande.

La partie demanderesse demande encore une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entière responsabilité des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-ci s'étant vu contrainte 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 200.- euros.

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 contradictoirement et en premier ressort,

d i t recevables les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. ;

d o n n e acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. qu'elle renonce à sa demande au titre de la restitution de la garantie locative ;

d i t non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. au titre de dommages et intérêts sur base de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 200.- 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 à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. la somme de 200.- (deux cents) euros ;

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.

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