

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1988/23
du 30.6.2023

Dossier n° L-BAIL-61/23

Audience publique extraordinaire
du trente juin
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 anonyme SOCIETE1.) S.A.,

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,

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

e t

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

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

2) PERSONNE1.),

demeurant à F-ADRESSE3.), et

3) PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE4.) ;

parties défenderesses,

sub 1) ayant initialement par son gérant, PERSONNE1.), faisant défaut par la suite,
sub 2) ayant initialement comparu en personne, faisant défaut par la suite,
sub 3) ne comparant pas.

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 30 janvier 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 7 mars 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 9 juin 2023 à 9 heures, salle JP 0.02.

La requérante, la société anonyme SOCIETE1.), comparut par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, tandis que les défendeurs, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. et PERSONNE1.), ayant initialement comparu par son gérant, respectivement en personne à l'audience publique du 7 mars 2023, firent défaut, tout comme l'autre défendeur, PERSONNE2.).

Le mandataire de la partie requérante fut entendu en ses 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 30 janvier 2023, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, à lui payer :

- la somme de 82.900.- euros, à titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, et
- la somme de 243.600.- euros, à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

La partie requérante sollicite en outre la résiliation du contrat de bail conclu entre parties, la condamnation des locataires au déguerpissement, une indemnité de procédure de 1.000.- euros, l'exécution provisoire du jugement à intervenir sans caution pour le volet de la condamnation pécuniaire, ainsi que la condamnation des parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance.

Cette requête, régulièrement introduite et non autrement contestée à cet égard, est à déclarer recevable.

Suivant contrat de sous-bail et d'approvisionnement du 24 février 2022, la partie requérante a donné en location aux parties défenderesses, avec effet au 1^{er} mars 2022, un immeuble à usage commercial avec des alentours sis à L-ADRESSE2.), connu sous l'enseigne « ADRESSE5.) ou ADRESSE6.) », moyennant un loyer initial de 35.000.- euros indexé à augmenter de la TVA. Depuis le 1^{er} janvier 2023, le montant du loyer mensuel s'élève à 40.600.- euros TTC.

Les locataires se sont en outre engagés à payer une indemnité mensuelle de 50.- euros pour l'entretien des conduites de bière de l'établissement et des frais de dossier d'un montant de 1.000.- euros.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. et PERSONNE1.), bien qu'ayant comparu à l'audience du 7 mars 2023, ne se sont plus présentés pour défendre leurs intérêts. Aux termes de l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à leur rencontre.

PERSONNE2.) a été reconvoqué à l'audience en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile. Bien qu'il n'y ait pas comparu ni en personne, ni par mandataire, le jugement sera, conformément à l'alinéa 2 de cet article, rendu contradictoirement à son rencontre.

Lors de l'audience des plaidoiries, la requérante augmente sa demande à titre de loyers impayés des mois de février à juin 2023, de l'adaptation indiciaire de mars 2023 et des indemnités de nettoyage des conduites et conclut, après déduction de quatre paiements intervenus depuis le dépôt de la requête pour un montant total de 122.850.- euros, à la condamnation des défendeurs à lui payer la somme de 89.510,16.- euros à titre de loyers et de charges impayés.

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 société anonyme SOCIETE1.) S.A. augmente sa demande des sommes venues 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.

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 et des pièces versées en cause que les parties défenderesses restent actuellement redevables de la somme de 89.510,16.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges jusqu'au mois de juin 2023 inclus, aucune preuve de paiement relative à cette somme ne figurant au dossier.

La demande en condamnation est dès lors fondée et justifiée pour le montant total réclamé, avec les intérêts légaux, sur le montant de 82.900.- euros, à partir du 30 janvier 2023, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 6.610,15.- euros, à partir du 9 juin 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. sollicite en outre la résiliation du contrat de bail et la condamnation des preneurs 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 aux échéances constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Les demandes en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement sont partant également à déclarer fondées.

Il y a lieu d'accorder un délai de déguerpissement de deux mois à compter de la notification du présent jugement aux parties défenderesses.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. réclame encore la somme 243.600.- euros à titre d'indemnité de relocation sur base de l'article 18 des conditions générales du contrat de bail.

Aux termes de l'article 18 des conditions générales du contrat de bail, le bailleur a droit à « *une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer et charges* » en cas de résiliation du contrat de bail en raison d'arriérés de loyers.

Il s'ensuit que la demande de ce chef est encore à déclarer fondée.

La partie requérante sollicite par ailleurs la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, des parties défenderesses.

En cas de pluralité de locataires, chacun de ces derniers n'est tenu que pour sa quote-part, sauf dans les cas où la loi (couple marié, partenaires au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats) ou le contrat de bail prévoit expressément que les colocataires sont tenus solidairement ou de manière indivise (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 27 ; Georges KRIEGER, Le bail d'habitation, n° 73 et s. ; Trib. d'arr. Lux., 8 juillet 2005, n° 94.241 du rôle ; Trib. d'arr. Lux., 30 janvier 2009, n° 118.595 du rôle).

En effet, la solidarité ne se présume point ; il faut qu'elle soit expressément stipulée, sauf dans les cas prévus par la loi (article 1202 du Code civil). En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun.

En l'espèce, le contrat de bail prévoit une clause de solidarité entre les locataires.

Il y a partant lieu de condamner les parties défenderesses solidairement aux montants redus.

La partie demanderesse sollicite encore une indemnité de procédure de 1.000.- 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 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 300.- euros.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire en ce qui concerne le volet 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 provisoire 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 société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ayant succombé au litige, ils sont 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 à l'encontre de toutes les parties et en premier ressort,

d i t recevables les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. ;

d o n n e acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de l'augmentation de sa demande ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant de 89.510,16.- euros à titre de loyers et charges impayés ;

partant, c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., PERSONNE1.) et PERSONNE2.), solidairement, à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 89.510,16.- (quatre-vingt-neuf mille cinq cent dix virgule seize) euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 82.900.- (quatre-vingt-deux mille neuf cents) euros, à partir du 30 janvier 2023, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 6.610,15.- (six mille six cent dix virgule quinze) euros, à partir du 9 juin 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant de 243.600.- euros à titre d'indemnité de relocation ;

partant, c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., PERSONNE1.) et PERSONNE2.), solidairement, à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 243.600.- (deux cent quarante-trois mille six cents) euros, avec les intérêts légaux à partir du 30 janvier 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

p r o n o n c e la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties ;

partant, c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y

trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du présent jugement ;

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

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure ;

partant, c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., PERSONNE1.) et PERSONNE2.), solidairement, à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 300.- (trois cents) euros ;

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

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., PERSONNE1.) et PERSONNE2.), solidairement, 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 la présente décision.

Tania NEY

Tom BAUER