

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2404/23

L-BAIL-443/23

AUDIENCE PUBLIQUE EXTRAORDINAIRE DU VENDREDI, 1^{er} SEPTEMBRE 2023

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

ENTRE

SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, avocat à la Cour, inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1212 Luxembourg, 14A, rue des Bains, immatriculée au RCSL sous le numéro B250783, représentée par Maître Clément MARTINEZ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, les deux demeurant professionnellement à la même adresse,

ET

SOCIETE3.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse, faisant défaut.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 6 juillet 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 28 août 2023 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 28 août 2023, lors de laquelle Maître Clément MARTINEZ, en remplacement de Maître Karim SOREL, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse fit défaut.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIVRA

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 6 juillet 2023, siégeant en matière de bail commercial, la société SOCIETE1.) SA a

régulièrement fait convoquer la société SOCIETE3.) SA devant ce tribunal pour

- la voir condamner au paiement, au titre d'arriérés de loyers, à la somme de 3.861 euros avec les intérêts légaux à partir d'une mise en demeure du 30 octobre 2017,
- la voir enjoindre de restituer les clés et le badge d'accès du site en question sous peine d'une astreinte de 100 euros par jour de retard à compter du jugement à intervenir sinon à compter de sa notification,
- la voir condamner à une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

Quoique régulièrement citée, la société SOCIETE3.) SA ne comparut pas à l'audience du Tribunal. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'elle ait été touchée à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

Appréciation

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SA fait exposer que par un contrat de bail commercial du 30 avril 2020, la société SOCIETE3.) SA a pris en location un bureau de 16 m² dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.) moyennant le paiement d'un loyer de 550 euros mensuel indexé.

Ce contrat de bail avait été conclu entre la défenderesse et une société SOCIETE4.) SA, laquelle fut absorbée par une société SOCIETE5.) SA, laquelle fut à son tour absorbée par l'actuelle demanderesse la société SOCIETE1.) SA.

La société SOCIETE3.) SA aurait quitté les lieux loués en janvier 2023 mais resterait toujours en défaut de paiement des loyers de juillet 2022 à décembre 2022 à concurrence de 3.861 euros. Elle n'aurait encore jamais restitué les clés et le badge d'accès au bâtiment en question, de sorte à ce qu'il y aurait lieu de l'y enjoindre, sous peine d'astreinte.

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.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier et en l'absence de toute contestation par la société SOCIETE3.) SA, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) SA pour la somme de 3.861 euros avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 6 juillet 2023, jusqu'à solde.

Il y a encore lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SA tendant à la restitution des clefs et du badge d'accès de l'immeuble sis à L-8287 Kehlen, 16, Zone Industrielle, sous peine d'une astreinte de 100 euros par jour de retard à compter du 41^e jour à partir de la notification du présent jugement. L'astreinte maximale est à fixer à 2.000 euros.

La demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile est à déclarer fondée et justifiée à concurrence de 350 euros.

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'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 et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant par défaut à l'égard de la société SOCIETE3.) SA et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

dit les demandes **recevables**;

déclare la demande en paiement de loyers **fondée** pour le montant réclamé;

partant **condamne** la société SOCIETE3.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 3.861 euros à titre de loyers avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 6 juillet 2023 jusqu'à solde;

déclare la demande en restitution des clefs et du badge d'accès fondée ;

partant **condamne** la société SOCIETE3.) SA à restituer à la société SOCIETE1.) SA les clefs et le bade d'accès de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.),

sous peine d'une astreinte de 100 euros par jour de retard à compter du 41^e jour à partir de la notification du présent jugement, l'astreinte maximale étant à fixer à 2.000 euros,

condamne la société SOCIETE3.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 350 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

condamne la société SOCIETE3.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Sang DO THI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT

Sang DO THI