

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2624/23
L-BAIL-572/23

Audience publique du 18 octobre 2023

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

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, 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 Aline GODART, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 2 octobre 2023

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 4 septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 2 octobre 2023.

A la prédite audience, Maître Aline GODART fut entendue en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE2.) SARL, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

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 le 4 septembre 2023, la société SOCIETE1.) SA a fait convoquer la société SOCIETE2.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 17.335,64 euros à titre d'arriérés de loyers pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 30 juin 2023, avec les intérêts légaux à partir du 13 avril 2023, date de la première mise en demeure, sinon à partir du 26 juillet 2023, date de la deuxième mise en demeure, sinon à partir du 10 août 2023, date de la troisième mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La requérante demande encore la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL à lui payer une somme de 1.740 euros à titre d'indemnisation pour frais et honoraires d'avocat exposés sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) SA réduit sa demande en indemnisation pour frais et honoraires d'avocat exposés à la somme de 580 euros.

Il échet de lui en donner acte.

La requérante expose que suivant contrat de bail ayant pris effet le 1^{er} juillet 2020, elle a donné en location à la société SOCIETE2.) SARL un bureau meublé dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 7.200 euros hors TVA, payable par anticipation le premier de chaque mois, et d'une avance sur charges locatives d'un montant de 150 euros par trimestre, payable le premier jour de chaque trimestre.

Elle soutient que la défenderesse n'aurait plus réglé le loyer depuis le mois de janvier 2022, malgré mise en demeure du 13 avril 2023 pour les loyers échus en 2022.

Au début du mois de mai 2023, la société SOCIETE2.) SARL lui aurait restitué les clefs dans la boîte à lettres, sans respecter le préavis de deux mois prévu par le contrat de bail, de sorte qu'il y aurait lieu de retenir que le bail a été résilié avec effet au 30 juin 2023 et que la locataire lui resterait partant redevable, en dépit de plusieurs mises en demeure lui adressées aux mois de juillet et août 2023, du paiement des loyers jusqu'au mois de juin 2023 inclus, soit d'une somme de 17.335,64 euros.

La société SOCIETE1.) SA précise encore que par courriel du 24 août 2023, le gérant de la défenderesse lui aurait demandé de pouvoir régler les arriérés par paiements échelonnés, ce qu'elle aurait accepté par courriel du 28 août 2023, tout en précisant les conditions à respecter, faisant ainsi preuve de bonne foi, mais la défenderesse n'aurait jamais réservé de suite à ce courriel et n'aurait effectué aucun paiement.

La société SOCIETE1.) SA soutient encore avoir exposé une somme de 580 euros à titre de frais et honoraires d'avocat pour la défense de ses intérêts dans la présente affaire.

La partie défenderesse, bien que régulièrement convoquée, n'a pas comparu. Comme il résulte du récépissé de la convocation que celle-ci n'a pas été remise à la partie défenderesse en personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

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

Au vu des explications données par la société SOCIETE1.) SA et des pièces justificatives versées à l'appui, dont notamment le contrat de bail et le décompte des arriérés, et en l'absence de contestation de la part de la société SOCIETE2.) SARL, qui ne s'est pas présentée à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 17.335,64 euros.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la requérante l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 400 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Concernant la demande de la société SOCIETE1.) SA sur base des articles 1382, sinon 1383 du code civil à titre de dédommagement pour les frais et honoraires d'avocat exposés, il est de jurisprudence constante que la circonstance que l'article 240 du nouveau code de procédure civile permet au juge, sur le

fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Il est toutefois certain que le dommage de celui qui a eu recours à un avocat ne consiste pas nécessairement dans les honoraires convenus entre la victime et son avocat, respectivement facturés par ce dernier. Il faut en effet distinguer entre, d'une part, la relation contractuelle entre l'avocat et son client, qui doit être mue par le principe de la libre fixation des honoraires, et d'autre part, la question de la réparation du dommage par le responsable qui ne peut être pénalisé par un choix de la victime qui contribuerait à augmenter son dommage (Cour d'appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle).

Il importe de relever qu'une relation causale ne peut être admise que dans la mesure où le montant des frais et honoraires mis en compte ne dépasse pas celui normalement demandé pour une affaire de même espèce, d'après les critères d'appréciation en usage et dans la limite des prestations effectivement fournies.

Eu égard à ces principes et au vu de la note d'honoraires de Maître Aline GODART du 25 juillet 2023 portant sur un montant de 580 euros TTC, le tribunal évalue le préjudice subi par la requérante et non réparé par l'allocation de l'indemnité de procédure à la somme de 180 euros.

La demande en indemnisation pour frais et honoraires d'avocat exposés est partant à déclarer fondée à concurrence de la somme de 180 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.

En l'espèce, au vu de l'importance des arriérés et de l'absence de contestation, le tribunal considère qu'il est justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

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 SOCIETE2.) SARL et en premier ressort,

donne acte à la société SOCIETE1.) SA de la réduction de sa demande en indemnisation pour frais et honoraires d'avocat exposés ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme de 17.335,64 euros ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 17.335,64 euros (dix-sept mille trois cent trente-cinq euros et soixante-quatre centimes), avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 26 juillet 2023, jusqu'à solde ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 400 (quatre cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 180 (cent quatre-vingts) euros à titre d'indemnisation pour frais et honoraires d'avocat exposés sur base des articles 1382 et 1383 du code civil ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH

Martine SCHMIT