

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2625/23  
L-BAIL-538/23

### 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 de droit belge **SOCIETE1.) SRL**, société privée à responsabilité limitée de droit belge, établie et ayant son siège social à **B-ADRESSE1.)**, enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises belges sous le numéro **NUMERO1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions

#### partie demanderesse

comparant par Maître Marlène AYBEK, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Mathieu RICHARD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SCS**, société en commandite simple, établie et ayant son siège statutaire à **L-ADRESSE2.)**, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO2.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions

#### 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 18 août 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 27 septembre 2023.

A la prédite audience, Maître Marlène AYBEK, en remplacement de Maître Mathieu RICHARD, fut entendue en ses moyens et conclusions tandis que la société SOCIETE2.), quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée. Par la suite, l'affaire fut refixée à l'audience du 2 octobre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Marlène AYBEK fut entendue en ses dernières conclusions. La société SOCIETE2.) 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 18 août 2023, la société de droit belge SOCIETE1.) SRL a fait convoquer la société SOCIETE2.) SCS 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 19.305,90 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période de juillet à septembre 2022, et la somme de 2.499,99 euros à titre d'intérêts moratoires, et de voir ordonner la capitalisation des intérêts échus sur base de l'article 1154 du code civil.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries, la requérante augmente sa demande à titre d'intérêts moratoires à la somme de 3.518,11 euros pour la période jusqu'au 2 octobre 2023.

Il échet de lui en donner acte.

La société de droit belge SOCIETE1.) SRL expose dans sa requête que suivant contrat de bail conclu en date du 29 avril 2022, pour une durée déterminée de trois mois, pour la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2022, elle a donné en location à la société SOCIETE2.) SCS un local commercial sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 10.000 euros et d'une avance sur charges locatives d'un montant de 1.435,30 euros par mois, payables par anticipation le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

En vertu de l'article 9 du contrat de bail, tous montants redus par le locataire porteraient de plein droit intérêt « à hauteur de 10% de l'intérêt légal en vigueur ».

La requérante fait valoir que la défenderesse n'aurait versé qu'une somme de 15.000 euros au mois de septembre 2022, et qu'en dépit de multiples relances, elle lui resterait partant à l'heure actuelle redevable de la somme de 19.305,90 euros correspondant à la moitié du loyer du mois d'août 2022, au loyer du mois de septembre 2022 et aux avances sur charges des mois de juillet à septembre 2022.

La société SOCIETE2.) SCS lui resterait en outre redevable du paiement des intérêts moratoires au taux de 18%, « *en application de l'article 9 du Contrat de location en lien avec l'article 3 de la Loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard* », la requérante précisant qu'en vertu dudit article 9, le taux d'intérêt serait fixé à 10% et que ce taux serait augmenté du taux d'intérêt de retard s'appliquant aux transactions commerciales et qui serait fixé à 8% pour le deuxième trimestre de l'année 2022.

La requérante demande en outre le bénéfice de l'article 1154 du code civil.

La partie défenderesse, bien que régulièrement convoquée, n'a pas comparu. Comme il ressort du récépissé de convocation que celle-ci a été remise à une personne habilitée à la recevoir pour le compte de la société, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son égard en application de l'article 79, alinéa 2 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 de droit belge SOCIETE1.) SRL et des pièces justificatives versées à l'appui, à savoir le contrat de bail, le relevé des avances sur charges et les échanges de courriels, et en l'absence de contestation de la part de la société SOCIETE2.) SCS 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 (5.000 + 10.000 + 3 x 1.435,30 =) 19.305,90 euros.

Concernant les intérêts réclamés, l'article 9 du contrat de bail stipule que tous montants dont le preneur sera redevable au bailleur, notamment à titre de loyers et d'avances sur charges, seront porteurs d'intérêts à un taux conventionnel supérieur de 10% au taux légal ayant cours à l'échéance, se situant pour les décomptes non payés à compter du quinzième jour qui suivra la date qu'ils porteront en tête, sans qu'il ne soit besoin d'une quelconque formalité ou mise en demeure.

Il convient de rappeler qu'une créance de loyer ne saurait constituer une transaction commerciale telle qu'elle est définie à l'article 1<sup>er</sup> point 1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard. En effet, le louage de choses est un contrat par lequel une des parties s'oblige à

faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de payer suivant les dispositions de l'article 1708 du code civil. Les obligations nées du bail ne sauraient être qualifiées de transaction conduisant à une fourniture de marchandise ou à une prestation de service.

Il s'ensuit que le taux de l'intérêt de retard correspond, conformément à l'article 15 (1) de cette loi qui renvoie sur ce point à son article 14, au taux d'intérêt légal fixé par règlement grand-ducal pour la durée de l'année civile, soit en l'occurrence au taux de 2%.

Il s'ensuit qu'il y a lieu d'assortir la condamnation au principal des intérêts conventionnels au taux de  $(2 + 10 =) 12\%$  l'an.

Ces intérêts ne sont à allouer qu'à partir de la demande en justice, l'article 9 précité du contrat de bail ne prévoyant, en effet, pas la date à partir de laquelle ceux-ci sont dus.

Concernant ensuite la capitalisation des intérêts réclamée par la société de droit belge SOCIETE1.) SRL, l'article 1154 du code civil dispose que :

*« Les intérêts échus des capitaux peuvent produire des intérêts, ou par une demande judiciaire, ou par une convention spéciale, pourvu que, soit dans la demande, soit dans la convention, il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière. »*

Il en résulte que la productivité d'intérêts par les intérêts est subordonnée à la condition que la demande en justice ou la convention entre parties aient pour objet des intérêts échus au moins pour une année entière au moment où elles sont faites.

Cette condition n'étant pas remplie en l'espèce, il n'y a pas lieu d'ordonner la capitalisation des intérêts.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société de droit belge SOCIETE1.) SRL 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.

### **Par ces motifs**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**donne** acte à la société de droit belge SOCIETE1.) SRL de l'augmentation de sa demande à titre d'intérêts moratoires ;

**déclare** la demande recevable ;

**déclare** la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 19.305,90 euros ;

**condamne** la société SOCIETE2.) SCS à payer à la société de droit belge SOCIETE1.) SRL la somme de 19.305,90 euros (dix-neuf mille trois cent cinq euros et quatre-vingt-dix centimes), avec les intérêts conventionnels au taux de 12% l'an à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner la capitalisation des intérêts ;

**condamne** la société SOCIETE2.) à payer à la société de droit belge SOCIETE1.) SRL 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.) SCS 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**