

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2626/23
L-BAIL-367/23

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

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

comparant par Maître Sylvain L'HOTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, 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 NUMERO1.)

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **B-ADRESSE3.)**

3) **PERSONNE3.)**, demeurant à **B-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

sub 1) représentée à l'audience du 31 juillet 2023 par sa gérante **PERSONNE2.)**, n'étant plus représentée à l'audience du 2 octobre 2023

sub 2) et 3) comparant en personne à l'audience du 31 juillet 2023, ne se présentant plus 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 7 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 31 juillet 2023.

Lors de la prédite audience, la société SOCIETE1.) SARL fut représentée par sa gérante PERSONNE2.) tandis que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) comparurent en personne. L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 2 octobre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Sylvain L'HOTE fut entendu en ses moyens et conclusions. Les parties défenderesses n'étaient ni présentes ni représentées.

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 7 juin 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer 1) la société SOCIETE1.) SARL, 2) PERSONNE2.) et 3) PERSONNE3.) 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 4.950 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois d'octobre et décembre 2022 et mars 2023, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des défendeurs et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 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, PERSONNE1.) augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour le mois de juin 2023 à la somme de 6.600 euros.

Il échet de lui en donner acte.

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail commercial ayant pris effet le 1^{er} mars 2016, la société SOCIETE2.) SA avait donné en location à la société SOCIETE1.) SARL un local de commerce avec cave sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.350 euros, et d'une avance sur charges locatives d'un montant de 150 euros par mois, payables le premier de chaque mois.

Suivant acte de vente notarié du 25 juin 2020, la société SOCIETE2.) SA aurait cédé le local de commerce avec cave à la société SOCIETE3.) SA.

Suivant acte de vente notarié du 11 décembre 2020, la société SOCIETE3.) SA aurait cédé le local de commerce avec cave à la requérante.

Tel que stipulé au contrat de bail, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient également la qualité de locataires engagés solidairement et indivisiblement avec la société SOCIETE1.) SARL.

La requérante fait valoir qu'en dépit d'une mise en demeure, les défendeurs n'auraient pas réglé le loyer et l'avance sur charges des mois d'octobre et décembre 2022, et de mars et juin 2023, et lui seraient partant redevables de la somme réclamée de (4 x 1.650 =) 6.600 euros.

Elle soutient encore que le non-paiement du loyer constituerait un manquement grave du locataire à ses obligations justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs des défendeurs et leur condamnation à déguerpir des lieux loués.

Les parties défenderesses, régulièrement convoquées, ayant comparu initialement lors de l'audience de fixation, ne se sont plus présentées à l'audience des plaidoiries, de sorte que conformément à l'article 76 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de statuer contradictoirement à leur encontre.

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 PERSONNE1.) et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part des défendeurs, qui ne se sont pas présentés à l'audience pour assurer leur défense, il y a d'abord lieu de retenir que conformément aux stipulations du contrat de bail, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont la qualité de locataires au même titre que la société SOCIETE1.) SARL et que les trois locataires sont tenus solidairement envers la bailleuse des obligations découlant du bail.

Il y a ensuite lieu de déclarer la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme réclamée de (4 x 1.650 =) 6.600 euros, à laquelle il y a dès lors lieu de condamner les défendeurs solidairement.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l'espèce, eu égard au fait que les locataires restent redevables du paiement de quatre mois de loyers et d'avances sur charges et qu'ils ne se sont pas présentés à l'audience des plaidoiries pour s'expliquer, il y a lieu de retenir qu'ils ont gravement manqué à leurs obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et la condamnation des défendeurs au déguerpissement dans le délai requis de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) 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.

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 en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

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 PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 6.600 euros ;

condamne la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 6.600 (six mille six cents) euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 4.950 euros à partir du 7 juin 2023 et sur la somme de 1.650 euros à partir du 2 octobre 2023, chaque fois jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ;

condamne la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 400 (quatre cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement ;

condamne la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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