

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2838/23
du 7.11.2023

Dossier n° L-BAIL-472/23

Audience publique du sept novembre 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 au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

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

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 NUMERO2.) ;

partie défenderesse au principal,

partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Michelle CLEMEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, laquelle se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée PAULY AVOCATS S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1924 Luxembourg, 43, rue Emile Lavandier, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Michaël PIROMALLI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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 14 juillet 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 11 septembre 2023 à 9 heures, salle JP 1.19.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 17 octobre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., comparut par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., comparut par Maître Michelle CLEMEN, avocat à la Cour, laquelle se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée PAULY AVOCATS S.à r.l, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Michaël PIROMALLI, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs 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 14 juillet 2023, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 11.615,28.- euros au titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de mars, juin et juillet 2023 et pour le solde du décompte des charges pour l'exercice 2022, avec les intérêts au taux d'intérêt EURIBOR 1 mois augmenté de 4 %, sinon au taux d'intérêt légal, à partir de la date d'échéance des loyers et charges respectives, sinon à partir le 1^{er} de chaque mois, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La partie requérante réclame en outre la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 19.255,44.- euros au titre d'une clause pénale, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle demande par ailleurs de voir prononcer la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la locataire au déguerpissement. Elle sollicite finalement une indemnité de procédure de 1.500.- euros, la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 15 avril 2021, la partie requérante a donné en bail à la partie défenderesse, avec effet au 15 juillet 2021, une surface de bureaux et une cave dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 2.574.- euros TTC et une avance mensuel sur charges locatives de 350.- euros, soit au total la somme de 2.924.- euros.

1) Moyens et demandes des parties

Lors de l'audience des plaidoiries, la partie requérante a augmenté sa demande au titre des arriérés de loyers et avances sur charges des mois d'août, septembre et octobre 2023 et conclut dès lors à la condamnation de la partie défenderesse à lui payer au total la somme de 21.243.- euros.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. ne conteste pas les montants réclamés au titre des arriérés de loyers, avances sur charges et le solde du décompte des charges pour l'exercice 2022. Elle expose être confrontée à de graves difficultés financières en raison de la crise du secteur immobilier. Elle ne s'oppose pas non plus à la demande en résiliation du contrat de bail et affirme son intention de quitter les lieux à la fin du mois d'octobre 2023.

Elle s'oppose cependant à la clause pénale réclamée par la partie requérante au motif que les conditions requises pour l'application de cette clause ne seraient pas remplies en l'espèce. En effet, la résiliation du contrat de bail ne serait pas intervenue à l'initiative de la bailleuse pour faute grave mais serait le résultat d'une décision judiciaire. A titre subsidiaire, elle demande au tribunal de constater que le montant réclamé serait excessif et de réduire son montant en application de l'article 1152 du Code civil.

A titre reconventionnel, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l réclame le remboursement de la garantie locative d'un montant de 15.300.- euros et la compensation de celle-ci avec les montants redus.

Finalement, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l demande de se voir accorder la possibilité d'un remboursement échelonné de sa dette et s'oppose à la demande adverse au titre de l'indemnité de procédure.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. réplique en mettant en doute les propos de sa locataire quant à son déguerpissement prochain. Les parties seraient en pourparlers depuis des mois et la locataire aurait à plusieurs reprises promis de quitter les lieux sans donner suite à ses promesses.

Elle s'oppose à la demande en restitution de la garantie locative. Etant donné que la garantie locative ne serait non seulement destinée à couvrir les arriérés de loyers mais serait également destinée à couvrir d'éventuels dégâts locatifs, cette demande serait prématurée et de toute façon non fondée au regard des montants redus au titre des arriérés de loyers et de charges. Elle réfute en outre la demande quant à un paiement échelonné de la dette. Compte tenu des nombreuses promesses non tenues, elle aurait perdu toute confiance en la parole de sa locataire. Elle conclut finalement à la régularité de la clause pénale et s'oppose à toute réduction de son montant.

2) Appréciation

Quant aux arriérés de loyers et de charges

Lors de l'audience des plaidoiries, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a augmenté sa demande des loyers et avances sur charges échus depuis le dépôt de la requête, soit les mois d'août, septembre et octobre, pour réclamer la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l à lui payer la somme de 21.243.- euros, avec les intérêts au taux d'intérêt EURIBOR 1 mois augmenté de 4 %, sinon au taux d'intérêt légal, à partir de la date d'échéance des loyers et charges respectives, sinon à partir le 1^{er} de chaque mois, sinon à partir de la demande en, justice jusqu'à solde.

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, lesdites demandes ayant un lien avec la demande initiale, sont recevables.

Il convient de leur en donner acte.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. n'ayant contesté ni le montant réclamé au titre des arriérés de loyers et avances sur charges ni le solde du décompte des charges pour l'exercice 2022 ni les intérêts réclamés par la bailleuse, il y a lieu de faire droit à la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et de condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à lui payer la somme de 21.243.- euros, avec les intérêts au taux d'intérêt EURIBOR 1 mois

augmenté de 4%, sinon au taux d'intérêt légal, à partir de la date d'échéance des loyers et charges respectives jusqu'à solde.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l demande un échelonnement du remboursement de sa dette, soit le bénéfice d'un délai de grâce prévu à l'article 1244 du Code civil, sans cependant énoncer la moindre proposition de remboursement échelonné.

L'article 1244 du Code civil se lit comme suit : « *Le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.* »

Il se dégage de la lecture de cette disposition que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou échelonnant le paiement de la dette.

Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties (Cour, 25 octobre 2006, n° 31.036 du rôle).

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du Code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité (cf. TAL, 13.02.2004, n° 11/2004 III).

Tel n'est cependant pas le cas en l'espèce, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l ne fournissant aucune indication, ni sur sa situation financière actuelle, ni sur l'évolution future de cette situation.

Par ailleurs, elle est restée en défaut de faire preuve de bonne volonté en commençant d'ores et déjà à apurer sa dette. En effet, depuis le mois de juin 2023, plus aucun paiement en faveur de la bailleuse n'est intervenu.

Dans ces conditions, sa demande basée sur l'article 1244 du Code civil est à rejeter.

Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. sollicite encore la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la locataire au déguerpissement.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. ne s'est pas opposée à ces demandes et a indiqué vouloir quitter les lieux à la fin du mois d'octobre 2023.

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 et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder à la partie défenderesse.

Quant à la clause pénale

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. sollicite en outre la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à lui payer, en application de la clause pénale prévue à l'article II 3. du contrat de bail, la somme de 19.255,44.- euros.

Principalement, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. conteste l'applicabilité de cette clause en l'espèce, sinon demande une réduction de son montant en application de l'article 1152 du Code civil.

Aux termes de l'article II 3. du contrat de bail « *Le bailleur peut résilier le contrat de location avec effet immédiat pour un motif grave consistant notamment dans le retard de paiement de plus de deux mois du loyer ou des acomptes sur charges locatives et encore dans le non-respect d'autres obligations résultant du bail 7 jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception qui est restée infructueuse. En cas de résiliation pour motif grave, le preneur est tenu de réparer forfaitairement le préjudice causé au bailleur du fait qu'il ait mis fin au contrat de location avant le terme prévu par le paiement d'une pénalité équivalant à six mois de loyer sans préjudice d'autres droits du bailleur, notamment d'une demande de dommages et intérêts ou d'une indemnité d'inoccupation* ».

Au regard du libellé de cet article, il appert que la clause pénale est uniquement redue en cas de résiliation du contrat de bail par le bailleur pour motif grave dans le chef du locataire avec effet immédiat après mise en demeure infructueuse. L'hypothèse d'une résiliation judiciaire pour faute grave dans le chef de la locataire n'étant pas prévue par cet article, c'est donc à juste titre que la locataire s'est opposée à cette demande.

Les conditions d'applicabilité de la clause pénale n'étant pas remplies en l'espèce, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. est à débouter de sa demande.

Quant à la demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. demande à titre reconventionnel la restitution de la garantie locative, sinon la compensation de la garantie locative avec les montants d'une éventuelle condamnation.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. s'est opposée à cette demande qui serait prématurée, la locataire continuant à occuper les lieux, et qu'elle ignorerait si la locataire sera responsable d'éventuels dégâts locatifs.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (cf. Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P. 31 n° 2/2001, n° 65).

Elle n'est sujette à restitution qu'après l'expiration du bail. Le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié l'exécution de toutes ses obligations couvertes par la garantie, c'est-à-dire le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent. Il est d'abord tenu de restituer le bien et de réparer les éventuels dégâts locatifs, ou d'en payer le coût. Seules ses ultimes obligations peuvent faire compensation avec la garantie, à due concurrence, dans le cadre de son obligation de restitution des lieux loués. Il n'a pas le droit d'imputer les loyers sur la garantie. N'étant remboursable qu'après entière exécution du contrat, le bailleur n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la garantie n'a plus de raison d'être.

Il s'ensuit que la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en restitution, sinon en compensation du montant rendu avec celui de la garantie locative est à déclarer non fondée.

Quant aux mesures accessoires

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. sollicitent par ailleurs une indemnité de procédure de 1.500.- 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'entièreté 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 500.- euros.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

Cette demande est justifiée en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, au regard de la reconnaissance de la partie défenderesse de redevoir le montant réclamé. En revanche, il y a lieu de la rejeter pour autant que le jugement ordonne la résiliation du bail et le déguerpissement de la défenderesse puisque les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. ayant succombé au litige, elle est 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 et en premier ressort,

d i t recevables les demandes principales et reconventionnelles de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. ;

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. au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges et au titre du solde des charges locatives pour l'exercice 2022 pour un montant de 21.243.- euros ;

partant, c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 21.243.- (vingt-et-un mille deux cent quarante-trois) euros, avec les intérêts au taux d'intérêt EURIBOR 1 mois augmenté de 4 %, sinon au taux d'intérêt légal, à partir de la date d'échéance des loyers et charges respectives jusqu'à solde ;

d i t non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. en octroi de délais de paiement et en d é b o u t e ;

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. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 (quarante) jours à compter de la notification du présent jugement ;

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

d i t non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. au titre de la clause pénale et en d é b o u t e ;

d i t non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. en restitution de la garantie locative et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 500.- euros ;

partant, c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l à payer à la société anonyme SOCIETE1.) la somme de 500.- (cinq cents) euros ;

o r d o n n e l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant toute voie de recours et sans caution, uniquement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire aux arriérés de loyers et charges ;

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY

Tom BAUER