

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2874/23
L-BAIL-227/23

Audience publique du 9 novembre 2023

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 **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie demanderesse

comparant par Maître Sabrina SOUSA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Alain RUKAVINA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SARL**, établi et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée aux audiences

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 7 avril 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 11 mai 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 5 octobre 2023, puis refixée pour la continuation des débats au 19 octobre 2023.

A la prédite audience, Maître Sabrina SOUSA, en remplacement de Maître Alain RUKAVINA, fut entendue en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE2.) SARL, quoique régulièrement informée de la date des plaidoiries, 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg le 7 avril 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) SARL devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour:

- la voir condamner au paiement de la somme de 5.978,87 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges avec les intérêts contractuels à compte de la date d'échéance, sinon d'une mise en demeure du 10 mars 2023, sinon de la date de la requête jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal, la demanderesse a réduit sa demande à la somme de 4.271,11 euros. Il y a lieu de lui en donner acte,
- la voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 800 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- la voir condamner aux frais et dépens de l'instance et voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Quoique régulièrement convoquée, à l'audience du 11 mai 2023, la société SOCIETE2.) SARL ne comparut pas. Il y a partant lieu de statuer par défaut à son égard.

A l'audience du 5 octobre 2023, l'affaire fut refixée au 19 octobre 2023 pour continuation des débats pour permettre à la société SOCIETE2.) SARL de verser un décompte.

Appréciation

La société SOCIETE1.) fait valoir que par un contrat de bail commercial du 24 avril 2018, elle a donné en sous-location un bureau à compter du 1^{er} mai 2018 pour une durée d'un an renouvelable tacitement.

Ce contrat de bail a connu un avenant le 1^{er} mars 2021 et a pris fin le 31 juillet 2022.

Le loyer mensuel indexé fixé entre parties s'élevait à 255,11 euros HTVA auquel il fallait des avances sur charges de 28 euros, de sorte à ce que le total dû par mois était de 326,48 euros TTC.

Aux termes d'un décompte versé en cause lequel tient compte des adaptations du loyer à l'indice du coût de la vie, la société SOCIETE2.) SARL reste redevable de la somme de 1.040,63 euros aux termes des décomptes pour charges des années 2018 à 2021 et de loyers et d'avances sur charges pour les mois de septembre 2020 à décembre 2020 et de février 2022 à juillet 2022.

Au vu des pièces versées en cause et en l'absence de toute contestation, la demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée et justifiée pour le montant réclamé de 4.271,11 euros.

La société SOCIETE2.) SARL est partant condamnée à payer à la société SOCIETE1.) la somme de **4.271,11 euros** à titre de décomptes pour charges impayés et à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

Aux termes de l'article 7 du contrat de bail conclu entre parties, les retards de paiements des loyers sont à augmenter d'un taux d'intérêt conventionnel de 15 % l'an sans mise en demeure préalable et dès le 10^e jour de retard jusqu'au paiement du loyer.

Alors que cette clause ne concerne que les arriérés de loyers et non les décomptes pour charges ni les avances sur charges, il y a lieu d'augmenter la somme de 4.271,11 euros:

- des intérêts conventionnels de 15 % l'an en ce qui concerne les différents loyers impayés à compter du 10^e jour après leurs échéances respectives,
- des intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 10 mars 2023 en ce qui concerne les décomptes pour charges et les différentes avances sur charges.

Il y a encore lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500 euros.

La société SOCIETE2.) SARL est partant condamnée à payer à la société SOCIETE1.) la somme de **500 euros** à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'absence de toute contestation de la société SOCIETE2.) SARL la présente décision est à assortir de l'exécution provisoire.

La société SOCIETE2.) SARL est à condamner aux frais et dépens de l'instance en tant que partie qui succombe.

Par ces motifs :

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant par défaut et en premier ressort,

déclare la demande recevable en la forme;

donne acte à la société SOCIETE1.) la réduction de sa demande;

dit fondée et justifiée la demande de la société SOCIETE1.) tendant à la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL à la somme de 4.271,11 euros à titre de décomptes pour charges impayés et à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges;

partant **condamne** la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) la somme de **4.271,11 euros** à titre de décomptes pour charges impayés et à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, cette somme étant à augmenter:

- des intérêts conventionnels de 15 % l'an en ce qui concerne les différents loyers impayés à compter du 10^e jour après leurs échéances respectives et

- des intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 10 mars 2023 en ce qui concerne les décomptes pour charges et les différentes avances sur charges;

dit la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile **fondée et justifiée** à concurrence de 500 euros;

partant **condamne** la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) la somme de **500 euros** à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

dit qu'il y a lieu à exécution provisoire du présent jugement;

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

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

Paul LAMBERT

Natascha CASULLI