

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3088/23
L-BAIL-578/23

Audience publique extraordinaire du 30 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.) SA**, dont le siège social est établi à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration, sinon par son administrateur, sinon par son administrateur-délégué actuellement en fonction

partie demanderesse

comparant par Maître Olivier RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Steinfort

e t

la société **SOCIETE2.) SA**, dont le siège social est établi à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration, sinon par son administrateur, sinon par son administrateur-délégué actuellement en fonction

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 9 novembre 2023

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 6 septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 9 novembre 2023.

A la prédite audience, Maître Olivier RODESCH, fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE2.) SA, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire 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 :

Les faits constants

Suivant contrat de bail commercial signé en date du 6 octobre 2020, la société SOCIETE2.) SA a pris en location un bureau sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 360 euros, payable au début de chaque mois, à augmenter d'un paiement annuel de 100 euros à titre de forfait pour charges.

La procédure et les prétentions de la partie requérante

Par requête déposée au greffe du Tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 6 septembre 2023, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) SA devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour:

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 2.998,43 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 28 juin 2023, sinon de la mise en demeure du 18 août 2023 sinon de la demande en justice, jusqu'à solde;
- voir résilier le bail existant entre parties aux torts exclusifs de la partie défenderesse;
- par conséquent, voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef ou avec elles, au plus tard 15 jours après la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par elle de se faire dans le délai imparti, voir autoriser la partie

requérante à l'en faire expulser dans les formes prévues par la loi, au besoin à l'aide de la force publique et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) SA a augmenté sa demande en paiement d'arriérés de loyers pour les loyers échus depuis la demande en justice pour réclamer la somme totale de 4.122,43 euros.

Il échet de lui en donner acte.

Quoique régulièrement citée, la société SOCIETE2.) SA ne comparut pas à l'audience du Tribunal du 9 novembre 2023.

Alors qu'il ressort du récépissé de la Poste que le courrier recommandé que ledit courrier que le pli en question n'a pas été réclamé. Il y a partant lieu de statuer par un jugement rendu par défaut.

L'argumentaire de la partie requérante

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) SA fait valoir que la partie défenderesse est actuellement en retard avec le paiement des loyers et charges à concurrence d'un montant total de 4.122,43 euros au titre d'arriérés de loyers ce qui constituerait un motif grave justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse.

L'appréciation du Tribunal

La demande de la société SOCIETE1.) SA ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Il y a lieu de qualifier l'augmentation de la demande de la société SOCIETE1.) SA de demande additionnelle.

Pour être admissible, une telle demande doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires discutées dans l'instance principale à laquelle elle se rattache.

En l'espèce, l'augmentation de la demande de la société SOCIETE1.) SA au titre d'arriérés de loyers échus depuis la demande en justice et au titre de l'indemnité de relocation est la conséquence immédiate et directe des faits se rattachant aux

réclamations qui ont donné naissance à l'instance et elle a donc un lien suffisant avec la demande initiale.

La demande additionnelle présentée par la partie requérante est dès lors recevable.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la société SOCIETE1.) SA d'établir le bien-fondé de sa demande.

Le contrat de bail est un contrat synallagmatique impliquant des obligations réciproques dans le chef du bailleur et du locataire. L'obligation essentielle du bailleur est de fournir la jouissance des lieux loués au locataire. En contrepartie, l'obligation essentielle du preneur est de payer un loyer au bailleur.

Il résulte des pièces versées, que suivant contrat de bail commercial signé en date du 6 octobre 2020, la société SOCIETE2.) SA a pris en location un bureau sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 360 euros, payable au début de chaque mois, à augmenter d'un paiement annuel de 100 euros à titre de forfait pour charges.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer et les charges locatives aux termes convenus.

La créance invoquée par la partie requérante est justifiée par les renseignements fournis par celle-ci et les pièces versées à l'appui à concurrence du montant total de 4.122,43 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges.

La partie défenderesse est ainsi condamnée à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de **4.122,43 euros**, à augmenter des intérêts légaux à partir d'une mise en demeure du 18 août 2023 sur le montant de 2.998,43 euros et à partir de la date des plaidoiries, soit le 9 novembre 2023, sur le montant de 1.124 euros jusqu'à solde.

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 tel que cela résulte de l'article 1728 du Code civil. Le non-paiement des loyers 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.

Il y a dès lors lieu de déclarer **résilié** le bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la partie défenderesse et il convient de la condamner à déguerpir des lieux loués

avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 40 jours après la notification du présent jugement.

Au besoin, la société SOCIETE1.) SA est autorisée à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de celle-ci, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

La demande en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à charge de la partie requérante, 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 **350 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* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

La partie défenderesse succombant au litige 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 commercial, statuant par défaut et en premier ressort,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande,

reçoit la demande,

dit fondée la demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et à titre d'arriérés de charges,

partant, **condamne** la société SOCIETE2.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **4.122,43 euros**, à augmenter des intérêts légaux à partir d'une

mise en demeure du 18 août 2023 sur le montant de 2.998,43 euros et à partir de la date des plaidoiries, soit le 9 novembre 2023, sur le montant de 1.124 euros jusqu'à solde,

déclare résilié le bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) SA,

partant, **condamne** La société SOCIETE2.) SA à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard quarante jours après la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SA à faire expulser la société SOCIETE2.) SA des lieux loués dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

partant, **condamne** la société SOCIETE2.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 350 euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière