

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3096/23
L-BAIL-318/23

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**, constituée sous la forme de société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie demanderesse

représentée par le ministère de SOCIETE2.) S.A., société anonyme inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée aux fins des présentes par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, et en l'étude de laquelle domicile est élu

comparant par Maître Annerick SCHWAGTEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE3.)**

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté 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 15 mai 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 6 juillet 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 9 novembre 2023.

A la prédite audience, Maître Annerick SCHWAGTEN, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, ce dernier en représentation de la société anonyme SOCIETE2.) S.A., fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

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, avec accord d'approvisionnement, signé en date du 15 juin 2022, PERSONNE1.) a pris en location un immeuble d'habitation et de commerce, sis à L-ADRESSE4.), actuellement connu sous l'enseigne « ADRESSE5.) », moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.950 euros, payable au début de chaque mois, soumis à indexation et actuellement fixé au montant de 2.076,77 euros ainsi que des charges locatives liées notamment aux taxes d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de raccordement à une antenne collective de télévision, d'enlèvement des ordures et de canalisation.

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 15 mai 2023, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de PERSONNE1.) 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 11.712,70 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 2.278,52 euros à titre d'arriérés de charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 6.103,53 euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde;
- voir dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du jugement à intervenir;
- 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 le 16^{ième} jour 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 1.000 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, tout en prenant en compte les paiements effectués par le locataire, pour réclamer la somme totale de 13.131,06 euros. Elle a également augmenté sa demande en paiement d'une indemnité de relocation à 6.230,31 euros (2.076,77 euros x 3 mois) en tenant compte de l'indexation du dernier loyer.

Il échet de lui en donner acte.

Quoique régulièrement cité, PERSONNE1.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal du 6 juillet 2023. A cette audience, et sur demande de son comptable du 29 juin 2023, l'affaire fut remise à l'audience du 9 novembre 2023, pour plaidoiries.

Alors qu'il ressort du récépissé de la Poste que le courrier recommandé que ledit courrier a été retiré par « PERSONNE2.) » et qu'aux termes du courriel émis le 29 juin 2023 par la société SOCIETE3.) SARL, la partie défenderesse était

parfaitement informée de l'affaire en question, il y échet de constater que PERSONNE1.) a été touché à personne.

Par conséquent et en application de l'article 79 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un défaut réputé contradictoire.

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 13.131,06 euros au titre d'arriérés de loyers et d'un montant total de 2.278,52 euros à titre d'arriérés de charges, ce qui constituerait un motif grave justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse. La partie requérante base sa demande en octroi d'une indemnité de relocation sur les stipulations contractuelles mentionnées sous l'article XII du contrat de bail.

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, avec accord d'approvisionnement, signé en date du 15 juin 2022, la société SOCIETE1.) SA a donné en location à PERSONNE1.) un immeuble d'habitation et de commerce, sis à L-ADRESSE4.), actuellement connu sous l'enseigne « ADRESSE5.) », moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.950 euros, payable au début de chaque mois, soumis à indexation et actuellement fixé au montant de 2.076,77 euros ainsi que des charges locatives liées notamment aux taxes d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de raccordement à une antenne collective de télévision, d'enlèvement des ordures et de canalisation. 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 13.131,06 euros à titre d'arriérés de loyers, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 15 mai 2023 pour le montant de 11.712,70 euros et à partir de la date des plaidoiries, soit le 9 novembre 2023, pour le montant de 1.418,36 euros jusqu'à solde.

En ce qui concerne les arriérés de charges, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SA à concurrence du montant initialement demandé de 2.278,52 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 15 mai 2023, jusqu'à solde.

La partie défenderesse est ainsi condamnée à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de **15.409,58 euros**, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 15 mai 2023 pour le montant de (11.712,70 + 2.278,52) 13.991,22 euros et à partir de la date des plaidoiries, soit le 9 novembre 2023, pour le montant de 1.418,36 euros jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal.

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.

Aux termes de l'article XII, dernier alinéa du contrat de bail, « *en cas de rupture anticipative du bail, [les] preneurs payeront à [la] bailleuse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à trois mois de loyer en prenant en compte le dernier loyer applicable, ceci sans préjudice quant à tous autres droits dans le chef de la bailleuse.* »

En cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, celle-ci n'est pas tributaire de la remise à disposition du bien au bailleur et elle ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. Une telle clause est valable et sort ses effets conformément à l'article 1134 du Code civil. Elle dispense donc le bailleur de prouver la durée de la période s'écoulant entre la fin du bail et la relocation, son but étant précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

Une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyers n'est pas à considérer comme excessive, de sorte qu'il n'y a pas lieu à la réduire.

La demande en paiement de la somme de 6.230,31 euros à titre d'indemnité de relocation est partant à déclarer fondée, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice du 15 mai 2023, jusqu'à solde.

La partie défenderesse est dès lors condamnée à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de **6.230,31 euros**, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 15 mai 2023, jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal.

La demande en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entière charge 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 un jugement réputé contradictoire 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** PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **15.409,58 euros**, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 15 mai 2023 pour le montant de 11.712,70 euros et à partir de la date des plaidoiries, soit le 9 novembre 2023, pour le montant de 1.418,36 euros jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du présent jugement,

déclare résilié le bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.),

partant, **condamne** PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.) 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 en paiement d'une indemnité de relocation,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de de **6.230,31 euros**, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 15 mai 2023, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du présent jugement,

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** PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.) 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