

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3077/23
L-BAIL-505/23

Audience publique du 29 novembre 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

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, 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

comparant par Maître Stéphanie TRAN, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

comparant en personne

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 28 juillet 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 septembre 2023.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.) comparut en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 6 novembre 2023.

Lors de la dernière audience, Maître Stéphanie TRAN, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, et PERSONNE1.) furent entendues en leurs moyens 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 le 28 juillet 2023, la société SOCIETE1.) SA a fait convoquer PERSONNE1.) 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 10.148,97 euros à titre d'arriérés de loyers et charges pour la période de décembre 2022 à juillet 2023 inclus, et la somme de (6 x 2.388,08) 14.328,48 euros à titre d'indemnité de relocation, chaque fois avec les intérêts de retard prévus par le chapitre 2 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de la mise en demeure du 26 juin 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la défenderesse,
- voir condamner la défenderesse à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 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, la société SOCIETE1.) SA augmente sa demande pour le loyer du mois de novembre 2023, mais réduit sa demande en condamnation à titre d'arriérés de loyers et charges à la somme de 9.191,23 euros compte tenu des paiements effectués depuis lors par la défenderesse.

Il échet de lui en donner acte.

La demande a trait à un accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 21 novembre 2019, par lequel la société SOCIETE1.) SA a donné en location à la défenderesse un immeuble de commerce à usage de débit

de boissons connu sous l'enseigne « DEIEREGAART » et d'habitation sis à L-ADRESSE2.), pour la période du 1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2022, renouvelable par tacite reconduction pour deux fois trois années, moyennant paiement (i) d'un loyer mensuel indexé de base de 2.125,73 euros hors TVA, dont une somme de 1.089,65 euros exonérée de TVA, soit de 2.301,86 euros TTC, s'élevant actuellement à la somme de 2.430,34 euros TTC, payable par anticipation et pour la première fois le 1^{er} octobre 2019, (ii) d'un montant de 300 euros par mois à titre d'avances sur charges, (iii) d'un montant de 30 euros par mois pour l'entretien des conduites de bière et l'installation de débit mise à sa disposition et (iv) d'une redevance mensuelle pour la mise à disposition de la concession de cabaretage de 292,50 euros TTC, que la requérante ne facture qu'à hauteur de 290 euros TTC.

La société SOCIETE1.) SA fait valoir que la locataire lui resterait à l'heure actuelle redevable d'une somme de 9.191,23 euros à titre d'arriérés de loyers et charges, au paiement de laquelle il y aurait dès lors lieu de la condamner, et que le non-paiement du loyer constituerait une faute grave justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs de la défenderesse ainsi que sa condamnation à déguerpir des lieux loués.

Il y aurait en outre lieu de condamner la défenderesse à lui payer une indemnité de relocation de 14.328,48 euros correspondant à six mois de loyers, sur base de l'article 1760 du code civil et de l'article 18 des conditions générales du contrat de bail.

PERSONNE1.) ne conteste pas être redevable de la somme réclamée à titre d'arriérés de loyers et charges, mais elle affirme qu'elle aurait convenu avec la requérante d'un paiement échelonné pour rembourser cette dette à raison de 500 euros par mois depuis le mois d'août 2023, et qu'elle respecterait dûment cet accord.

Elle demande partant au tribunal de ne faire droit ni à la demande en condamnation ni à celle en résiliation du bail et en déguerpissement.

La société SOCIETE1.) SA conteste avoir accepté un plan de remboursement avec la défenderesse.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

1. Quant aux arriérés de loyers et charges

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 fournies par la requérante et des pièces justificatives versées à l'appui, et à défaut pour la défenderesse de rapporter la preuve de l'acceptation par la requérante d'un paiement échelonné des arriérés redus, la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers et charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 9.191,23 euros.

2. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement des locataires

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur étant donné que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer et l'avance sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire qui est susceptible de justifier à elle seule 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, la défenderesse reste redevable d'une somme correspondant à environ trois mois de loyers et charges, dont deux tiers remontent à l'année 2022, tandis que pour l'année 2023, seul le mois de novembre 2023 reste impayé.

Il résulte toutefois du décompte de la requérante que le loyer et les charges du mois de juillet 2023 n'ont été réglés qu'en août 2023 et que ce n'est également qu'au mois d'août 2023, soit après l'introduction de la demande en justice, que la défenderesse a effectué un premier paiement supplémentaire de 500 euros pour apurer sa dette de 2022. Après avoir effectué un deuxième paiement supplémentaire de 500 euros au mois de septembre 2023, elle a, en octobre 2023, uniquement réglé le loyer et les charges, et elle n'a ensuite pas du tout réglé le loyer et les charges du mois de novembre 2023 alors qu'elle était sous la menace de la résiliation du bail et sans qu'elle ne s'en soit expliquée à l'audience des plaidoiries.

Eu égard à ces éléments, il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et sa condamnation à déguerpir des lieux loués, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement, la requérante ne justifiant en effet pas d'une urgence particulière.

3. Quant à l'indemnité de relocation

Concernant la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité de relocation, il convient de rappeler que l'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur subit pendant le temps normal requis pour trouver un autre preneur.

En l'espèce, les parties ont convenu aux termes de l'article 18 des conditions générales du contrat de bail, qu'en cas de résiliation du contrat par la faute du

locataire, celui-ci est tenu de payer à la bailleuse une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer et charges.

Il est de principe qu'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. En optant pour une fixation forfaitaire, les parties ont en effet implicitement, mais nécessairement, retenu une indemnité qui est indépendante du temps effectivement nécessaire à la relocation de l'immeuble. 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.

Dès lors, et comme la société SOCIETE1.) SA effectue son calcul par rapport au loyer de 2.388,08 euros applicable en juillet 2023 et sans inclure les charges, sa demande à titre d'indemnité de relocation est à déclarer fondée pour la somme réclamée de (6 x 2.388,08) 14.328,48 euros.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SA l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500 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, il paraît 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 la société SOCIETE1.) SA de la réduction de sa demande à titre d'arriérés de loyers et charges ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et charges fondée pour la somme de 9.191,23 euros ;

déclare la demande à titre d'indemnité de relocation fondée pour la somme de 14.328,48 euros ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 23.519,71 euros (vingt-trois mille cinq cent dix-neuf euros et soixante et onze centimes), avec les intérêts au taux légal sur la somme de 7.140,89 euros à partir de la mise en demeure du 26 juin 2023 et sur la somme de 16.378,82 euros à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde ;

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

prononce la résiliation du bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 500 (cinq 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 PERSONNE1.) 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 du greffier Yves ENDERS, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH

Yves ENDERS