

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3080/23
L-BAIL-503/23

Audience publique du 29 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.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Denis CANTELE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

partie défenderesse

comparant par PERSONNE1.), gérant de catégorie B, en vertu d'une procuration écrite

Faits

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, la société défenderesse fut représentée par PERSONNE1.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 6 novembre 2023.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Denis CANTELE et PERSONNE1.), représentant la société SOCIETE2.) en vertu d'une procuration écrite, furent entendus 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 remis,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe le 28 juillet 2023, la société SOCIETE1.) SARL a fait convoquer la société SOCIETE2.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 135.796,82 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges redus jusqu'au mois de septembre 2023 inclus, et la somme de 14.944,37 euros à titre d'intérêts conventionnels redus à partir de la date d'échéance des loyers et charges impayés, sinon avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi que la somme de 107.464,44 euros à titre d'indemnité de résiliation avec les intérêts légaux à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde, de voir prononcer la résiliation du bail existant entre parties aux torts exclusifs de la défenderesse et de s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans la huitaine du prononcé du jugement à intervenir.

La requérante sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500 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 de plaidoiries, la société SOCIETE1.) SARL :

- augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers et de charges à la somme de 141.083,29 euros jusqu'au mois de novembre 2023 inclus ;
- augmente sa demande à titre d'intérêts conventionnels à la somme de 22.539,08 euros ;
- augmente sa demande à titre d'indemnité de résiliation à la somme de 120.237,03 euros.

Il échet de lui en donner acte.

La requérante expose que suivant contrat de bail conclu en date du 30 septembre 2020, la société SOCIETE3.) SARL aurait donné en location à la société SOCIETE2.) SARL deux plateaux de bureaux situés aux 4^{ème} et 5^{ème} étages de l'immeuble « SOCIETE4.) » sis à L-ADRESSE3.).

Suivant avenant n°1 du 22 décembre 2020, les droits et obligations du contrat de bail auraient été transférés à la société SOCIETE1.) SARL.

Suivant avenants n° 2, 3 et 5, la société SOCIETE2.) SARL aurait encore pris en location auprès de la requérante au total 5 emplacements de parking.

Le loyer mensuel pour les plateaux de bureaux s'élèverait actuellement à 30.425,56 euros hors TVA, soit 35.293,65 euros TTC, et l'avance sur charges mensuelle à 2.902 euros.

Le loyer mensuel pour les emplacements de parking s'élèverait actuellement à 1.596 euros hors TVA, soit 1.851,36 euros TTC, et l'avance sur charges mensuelle à 32 euros par mois.

La société SOCIETE1.) SARL soutient que malgré plusieurs rappels et mise en demeure, la société SOCIETE2.) SARL lui resterait actuellement redevable à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges d'une somme de 141.083,29 euros en principal et d'une somme de 22.539,08 euros en intérêts conventionnels prévus par l'article 4 du contrat de bail, sommes auxquelles il y aurait partant lieu de la condamner.

Les défauts de paiement de la société SOCIETE2.) SARL constitueraient en outre des manquements graves justifiant la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement de la défenderesse.

La société SOCIETE1.) SARL réclame encore le paiement d'une indemnité de résiliation conventionnelle d'une somme de (3 x 40.079,01 =) 120.237,03 euros sur base de l'article 12 du contrat de bail.

La société SOCIETE2.) SARL ne conteste pas être en principe redevable d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, mais elle conteste le montant réclamé en principal, au motif que l'indexation serait mal calculée et trop élevée car elle excéderait le maximum de 5% stipulée au contrat de bail.

Elle conteste également le montant des intérêts réclamé en faisant valoir que les paiements qu'elle a effectués n'auraient pas été imputés sur la dette de loyer la plus ancienne.

La défenderesse affirme ensuite qu'elle serait en train de chercher des fonds, et qu'elle n'aurait pas encore reçu de décompte des charges de sorte qu'elle n'aurait pas pu récupérer la TVA, ce qui correspondrait à un montant d'environ 30.000 euros.

Au final, sa véritable dette ne s'élèverait qu'à environ deux mois d'arriérés, ce qui ne justifierait pas la résiliation du bail et son déguerpissement.

La société SOCIETE2.) SARL conteste enfin l'indemnité de résiliation réclamée, sans autrement spécifier cette contestation.

La société SOCIETE1.) SARL réplique qu'il appartiendrait à la défenderesse de rapporter la preuve que l'augmentation de loyer excéderait 5% par an, preuve qu'elle laisserait toutefois de rapporter.

Elle soutient ensuite avoir dûment établi le décompte des charges de l'année 2021 et que la défenderesse n'aurait pas formulé de contestation y relatif, et qu'en tout état de cause, il ne s'agirait pas d'un moyen valable pour s'opposer au paiement du loyer.

La requérante fait enfin valoir qu'en vertu de l'article 1256 du code civil, il appartiendrait à la défenderesse qui conteste l'imputation de ses paiements, de prouver que le loyer se rapporte à un autre mois que celui sur lequel il a été imputé, ce qu'elle laisserait toutefois de faire.

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

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 30 septembre 2020, pour une durée de douze ans, renouvelable par tacite reconduction par périodes de trois ans, ayant pris effet le 1^{er} septembre 2020, la société SOCIETE3.) SARL a donné en location à la société SOCIETE2.) SARL deux plateaux de bureaux situés aux 4^{ème} et 5^{ème} étages de l'immeuble « SOCIETE4.) » sis à L-ADRESSE3.).

Suivant avenant n°1 du 22 décembre 2020, les droits et obligations de la société SOCIETE3.) SARL au titre du contrat de bail ont été transférés à la société SOCIETE1.) SARL à partir du 10 décembre 2020.

Suivant avenants n° 2 non daté, n° 3 du 29 avril 2021 et n° 5 du 10 mai 2022, la société SOCIETE2.) SARL a encore pris en location auprès de la requérante au total 5 emplacements de parking, les deux premiers à partir du 1^{er} février 2021, les deux suivants à partir du 1^{er} mai 2021 et le dernier à partir du 1^{er} juin 2022.

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.

Il résulte du décompte des arriérés de loyers et avances sur charges ainsi que du décompte des intérêts, versés en cause par la requérante, qu'elle réclame un solde de (19.532,09 - 1,71 - 617,62 =) 18.912,76 euros pour le mois d'octobre 2022, le montant total de 39.064,29 euros pour les mois de novembre et décembre 2022, un solde de 1.323,53 euros pour le mois de septembre 2023, un solde de 2.639,41 euros pour le mois d'octobre 2023 et le montant total de 40.079,01 euros pour le mois de novembre 2023, soit une somme totale de

$(18.912,76 + 2 \times 39.064,29 + 1.323,53 + 2.639,41 + 40.079,01 =)$ 141.083,29 euros.

Il est stipulé à l'article 4 du contrat de bail :

- (i) qu'à partir du 1^{er} septembre 2020, le loyer mensuel pour chacun des deux plateaux de bureaux est fixé à $(387,27 \text{ m}^2 \times 30 \text{ euros})$ 11.618,10 euros hors TVA, nonobstant la gratuité du loyer de 6 mois stipulée à l'article 7,
- (ii) que pendant les deux premières années du bail le montant mensuel du loyer pour les bureaux sera calculé en fonction de l'évolution du taux d'occupation, à savoir 30€/m² pour un taux d'occupation inférieur à 50%, 33€/m² pour un taux d'occupation supérieur à 50%, mais au plus tard à partir du 1^{er} mars 2021, et 35€/m² pour un taux d'occupation supérieur à 85%, mais au plus tard à partir du 1^{er} septembre 2022,
- (iii) qu'à compter du 1^{er} septembre 2022, le loyer mensuel pour chacun des deux plateaux de bureaux s'élève à 13.554,45 euros hors TVA, hors incidence de l'indexation.

Il y est encore stipulé sous la rubrique « Indexation du Loyer et révision annuelle », que le loyer sera révisé chaque année à sa date anniversaire en fonction de l'IPCN, que l'IPCN de départ est celui du mois d'août 2020, et que l'indexation sera plafonnée de sorte que l'évolution annuelle du loyer ne pourra excéder 5%, sans pour autant pouvoir être négative.

En appliquant l'indice IPCN de juillet 2022 (950,31) tel qu'il résulte de la facture de juin 2023 versée en cause par la défenderesse, le loyer pour chacun des deux plateaux de bureaux s'est élevé à partir du 1^{er} septembre 2022 au montant de 14.680,29 euros hors TVA.

Il s'ensuit que pendant les deux premières années, à savoir pour la période du 1^{er} septembre 2020 au 30 août 2022, le loyer facturé a augmenté au total de $(14.680,29 - 11.618,10 =)$ 3.062,19 euros, correspondant à un taux de 26,3561%.

Or, à défaut pour la défenderesse - à qui incombe la charge de la preuve de sa contestation - de verser en cause les factures relatives à cette période, il n'est possible ni de déterminer quelle a été l'évolution annuelle du loyer pendant ces deux ans, ni quelle part de cette évolution est due à l'évolution du taux d'occupation et quelle part est due à l'indexation, de sorte qu'il échet de constater qu'elle ne rapporte pas la preuve du dépassement allégué d'une progression annuelle due à l'indexation supérieure à 5%.

Aucune des parties n'a ensuite versé en cause la facture de loyers et avances sur charges relative au mois de septembre 2023, mais il résulte de la facture relative au mois d'octobre 2023 que le loyer a été facturé au montant de 15.212,78 euros pour chacun des deux plateaux de bureaux et qu'il a été calculé sur base de l'IPCN de juillet 2023 - également applicable en septembre 2023 -, de sorte qu'il convient d'en déduire que le loyer facturé en septembre 2023 pour chacun des deux plateaux de bureaux s'est élevé au même montant.

Il s'ensuit qu'entre le 1^{er} septembre 2022 et le 30 août 2023, le loyer a augmenté de 3,6264 %, soit une progression annuelle due à l'indexation inférieure à 5%.

Il s'ensuit que la contestation de la société SOCIETE2.) SARL est dénuée de pertinence.

A défaut d'autres contestations concernant les arriérés réclamés, et au vu du décompte versé en cause par la société SOCIETE1.) SARL, la demande à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges est à déclarer fondée en principal pour la somme réclamée de 141.083,29 euros.

Concernant la somme de 22.539,08 euros réclamée à titre d'intérêts conventionnels de retard, il est stipulé à l'article 4, avant-dernier alinéa, du contrat de bail, que toutes sommes dues ou à devoir par le preneur en vertu du contrat sont productives à dater de leur exigibilité, de plein droit et après une mise en demeure restée infructueuse, d'un intérêt égal au taux légal en vigueur au moment de son exigibilité conformément au chapitre II de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

Comme il résulte des pièces versées en cause par la requérante qu'en date du 12 juillet 2023, elle a adressé à la défenderesse une mise en demeure de payer les arriérés de loyers et avances sur charges, elle est dès lors en droit de réclamer le paiement des intérêts de retard sur tous les arriérés qui n'ont pas été apurés avant cette date. Il en est de même des arriérés échus à partir du 1^{er} août 2023 dans la mesure où la requête en justice du 28 juillet 2023 vaut mise en demeure.

Il résulte du décompte actualisé au 2 novembre 2023, que la requérante ne réclame actuellement, et contrairement à ce qui figurait dans l'ancien décompte actualisé au 25 septembre 2023 versé en cause en tant que pièce 7, que les intérêts de retard sur les arriérés qui n'ont pas été apurés avant la mise en demeure, ce qui est conforme à l'article 4, avant-dernier alinéa, précité du contrat de bail.

Il convient ensuite de relever que le paiement supplémentaire de 617,62 euros effectué suivant le décompte de la requérante en janvier 2023, a été imputé par la requérante sur la dette la plus ancienne, à savoir sur le loyer réduit pour le mois d'octobre 2022.

Ensuite, en vertu de l'article 1256 du code civil, lorsque la quittance ne porte aucune imputation, le paiement doit être imputé sur la dette la plus ancienne si les dettes échues sont d'égale nature.

Il appartient partant à la société SOCIETE2.) SARL, qui conteste que l'imputation de ces paiements ait été effectuée correctement, de prouver notamment que les paiements qu'elle a effectués postérieurement au mois de décembre 2022 ne contenaient pas de référence à un mois spécifique, de sorte que la société SOCIETE1.) SARL aurait dû les imputer sur les loyers et avances sur charges réduits pour les mois de novembre et décembre 2022.

Or, cette preuve laisse d'être rapportée par la défenderesse à défaut pour elle de verser en cause les justificatifs des paiements de loyers et avances sur charges qu'elle a effectués en faveur de la société SOCIETE1.) SARL, de sorte que sa contestation s'avère infondée.

Concernant le calcul même des intérêts, il résulte du décompte actualisé au 2 novembre 2023, que la société SOCIETE1.) SARL les a calculés à partir des dates d'échéance respectives des arriérés redus, donc en conformité avec l'article 4, avant-dernier alinéa, précité du contrat de bail, mais qu'elle a appliqué un taux d'intérêt de 2%, respectivement de 2,25% par mois, alors que le taux de l'intérêt légal, dont l'application est stipulée à l'article 4, avant-dernier alinéa, précité du contrat de bail, s'élève à 2%, respectivement 2,25% par an, de sorte que le calcul effectué par la requérante est manifestement erroné.

Il n'y a partant pas lieu de faire droit au montant réclamé par la société SOCIETE1.) SARL à titre d'intérêts de retard, mais de condamner la société SOCIETE2.) SARL, conformément à l'article 4, avant-dernier alinéa, précité du contrat de bail, à payer les intérêts au taux légal de 2% l'an sur les arriérés de loyers et avances sur charges redus pour l'année 2022 et au taux légal de 2,25% l'an sur les arriérés de loyers et avances sur charges redus pour l'année 2023, chaque fois à partir des dates d'échéance respectives des arriérés redus jusqu'à solde.

2. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul 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 et demi de loyers et charges, ce qui constitue une dette élevée, étant précisé que le prétendu problème de récupération de la TVA ne la dispense pas du paiement du loyer et des avances sur charges.

S'y ajoute qu'une importante partie de cette dette remonte à plus ou moins un an et que la société SOCIETE2.) SARL n'a pas réglé le loyer et les charges du mois de novembre 2023 alors qu'elle était sous la menace de la résiliation du bail et qu'elle ne fournit aucune justification pour le non-paiement des arriérés redus.

Eu égard à ces éléments, il y a lieu de retenir que la société SOCIETE2.) SARL 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 d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

3. Quant à l'indemnité de résiliation

Aux termes de l'article 12 du contrat de bail, il est stipulé qu'en cas de résiliation du contrat pour faute dans le chef du locataire, tel le cas en l'espèce, celui-ci est tenu de payer à la bailleuse une indemnité de résiliation forfaitaire égale à trois mois de loyer.

A défaut de contestation spécifique formulée par la société SOCIETE2.) SARL, il y a partant, conformément à l'article 1134 du code civil, lieu de déclarer la demande de la société SOCIETE1.) SARL à titre d'indemnité de résiliation fondée en son principe.

Concernant le montant à allouer, la requérante a, aux termes de la requête, réclamé une somme correspondant à trois mois de loyers, tandis qu'elle réclame actuellement, une somme correspondant à trois mois de loyers et avances sur charges, alors que conformément aux stipulations de l'article 12 précité du contrat de bail, le montant des charges n'est pas à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité de résiliation.

Comme il résulte de la facture du 2 novembre 2023 que le montant du seul loyer s'élève actuellement à une somme de $(35.293,65 + 1.851,36 =) 37.145,01$ euros, la demande à titre d'indemnité de résiliation est à déclarer fondée pour la somme de $(3 \times 37.145,01 =) 111.435,03$ euros uniquement.

4. Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SARL l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 750 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 n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, et en premier ressort,

donne acte à la société SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges, à titre d'intérêts conventionnels et à titre d'indemnité de résiliation ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges fondée pour la somme de 141.083,29 euros, avec les intérêts au taux légal de 2% l'an sur les arriérés de loyers et avances sur charges redus pour l'année 2022 et au taux légal de 2,25% l'an sur les arriérés de loyers et avances sur charges redus pour l'année 2023, chaque fois à partir des dates d'échéance respectives des arriérés redus jusqu'à solde ;

déclare la demande à titre d'indemnité de résiliation fondée à concurrence de la somme de 111.435,03 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du présent jugement jusqu'à solde ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 252.518,32 euros (deux cent cinquante-deux mille cinq cent dix-huit euros et trente-deux centimes), avec les intérêts au taux légal de 2% l'an sur les arriérés de loyers et avances sur charges redus pour l'année 2022 et au taux légal de 2,25% l'an sur les arriérés de loyers et avances sur charges redus pour l'année 2023, chaque fois à partir des dates d'échéance respectives des arriérés redus jusqu'à solde, sur la somme de 141.083,29 euros, et avec les intérêts au taux légal à partir du présent jugement jusqu'à solde sur la somme de 111.435,03 euros ;

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

prononce la résiliation du bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) SARL ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SARL à faire expulser la société SOCIETE2.) SARL dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 750 (sept cent cinquante) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL 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