

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1685/23  
L-BAIL-204/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU  
JEUDI, 8 JUIN 2023**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**ENTRE**

**SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**, comparant par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

**SOCIETE2.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse**, ne comparant pas.

---

**FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 4 avril 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 25 mai 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 25 mai 2023, lors de laquelle Maître Admir PUCURICA se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse ne comparut pas.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses 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 a été fixé

## **LE JUGEMENT QUI SUIT**

### **A. Les faits constants**

Suivant contrat de bail conclu en date du 1<sup>er</sup> décembre 2022, avec effet au 1<sup>er</sup> décembre 2022 jusqu'au 30 novembre 2023, bail renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives d'une année, la société anonyme SOCIETE1.) SA, anciennement la société SOCIETE3.) (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE2.)) un bureau sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement le premier jour de chaque mois d'un loyer et d'une avance sur charges d'un montant total de 663,16 euros et contre fourniture d'une garantie locative d'un montant de 1.445,40 euros.

### **B. La procédure et les prétentions de partie requérante**

Par requête déposée en date du 4 avril 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 2.322,73 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, sinon à compter du courrier de mise en demeure du 15 mars 2023, jusqu'à solde ;
- voir condamner la société SOCIETE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- au besoin, voir autoriser d'ores et déjà la partie requérante à faire expulser la société SOCIETE2.) dans les formes légales au besoin à l'aide de la force publique et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, les frais en résultant 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 1.500 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.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 204/23.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande au montant total de 3.493,35 euros au titre des arriérés de loyers et de charges des mois de décembre 2022 à mai 2023.

Il échet de lui en donner acte.

Il résulte du récépissé du courrier recommandé de convocation que la partie défenderesse a été touchée à personne. Elle n'a pas comparu à l'audience, de sorte qu'il convient de statuer contradictoirement à son égard en application de l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

### **C. L'argumentaire de la partie requérante**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) fait valoir que la société SOCIETE2.) lui est redevable de la somme totale de 3.493,35 euros au titre des arriérés de loyers et de charges des mois de décembre 2022 à mai 2023.

### **D. L'appréciation du Tribunal**

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

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, la partie requérante réclame paiement des loyers et charges venus à échéance après l'introduction de sa requête. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale est à déclarer recevable.

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

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

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.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 1<sup>er</sup> décembre 2022, avec effet au 1<sup>er</sup> décembre 2022 jusqu'au 30 novembre 2023, bail renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives d'une année, la société SOCIETE1.), anciennement la société SOCIETE3.), a donné en location à la société SOCIETE2.) un

bureau sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement le premier jour de chaque d'un loyer et d'une avance sur charges d'un montant total de 663,16 euros et contre fourniture d'une garantie locative d'un montant de 1.445,40 euros.

Au vu du contrat de bail versé, des explications fournies par la partie requérante et en l'absence de preuve paiement du montant réclamé, la demande de la société SOCIETE1.) est à dire fondée à concurrence de la somme de 3.493,35 euros au titre des arriérés de loyers et de charges des mois de décembre 2022 à mai 2023, avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2023, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

Il échet en conséquence de condamner la société SOCIETE2.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 3.493,35 euros, avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2023, 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. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive.

Compte tenu des arriérés de loyers, il échet de retenir que la société SOCIETE2.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et ce manquement justifie la résiliation du bail. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de la société SOCIETE2.) et de la condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et 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, la société SOCIETE1.) est autorisée à faire expulser la société SOCIETE2.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros.

La société SOCIETE2.) est donc condamnée à lui payer le montant de 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 à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**dit** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA recevable en la forme,

la **dit** fondée,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 3.493,35 euros, avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2023, jusqu'à solde,

**prononce** la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de quarante jours à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL des lieux loués dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

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

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 350 euros,

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

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI