

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1766/23
L-BAIL-247/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
JEUDI, 15 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

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),
- 3) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties demanderesses, comparant en personne,

ET

SOCIETE1.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), 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 25 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, 1^{er} juin 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 1^{er} juin 2023, lors de laquelle PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE1.) se présentèrent en personne, tandis que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ne comparut pas.

Les parties demanderesse 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 27 avril 2011, avec effet au 1^{er} mai 2011 pour une période de trois années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE1.) (ci-après désignés : les consorts GROUPE1.) ont donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) un hall de stockage de 850 m² sis à L-ADRESSE5.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 2.000 euros par mois.

B. La procédure et les prétentions des parties requérantes

Par requête déposée en date du 25 avril 2023, les consorts GROUPE1.) ont fait convoquer la société SOCIETE1.) devant le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- voir condamner la partie défenderesse à payer aux parties requérantes la somme de 12.157,79 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef endéans la huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon dans un délai à fixer par le tribunal, sinon à défaut de ce faire, voir d'ores et déjà autoriser les parties requérantes à la faire expulser par la force publique à ses frais, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- 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 117/23.

A l'audience des plaidoiries, les consorts GROUPE1.) ont augmenté leur demande à 18.000 euros au titre des arriérés de loyers des mois d'avril à mai 2023.

Il échet de leur 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 des parties requérantes

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, les consorts GROUPE1.) font valoir que la société SOCIETE1.) leur est redevable d'un montant total de 18.000 euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois d'octobre 2022 à mars 2023 ainsi que d'un montant de 157,79 euros à titre de frais d'électricité pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 31 décembre 2022, soit un total de 12.157,79 euros.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande des consorts GROUPE1.) ayant été introduite dans les délai 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 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 aux consorts GROUPE1.) d'établir le bien-fondé de leur demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 27 avril 2011, avec effet au 1^{er} mai 2011 pour une période de trois années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, les consorts GROUPE1.) ont donné en location à la société SOCIETE1.) un hall de stockage de 850 m² sis à L-ADRESSE5.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 2.000 euros par mois.

Au vu du contrat de bail versé, des explications fournies par les parties requérantes et en l'absence de preuve paiement du montant réclamé, la demande des consorts GROUPE1.) est

à dire fondée à concurrence de la somme de 18.000 euros à titre d'arriérés de loyers des mois d'octobre 2022 à mars 2023.

En l'absence de preuve justificative concernant les frais d'électricité d'un montant de 157,79 euros, les consorts GROUPE1.) sont à débouter de leur demande y afférente.

Il échet en conséquence de condamner la société SOCIETE1.) à payer aux consorts GROUPE1.) le montant total de 18.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} juin 2023, jour de l'augmentation de la demande, 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.

Au vu de l'importance des arriérés de loyers, il convient de retenir que la société SOCIETE1.) 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 SOCIETE1.) 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, les consorts GROUPE1.) sont autorisés à faire expulser la société SOCIETE1.) 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.

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,

donne acte à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande,

dit la demande de PERSONNE2.), de PERSONNE3.) et de PERSONNE1.) recevable,

la **dit** partiellement fondée,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE1.) le montant de 18.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} juin 2023, jusqu'à solde,

déboute PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE1.) de leur demande en paiement des frais d'électricité d'un montant de 157,79 euros,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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** PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE1.) à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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 SOCIETE1.) SARL récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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