

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 3202/23

Dossier no. L-BAIL-398/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 7 DECEMBRE 2023

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

ENTRE

LE CENTRE CULTUREL DE RENCONTRE ADRESSE0.), établissement public, établi et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représenté par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Philippe STROESSER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

SOCIETE1.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître Carole BECK, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Yves WAGENER, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 22 juin 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 lundi, 7 août 2023 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 26 octobre 2023, lors de laquelle Maître Philippe STROESSER se présenta pour la partie demanderesse,

tandis que Maître Carole BECK, en remplacement de Maître Yves WAGENER, comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 remis

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail commercial conclu en date du 15 juin 2021, ayant pris effet au 1^{er} juin 2021 pour une durée de trois, six et neuf années consécutives, l'établissement public le CENTRE CULTUREL DE RENCONTRE ADRESSE0.) (ci-après désigné : le CENTRE CULTUREL DE RENCONTRE ADRESSE0.) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) en voie de formation, une partie du complexe dénommé « ALIAS1.) » sis à L-ADRESSE2.), comprenant un local de brasserie-restaurant et de débit de boissons d'environ 140 m², une cuisine équipée avec annexes d'environ 52 m², une surface « terrasse » à l'extérieur d'environ 112 m², un local de stockage, un local de bureau, un local « plonge » équipé d'un lave-vaisselle professionnel, une des deux chambres froides au 1^{er} étage de la cuisine annexe, une chambre froide avec congélateur au 2^{ème} étage de la cuisine annexe, deux vestiaires avec douches, un local pour les poubelles et une réserve sous l'escalier de secours, moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer indexé fixe de 1.500 euros HTVA, augmenté à 3.200 euros lors d'une deuxième période débutant dès l'autorisation accordée par les autorités relative à l'ouverture en capacité totale du nombre de couverts de la brasserie et de la jauge maximale de la salle ADRESSE3.), auquel s'ajoute un loyer variable de 4,8 % du chiffre d'affaires total HTVA réalisé par la société SOCIETE1.), le montant total redû ne pouvant cependant dépasser la somme de 8.000 euros HTVA indexée, et moyennant paiement des charges locatives.

La société SOCIETE1.) ayant entretemps été formée a repris le prédit bail.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 22 juin 2023, le CENTRE CULTUREL DE RENCONTRE ADRESSE0.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties en date du 15 juin 2021 ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant de 121.738 euros, avec les intérêts contractuels calculés au taux légal majoré de 2 % à compter de la date d'échéance des sommes réclamées jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués par elle avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, et faute par elle de ce faire, voir autoriser d'ores et déjà la partie requérante à la faire expulser par qui de droit ;

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante un montant de 24.666 euros à titre d'indemnité contractuelle de résiliation, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir dire que le jugement à intervenir est exécutoire par provision, nonobstant toute voie de recours ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 398/23.

A l'audience des plaidoiries, le CENTRE CULTUREL DE RENCONTRE ADRESSE0.) a augmenté sa demande à 147.747,74 euros.

Il échet de lui en donner acte.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés et aux termes de sa requête, le CENTRE CULTUREL DE RECONTRE ADRESSE0.) reproche à la locataire de ne procéder que de manière irrégulière au paiement des loyers et charges. Malgré une mise en demeure du 19 avril 2023, les montants suivants resteraient impayés :

- charges janvier 2022 : 11.501 euros
- charges mai-juin 2022 : 2.161 euros
- événement mai-juin 2022 : 853 euros
- à déduire : versement -853 euros
- charges juillet-août 2022 : 1.811 euros
- loyer septembre 2022 : 3.865 + 2.430 (part variable)
- charges septembre 2022 : 4.282 euros
- loyer octobre 2022 : 3.865 + 4.956 (part variable)
- paiement octobre 2022 : - 3.200 euros
- loyer novembre 2022 : 3.865 + 2.367 (part variable)
- loyer décembre 2022 : 3.865 + 2.613 (part variable)
- charges 4^{ème} trimestre 2022 : 23.212 euros
- événement décembre 2022 : 146 euros
- loyer janvier 2023 : 4.071 + 1.521 (part variable)
- loyer février 2023 : 4.071 + 2.160 (part variable)
- loyer mars 2023 : 4.071 + 3.070 (part variable)
- événement mars 2023 : 145 euros
- charges 1^{er} trimestre 2023 : 18.367 euros
- loyer avril 2023 : 4.071 + 3.514 (part variable)
- paiement avril 2023 : - 550 euros
- loyer mai 2023 : 4.071 + 5.244 (part variable)
- événement mai 2023 : 174 euros
- paiement mai 2023 : -6.200 euros
- charges avril-mai 2023 : 6.199 euros

Total : 121.738 euros.

Il fait préciser que le loyer variable est payé en fonction des données fournies par la société SOCIETE1.).

Le non-paiement des loyers et charges constituerait un motif grave justifiant la résiliation du contrat de bail. La partie requérante réclame finalement encore l'allocation d'une indemnité de résiliation correspondant à six mois de loyer maximum de 24.666 euros (=6 mois x 4.071 euros). Elle renvoie à son décompte actualisé.

La société SOCIETE1.) ne conteste pas la demande adverse tout en donnant à considérer que les paiements intervenus se chiffrent au montant total de 35.486.96 euros. Elle estime encore que le montant de 60,40 euros figurant dans le décompte produit par la partie adverse au titre des frais de télécom serait supérieur au coût prévu par le contrat. Elle souligne qu'elle a connu au début du bail des problèmes pour démarrer son activité en raison des inondations survenues au ADRESSE4.) ayant rendu nécessaire la réalisation de travaux de réparation ainsi qu'en raison de la pandémie. Par ailleurs, à cause d'événements organisés par l'Abbaye de Neumünster, l'accès aux lieux loués aurait parfois été difficile. Lors des derniers mois, sa situation financière se serait améliorée, de sorte qu'elle aimerait avoir une chance de continuer son activité dans les lieux loués. Finalement, elle sollicite un délai de déguerpissement de deux mois.

La partie requérante fait répliquer que le montant de 292,50 euros figurant dans le tableau des paiements fourni par la partie défenderesse est étranger au contrat de bail. Elle ajoute que le montant de 60,40 euros correspond au montant de 50 euros HTVA, majoré au titre de l'indexation et de la taxe sur la valeur ajoutée. Elle s'oppose finalement au délai de déguerpissement de deux mois et donne à considérer que le montant actuellement réglé par la partie défenderesse ne permet même pas de couvrir le loyer.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande du CENTRE CULTUREL DE RENCONTRE ADRESSE0.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

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.

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 au CENTRE CULTUREL DE RECONTRE ADRESSE0.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail commercial conclu en date du 15 juin 2021, ayant pris effet au 1^{er} juin 2021 pour une durée de trois, six et neuf années consécutives, le CENTRE CULTUREL DE RENCONTRE ADRESSE0.) a donné en location à la société SOCIETE1.) en voie de formation, une partie du complexe dénommé « ALIAS2. » sis à L-ADRESSE2.), comprenant un local de brasserie-restaurant et de débit de boissons d'environ 140 m², une cuisine équipée avec annexes d'environ 52 m², une surface « terrasse » à l'extérieur d'environ 112 m², un local de stockage, un local de bureau,

un local « plonge » équipé d'un lave-vaisselle professionnel, une des deux chambres froides au 1^{er} étage de la cuisine annexe, une chambre froide avec congélateur au 2^{ème} étage de la cuisine annexe, deux vestiaires avec douches, un local pour les poubelles et une réserve sous l'escalier de secours, moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer indexé fixe de 1.500 euros HTVA, augmenté à 3.200 euros lors d'une deuxième période débutant dès l'autorisation accordée par les autorités relative à l'ouverture en capacité totale du nombre de couverts de la brasserie et de la jauge maximale de la salle ADRESSE3.), auquel s'ajoute un loyer variable de 4,8 % du chiffre d'affaires total HTVA réalisé par la société SOCIETE1.), le montant total redû ne pouvant cependant dépasser la somme de 8.000 euros HTVA indexée, et moyennant paiement des charges locatives.

La société SOCIETE1.) ayant entretemps été formée a repris le prêt bail.

Il résulte du contrat de bail conclu par les parties qu'un forfait mensuel de 50 euros HTVA indexé a été prévu par les parties pour le téléphone et l'internet, ce qui correspond au montant de 60,40 euros, après indexation, repris dans le décompte actualisé de la partie requérante.

S'agissant des paiements intervenus, il échet de constater que la société SOCIETE1.) n'établit pas face aux contestations de la partie requérante que le montant de 292,50 euros inclus dans le tableau de ses paiements a trait au contrat de bail, de sorte que le montant des paiements à prendre en considération est celui figurant dans le décompte actualisé de la partie requérante à hauteur d'un montant total de 35.486,96 euros au lieu du montant de 35.739,46 euros invoqué par la société SOCIETE1.).

Au vu du décompte actualisé, non autrement contesté par la société SOCIETE1.), la demande en paiement de la partie requérante est à dire fondée à concurrence de la somme totale de 147.747,74 euros, avec les intérêts conventionnels calculés au taux légal majoré de 2 % à compter de la date d'échéance des montants réclamés, jusqu'à solde, conformément aux stipulations contractuelles.

La société SOCIETE1.) est en conséquence condamnée à payer à la partie requérante le prêt montant de 147.747,74 euros, avec les intérêts conventionnels calculés au taux légal majoré de 2 % à compter de la date d'échéance des montants réclamés, jusqu'à solde.

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, en vertu de l'article 1741 du Code civil qui n'est qu'une application en matière de bail de la règle de l'article 1184 du même code.

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.

Compte tenu de l'ampleur des arriérés de loyers et de charges, il échet de retenir que la société SOCIETE1.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et ce manquement justifie la résiliation du bail à ses torts exclusifs. 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, un délai plus élargi n'étant aucunement justifié.

Au besoin, la partie requérante est autorisée 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.

Compte tenu de la résiliation du bail intervenu aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) et compte tenu des stipulations contractuelles découlant du contrat de bail, la demande de la partie requérante en octroi d'une indemnité de résiliation correspondant à 6 mois de loyer maximum est à dire fondée à concurrence de la somme totale de 24.666 euros (=6 mois x 4.071 euros), avec les intérêts légaux à partir du 22 juin 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) est en conséquence condamnée à payer à la partie requérante la somme de 24.666 euros, avec les intérêts légaux à partir du 22 juin 2023, jusqu'à solde.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la partie requérante en allocation d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 500 euros. La société SOCIETE1.) est donc condamnée à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 500 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 contradictoirement et en premier ressort,

donne acte à l'établissement public le CENTRE CULTUREL DE RENCONTRE ADRESSE0.) de l'augmentation de sa demande,

dit la demande de l'établissement public le CENTRE CULTUREL DE RENCONTRE ADRESSE0.) recevable,

la **dit** fondée,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à l'établissement public le CENTRE CULTUREL DE RENCONTRE ADRESSE0.) le montant de 147.747,74 euros, avec les intérêts conventionnels calculés au taux légal majoré de 2 % à compter de la date d'échéance des montants réclamés, jusqu'à solde,

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** l'établissement public le CENTRE CULTUREL DE RENCONTRE ADRESSE0.) 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 présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à l'établissement public le CENTRE CULTUREL DE RENCONTRE ADRESSE0.) le montant de 24.666 euros, avec les intérêts légaux à partir du 22 juin 2023, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de l'établissement public le CENTRE CULTUREL DE RENCONTRE ADRESSE0.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 500 euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à l'établissement public le CENTRE CULTUREL DE RENCONTRE ADRESSE0.) le montant de 500 euros,

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