

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 311/24
L-BAIL-748/23

Audience publique du 25 janvier 2024

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 de droit luxembourgeois **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.)**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, inscrite à la liste V du barreau de Luxembourg, représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions

comparant par Maître Serge **HOFFMANN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE3.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE3.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 21 décembre 2023

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 30 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 11 décembre 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 21 décembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Serge HOFFMANN fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE3.) SARL, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Les faits constants

Suivant contrat de bail commercial signé en date du 11 janvier 2022, la société SOCIETE3.) SARL a pris en location un local commercial et trois emplacements de parkings dans un immeuble sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer indexé mensuel fixé initialement à 16,96 euros/ m2 HTVA pour le local commercial pour la période du 1^{er} février 2022 au 31 janvier 2023 et à 19,79 euros/ m2 HTVA pour la période du 1^{er} février 2023 au 31 janvier 2024, payable au début de chaque mois, à augmenter d'un paiement mensuel de 350 euros TTC augmenté à 545 euros TTC à titre d'avances sur charges.

La procédure et les prétentions de la partie requérante

Par requête déposée au greffe du Tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 30 octobre 2023, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de la société SOCIETE3.) SARL devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour:

- voir résilier le bail existant entre parties aux torts exclusifs de la partie défenderesse;

- par conséquent, voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef ou avec elles, au plus tard 8 jours après la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par elle de se faire dans le délai imparti, voir autoriser la partie requérante à l'en faire expulser dans les formes prévues par la loi, au besoin à l'aide de la force publique et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 15.293,12 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts conventionnels de 12,50 % voire 14 % par année à partir d'une mise en demeure du 18 septembre 2023, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 1.040,58 euros à titre du décompte des charges de l'année 2022, avec les intérêts conventionnels de 12,50 % voire 14 % par année à partir d'une mise en demeure du 18 septembre 2023, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 13.023,12 euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde;
- la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 40 euros conformément à l'article 5 (1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 5.000 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.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) SA a augmenté sa demande en paiement d'arriérés de loyers pour les loyers échus depuis la demande en justice pour réclamer la somme totale de 21.764,74 euros.

Il échet de lui en donner acte.

Quoique régulièrement citée, la société SOCIETE3.) SARL ne comparut pas à l'audience du Tribunal du 21 décembre 2023.

Alors qu'il ressort du récépissé de la Poste que le courrier recommandé que ledit courrier que le pli en question n'a pas été réclamé. Il y a partant lieu de statuer par défaut à son égard.

L'appréciation du Tribunal

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

Il y a lieu de qualifier l'augmentation de la demande de la société SOCIETE1.) SA de demande additionnelle.

Pour être admissible, une telle demande doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires discutées dans l'instance principale à laquelle elle se rattache.

En l'espèce, l'augmentation de la demande de la société SOCIETE1.) SA au titre d'arriérés de loyers échus depuis la demande en justice et au titre de l'indemnité de relocation est la conséquence immédiate et directe des faits se rattachant aux réclamations qui ont donné naissance à l'instance et elle a donc un lien suffisant avec la demande initiale.

La demande additionnelle présentée par la partie requérante est dès lors recevable. 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.) SA d'établir le bien-fondé de sa demande.

Le contrat de bail est un contrat synallagmatique impliquant des obligations réciproques dans le chef du bailleur et du locataire. L'obligation essentielle du bailleur est de fournir la jouissance des lieux loués au locataire. En contrepartie, l'obligation essentielle du preneur est de payer un loyer au bailleur.

Il résulte des pièces versées, que suivant contrat de bail commercial signé en date du 11 janvier 2022, la société SOCIETE3.) SARL a pris en location un local commercial et trois emplacements de parkings dans un immeuble sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer indexé mensuel fixé initialement à 16,96 euros/ m2 HTVA pour le local commercial pour la période du 1^{er} février 2022 au 31 janvier 2023 et à 19,79 euros/ m2 HTVA pour la période du 1^{er} février 2023 au 31 janvier 2024, payable au début de chaque mois, à augmenter d'un paiement mensuel de 350 euros TTC augmenté à 545 euros TTC à titre d'avances sur charges.

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.

La créance invoquée par la partie requérante est justifiée par les renseignements fournis par celle-ci et les pièces versées à l'appui à concurrence du montant total de 21.764,74 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

La partie défenderesse est ainsi condamnée à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de **21.764,74 euros**.

Il ressort de l'article 20 du contrat de bail conclu entre parties que « *toutes sommes dues ou à devoir par le Preneur en vertu du présent bail seront exigibles immédiatement et sans mise en demeure. Elles seront en outre productives de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt au taux légal majoré de deux points, à partir de la date d'échéance du terme jusqu'au jour du crédit au compte du Bailleur et ce, sans mise en demeure et sans préjudice du droit du Bailleur de demander la résiliation judiciaire du bail.* »

La société SOCIETE1.) SA demande à voir augmenter la somme redue au principal à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges des intérêts conventionnels de 12,50 % voire 14 % par année à partir d'une mise en demeure du 18 septembre 2023, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.

Faute de décompte et d'autres explications versées permettant de retracer le calcul de ces intérêts conventionnels, il y a lieu de se référer à la formulation du contrat de bail et d'allouer des « *intérêts au taux légal majoré de deux points* ».

Il ressort de la pièce 2 versée par la demanderesse que la mise en demeure litigieuse du 18 septembre 2023 met en demeure la société SOCIETE3.) SARL de payer la somme totale de 13.618,18 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ainsi qu'à titre du décompte de charges pour l'année 2022.

Aux termes du décompte annexé à cette mise en demeure, la somme de (9.852,60 + 2.725,00 =) 12.577,60 euros était échue à ce moment à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

Il y a partant lieu d'accorder les intérêts conventionnels (taux légal majoré de deux points) sur la somme de 12.577,60 euros à compter de la mise en demeure du 18 septembre 2023, jusqu'à solde.

Ensuite, les mêmes intérêts conventionnels sont dus sur la somme de (montant réclamé dans la requête 15.293,12 - montant échu au moment de la mise en demeure 12.577,60 =) 2.715,52 euros à compter de la demande en justice, à savoir du 30 octobre 2023, jusqu'à solde.

Enfin, les mêmes intérêts conventionnels sont dus sur la somme de (montant décompte global versé à l'audience 21.764,74 – montant réclamé dans la requête 15.293,12 =) 6.471,62 euros à compter de l'audience du 21 décembre 2023 (date de l'augmentation de la demande pour les loyers échus à partir de la requête), 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

tel que cela résulte de l'article 1728 du Code civil. Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Il y a dès lors lieu de déclarer **résilié** le bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la partie défenderesse et il convient de la condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 40 jours après la notification du présent jugement.

Au besoin, la société SOCIETE1.) SA est autorisée à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de celle-ci, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il y a encore lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SA visant à condamner la société SOCIETE3.) SARL de lui payer la somme de **1.040.58 euros** à titre du décompte pour charges de l'année 2022.

Cette somme est à augmenter des intérêts conventionnels à compter de la mise en demeure du 18 septembre 2023, jusqu'à solde.

Il ressort de l'article intitulé « Résolution anticipée » du contrat de bail conclu en cause : « *En cas de résolution judiciaire du bail aux torts du Preneur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépenses quelconques résultant de ses manquements et de la résolution du contrat et devra également payer au Bailleur une indemnité de résiliation égale à six mois de loyer.* »

Ainsi, conformément à la demande de la société SOCIETE1.) SA, il y a lieu de condamner la société SOCIETE3.) SARL à lui payer la somme de (6 x 2.170,52 =) **13.023,12 euros** à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 30 octobre 2023, jusqu'à solde.

Il y a encore lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre du montant forfaitaire de **40 euros** sur base de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

La demande en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à charge de la partie requérante, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à **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 par défaut et en premier ressort,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande,

reçoit la demande,

dit fondée la demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et à titre d'arriérés de charges,

partant, **condamne** la société SOCIETE3.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **21.764,74 euros**, à augmenter des intérêts conventionnels (« *intérêt au taux légal majoré de deux points* ») comme suit:

- sur la somme de 12.577,60 euros à compter de la mise en demeure du 18 septembre 2023, jusqu'à solde,
- sur la somme de 2.715,52 euros à compter de la demande en justice, à savoir du 30 octobre 2023, jusqu'à solde,
- sur la somme de 6.471,62 euros à compter de l'audience du 21 décembre 2023 (date de l'augmentation de la demande pour les loyers échus à partir de la requête), jusqu'à solde.

déclare résilié le bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE3.) SARL,

partant, **condamne** la société SOCIETE3.) SARL à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s’y trouvent de son chef au plus tard quarante jours après la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SA à faire expulser la société SOCIETE3.) SARL des lieux loués dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit fondée la demande en paiement à titre du décompte pour charges de l’année 2022,

partant, **condamne** la société SOCIETE3.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **1.040.58 euros**, à augmenter des intérêts conventionnels (« *intérêt au taux légal majoré de deux points* ») à compter de la mise en demeure du 18 septembre 2023, jusqu’à solde,

dit fondée la demande à titre d’indemnité de relocation,

partant, **condamne** la société SOCIETE3.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **13.023,12 euros** à titre d’indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 30 octobre 2023, jusqu’à solde,

condamne la société SOCIETE3.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **40 euros** sur base de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard,

dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA en allocation d’une indemnité de procédure à concurrence du montant de 500 euros,

partant, **condamne** la société SOCIETE3.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 500 euros,

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

condamne la société SOCIETE3.) SARL aux frais et dépens de l’instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,

Natascha CASULLI,

juge de paix

greffière