

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 291/24
du 23.1.2024

Dossier n° L-BAIL-649/23

Audience publique extraordinaire du vingt-trois janvier deux mille vingt-quatre

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) S.A.,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) ;

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant à l'audience par Maître Marjorie DABROWSKI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, laquelle présenta pour compte de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l.,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.) ;

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant à l'audience par Maître François-Joseph DE LENTAIGNE DE LOGIVIERE, avocat, demeurant à Rodange, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée KOENER MINES S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Robert MINES, avocat à la Cour, demeurant à Rodange.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 3 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 10 novembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.02.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 2 janvier 2024 à 9 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., comparut à l'audience par Maître Marjorie DABROWSKI, avocat à la Cour, laquelle se présenta pour compte de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., comparut à l'audience par Maître François-Joseph DE LENTAIGNE DE LOGIVIERE, avocat, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée KOENER MINES S.à r.l., représentée aux fins de la présente procédure par Maître Robert MINES, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 fixé,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 3 octobre 2023, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir :

- condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 2.200.- euros au titre des arriérés de loyers des mois de mai et juin 2022, avec les intérêts légaux à partir de l'échéance respective des loyers impayés jusqu'à solde ;
- condamner la partie défenderesse à lui payer les intérêts légaux des loyers pour les mois de juillet 2022 à juin 2023 non réglés à leurs échéances respectives jusqu'à solde.

La partie requérante demande en outre, principalement, de voir constater la résiliation du contrat de bail intervenue par courrier du 5 juin 2023 avec effet au 30 juin 2023 et de déclarer la partie défenderesse occupante sans droit ni titre à partir du 1^{er} juillet 2023, sinon de prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse. En tout état de cause, la requérante demande la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement.

La requérante sollicite finalement une indemnité de procédure de 2.000.- euros, la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir au moins en ce qui concerne les condamnations pécuniaires.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 31 mars 2022, la partie requérante a donné en bail à la partie défenderesse, avec effet au 1^{er} mai 2022, un hall de stockage avec bureau et un terrain d'une superficie d'environ 15 ares sis à ADRESSE3.), moyennant un loyer mensuel de 1.100.- euros.

La partie requérante reproche tout d'abord à la partie défenderesse d'avoir omis de payer les loyers des mois de mai et juin 2022, soit la somme de 2.200.- euros, et réclame sa condamnation au paiement de ce montant, avec les intérêts légaux à partir de chaque échéance des loyers redus jusqu'à solde.

En outre, elle lui reproche de ne pas avoir payé les loyers à leurs échéances respectives mais avec un retard important pouvant aller jusqu'à 53 jours et réclame par conséquent la condamnation de la locataire à lui payer les intérêts retards redus conformément aux dispositions contractuelles.

N'acceptant pas ces retards de paiement, elle aurait mis en demeure la partie défenderesse les 8 et 22 février 2023 de procéder aux paiements redus. Comme la partie défenderesse aurait continué à payer les loyers tardivement, elle aurait par courrier du 5 juin 2023 résilié le contrat de bail avec effet au 30 juin 2023.

La partie requérante demande par conséquent de voir constater la régularité de la résiliation du contrat de bail, de qualifier la partie défenderesse d'occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} juillet 2023 et de la condamner au déguerpissement. Elle précise encore que depuis le 1^{er} juillet 2023, elle aurait accepté tous les paiements intervenus par la défenderesse en les qualifiant d'indemnités d'occupations sans droit ni titre.

A titre subsidiaire, elle demande de voir prononcer la résiliation du contrat pour fautes graves dans le chef de la défenderesse et de la voir condamner au déguerpissement.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. ne conteste pas la résiliation du contrat de bail.

Elle reconnaît en outre de ne pas avoir réglé le loyer des mois de mai et de juin 2022 et demande de voir compenser ces loyers avec la garantie locative.

Elle s'oppose cependant à la demande adverse de la voir condamner au paiement des intérêts de retard pour les loyers payés tardivement, tout en reconnaissant qu'elle a régulièrement payé les loyers avec un certain retard. Dans la mesure où la bailleuse lui aurait envoyé tous les mois une facture relative au loyer, elle estime qu'elle ne serait tenue au paiement du loyer qu'après réception de ces factures. Or, comme la bailleuse ne lui aurait pas communiqué les factures au 1^{er} de chaque mois, elle ne serait pas tenue au paiement du loyer à la date convenue au contrat de bail.

La partie défenderesse s'oppose finalement à la demande de la partie requérante au titre de l'indemnité de procédure et sollicite à titre reconventionnel une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Motivation

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. réclame tout d'abord la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 2.200.- euros au titre des loyers impayés des mois de mai et juin 2022, avec les intérêts légaux à partir chaque échéance jusqu'à solde.

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.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. n'ayant pas contesté cette demande, il y a lieu de faire droit à la demande de la partie requérante pour le montant requis, avec les intérêts légaux à partir de chaque échéance jusqu'à solde.

Il n'y a pas lieu d'ordonner une compensation des arriérés de loyers avec la garantie locative, alors que celle-ci ne doit être libérée qu'à la fin du bail après l'établissement du décompte final entre les parties.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. réclame en outre la condamnation de la partie défenderesse à lui payer les intérêts légaux des loyers impayés à leur échéance pour la période de juillet 2022 à juin 2023 et ce à partir de leur échéance respective jusqu'à solde.

Aux termes de l'article 4 du contrat de bail, les parties ont convenu que le « *loyer et payable le 1^{er} de chaque mois* » et que « *Le locataire est en demeure de régler le loyer par la seule échéance du terme, telle que mentionné à l'alinéa 2 du présent article. Les intérêts légaux prennent automatiquement et de plein droit et courant à cette même date* ». La pratique de la bailleuse d'envoyer en outre des factures mensuelles pour le montant du loyer est sans pertinence quant à l'échéance du loyer et de la sanction prévue contractuellement par les parties.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A.

La requérante sollicite par ailleurs de constater la résiliation du contrat de bail par courrier du 5 juin 2023 avec effet au 30 juin 2023 et la condamnation de la locataire au déguerpissement.

Au regard du courrier de résiliation et de l'absence de contestation de celui-ci, il y a lieu de constater que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 30 juin 2023 et que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. est occupante sans droit ni titre des lieux occupés depuis le 1^{er} juillet 2023.

Il en résulte que la partie défenderesse doit être condamnée au déguerpissement tel que sollicité par la requérante.

Un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder à la partie défenderesse.

La partie demanderesse demande encore une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile tandis que la partie défenderesse sollicite à titre reconventionnel une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, il y a lieu de déclarer fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant de 500.- euros et de rejeter la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. en obtention d'une indemnité de procédure.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire en ce qui concerne les condamnations pécuniaires.

Cette demande est justifiée en ce qui concerne la condamnation pécuniaire au titre des arriérés de loyers, au regard de la reconnaissance de la partie défenderesse de redevoir le montant réclamé.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle 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 et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

d i t recevables les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant de 2.200.- euros à titre de loyers impayés ;

partant, **c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 2.200.- (deux mille deux cents) euros, avec les intérêts légaux à partir de l'échéance respective des loyers impayés, chaque fois jusqu'à solde ;

d i t qu'il n'y a pas lieu à compensation avec la garantie locative ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. au titre des intérêts légaux de retards ;

partant, **c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. les intérêts légaux sur les loyers impayés à leur échéance de juillet 2022 à juin 2023, à partir de l'échéance respective des loyer jusqu'à solde ;

c o n s t a t e la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties avec effet au 30 juin 2023 ;

d i t que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. est occupante sans droit ni titre des lieux sis à ADRESSE3.), depuis le 1^{er} juillet 2023 ;

partant, **c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard

dans un délai de **40 (quarante)** jours à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **a u t o r i s e** la partie requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 500.- euros ;

partant, **c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 500.- (cinq cents) euros ;

d i t non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. en obtention d'une indemnité de procédure et en **d é b o u t e** ;

o r d o n n e l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant toute voie de recours et sans caution, uniquement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire aux arriérés de loyers ;

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,
juge de paix

Tom BAUER,
greffier