

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 791/24
L-BAIL-727/23

Audience publique extraordinaire du 29 février 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois **SOCIETE1.) SARL**, 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 gérant actuellement en fonctions

partie demanderesse

représentée par SOCIETE2.), société en commandite simple, établie à L-ADRESSE2.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant SOCIETE2.) SARL, établie à la même adresse, RCS n° NUMERO2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître François COLLOT, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant par Maître David FICKERS, avocat, en remplacement de Maître François COLLOT, avocat à la Cour, les deux demeurant à Strassen

e t

la société à responsabilité limitée simplifiée **SOCIETE3.) SARL-S**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE3.)**, inscrite au registre de commerce et des

sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée lors de l'audience du 18 janvier 2024

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 27 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 janvier 2024.

Lors de la prédite audience, Maître David FICKERS, en remplacement de Maître François COLLOT, fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE3.) SARL-S, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire 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 9 mars 2021, la société SOCIETE3.) SARL-S a pris en location un local commercial dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 225 euros HTVA à augmenter d'avances sur charges de 27 euros, soit un total de 290,25 euros TTC.

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 27 octobre 2023, la société SOCIETE1.) SARL a sollicité la convocation de la société SOCIETE3.) SARL-S 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, à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et de décomptes pour charges, la somme de 2.262,08 euros avec les intérêts légaux à partir de l'échéance de chaque loyer, sinon d'une mise en demeure du 7 juillet 2023, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde;
- 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.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) SARL a augmenté sa demande en paiement d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et de décompte pour charges pour les montants échus depuis la demande en justice pour réclamer la somme totale de 3.272,06 euros.

Il échet de lui en donner acte.

Quoique régulièrement citée, la société SOCIETE3.) SARL-S ne comparut pas à l'audience du Tribunal du 18 janvier 2024.

Aux termes d'un procès-verbal de recherche dressé le 23 novembre 2023 accompagné d'une signification d'une requête et d'une convocation pour l'audience du 18 janvier 2024, lesquels ont été dressés par l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, la société SOCIETE3.) SARL-S a été valablement touchée pour l'audience en question.

Il y a partant lieu de statuer par défaut à son égard.

L'appréciation du Tribunal

La demande de la société SOCIETE1.) SARL 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.) SARL 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.) SARL 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.) SARL 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 9 mars 2021, la société SOCIETE3.) SARL-S a pris en location un local commercial dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 225 euros HTVA à augmenter d'avances sur charges de 27 euros, soit un total de 290,25 euros TTC.

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 3.272,06 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

La partie défenderesse est ainsi condamnée à payer à la société SOCIETE1.) SARL le montant de **3.272,06 euros**.

Il ressort de la pièce 3 versée par la demanderesse que par un courrier du 7 juillet 2023 elle met en demeure la société SOCIETE3.) SARL-S de payer la somme totale de 1.252,10 euros à titre d'arriérés de loyers.

Il y a partant lieu d'accorder les intérêts légaux sur la somme de 1.252,10 euros à compter de la mise en demeure du 7 juillet 2023, jusqu'à solde.

Ensuite, les intérêts légaux sont dus sur la somme restante (3.272,06-1.252,10 =) 2.019,96 euros à compter de la demande en justice, à savoir du 27 octobre 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 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.) SARL 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.

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 SOCIETE1.) SARL 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-S à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de **3.272,06 euros**, à augmenter des intérêts légaux comme suit:

- sur la somme de 1.252,10 euros à compter de la mise en demeure du 7 juillet 2023, jusqu'à solde et
- sur la somme de 2.019,96 euros à compter de la demande en justice, à savoir du 27 octobre 2023, jusqu'à solde

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

partant, **condamne** la société SOCIETE3.) SARL-S 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.) SARL à faire expulser la société SOCIETE3.) SARL-S 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 de la société SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 500 euros,

partant, **condamne** la société SOCIETE3.) SARL-S à payer à la société SOCIETE1.) SARL 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-S aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière