

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 406/24

Dossier no. L-BAIL-825/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU 1^{er} février 2024

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

SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse, comparant par son gérant PERSONNE1.)

ET

SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son administrateur-délégué, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse, ne comparant pas

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 6 décembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 04 janvier 2024.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 18 janvier 2024.

A cette audience, la société SOCIETE1.) SARL, représentée par son gérant PERSONNE1.) fut entendue en ses moyens et conclusions et la société SOCIETE2.) SA ne comparut pas. 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 SUIVIT

A. Les faits constants:

Suivant contrat de bail conclu en date du 6 janvier 2022, ayant pris effet le 11 janvier 2022 pour une période d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) a donné en bail à la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE2.)) des locaux à usage exclusif de bureaux au sein du complexe immobilier situé à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer indexé de 450 euros HTVA, soit 526,50 euros TTC, augmenté à 550,05 euros TTC ainsi que d'une avance sur charges de 20 euros, augmentée à 50 euros.

B. La procédure et les prétentions de la partie requérante :

Par requête déposée en date du 6 décembre 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 7.537,05 euros au titre des arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux pour retard de paiement, conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement à partir des échéances respectives, jusqu'à solde ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la société SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 825/23.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande d'un montant de 1.200 euros au titre des arriérés de loyers et des avances sur charges des mois de décembre 2023 et de janvier 2024. Elle a également réclamé la résiliation du bail.

Il échet de lui en donner acte.

Comme il ressort du récépissé de la lettre recommandée de convocation que la partie défenderesse a été touchée à personne et comme elle n'a été ni présente, ni représentée à l'audience des plaidoiries, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard en application de l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

C. L'argumentaire de la partie requérante :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que la locataire paie de manière irrégulière les loyers, de sorte qu'il existerait un solde demeurant impayé de 8.737,05 euros.

D. L'appréciation du Tribunal :

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

Le contrat judiciaire se forme sur la demande contenue dans l'acte introductif d'instance.

Aux termes de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile « L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant ».

C'est le principe de l'immutabilité du litige.

Les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties.

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà soit expressément, soit implicitement, exprimée dans l'acte introductif d'instance. Celui-ci délimite en effet l'étendue du litige en déterminant ses éléments constitutifs, à savoir, les parties, l'objet et la cause. Toute demande présentée en cours d'instance et qui diffère de la demande introductive par l'un de ces trois éléments est par conséquent irrecevable.

La demande de la société SOCIETE1.) tendant à la résiliation du bail constitue une demande nouvelle non contenue dans la requête.

Cette demande est dès lors à déclarer irrecevable.

Pour le surplus, la demande de la société SOCIETE1.) 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 à la partie requérante d'établir le bien-fondé de sa demande.

Suivant contrat de bail conclu en date du 6 janvier 2022, ayant pris effet le 11 janvier 2022 pour une période d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction, la société SOCIETE1.) a donné en bail à la société SOCIETE2.) des locaux à usage exclusif de bureaux au sein du complexe immobilier situé à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer indexé de 450 euros HTVA, soit 526,50 euros TTC, augmenté à 550,05 euros TTC ainsi que d'une avance sur charges de 20 euros, augmentée à 50 euros.

Au vu du contrat de bail et en l'absence de preuve de paiement, la demande de la société SOCIETE1.) en paiement du montant de 8.737,05 euros au titre des arriérés de loyers et des avances sur charges est à dire fondée.

Une créance de loyer ne saurait constituer une transaction commerciale telle qu'elle est définie à l'article 1er point 1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard. En effet, le louage de choses est un contrat par lequel une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de payer suivant les dispositions de l'article 1708 du Code civil. Les obligations nées du bail ne sauraient être qualifiées de transaction conduisant à une fourniture de marchandises ou à une prestation de service.

Il s'ensuit que le taux de l'intérêt de retard correspond, conformément à l'article 15-1 de cette loi qui renvoie sur ce point à son article 14, au taux d'intérêt légal fixé par règlement grand-ducal pour la durée de l'année civile.

La somme de 8.737,05 euros est partant à augmenter des intérêts au taux légal, conformément aux articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiements et

aux intérêts de retard, à partir du jour de l'augmentation de la demande en justice, soit le 18 janvier 2024, jusqu'à solde.

La société SOCIETE2.) est dès lors condamnée à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 8.737,05 euros, avec les intérêts légaux à partir du 18 janvier 2024, jusqu'à solde.

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 condamnée 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 la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de sa demande,

dit irrecevable la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en résiliation du bail,

pour le surplus, dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL recevable,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à concurrence du montant de 8.737,05 euros, avec les intérêts légaux à partir du 18 janvier 2024, jusqu'à solde,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 8.737,05 euros, avec les intérêts légaux à partir du 18 janvier 2024, jusqu'à solde,

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

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA 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 du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA