

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 510/24
Dossier no. L-BAIL-757/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
8 février 2024**

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

ENTRE

SOCIETE1.) SA, société anonyme, 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, comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse, comparant par son gérant PERSONNE1.)

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 31 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 21 décembre 2024.

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

A cette audience, Maître Marwane FEKRAWI, en remplacement de Maître Alex PENNING, qui se présenta pour la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE1.), qui se présenta pour la société SOCIETE2.) SARL, 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 avait été fixé,

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

A. Les faits constants :

Suivant contrat de bail commercial conclu en date du 28 janvier 2022, ayant pris effet le 1er février 2022 jusqu'au 31 janvier 2023, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE2.)) un local de bureau d'une surface totale de plus ou moins 15 m² se trouvant dans la ADRESSE3.), sis 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 et d'une avance mensuelle sur charges de 87,75 euros TTC.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée au greffe en date du 31 octobre 2023, la société SOCIETE1.) sollicite la convocation de la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de :

- voir résilier le bail liant les parties ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 6.640,14 euros, avec les intérêts légaux à partir des échéances de paiement respectives, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef endéans la huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par elle de ce faire endéans le délai imparti, voir d'ores et déjà autoriser la partie requérante à l'en faire expulser si besoin en est à l'aide de la force publique, les frais en résultant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.000 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.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 757/23.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) augmente sa demande d'un montant total de 1.945,29 euros au titre des arriérés de loyers et des avances sur charges redus pour les mois de novembre 2023 à janvier 2024 et d'un montant de 241,35 euros redu au titre des charges pour ces trois mois.

Il échet de lui en donner acte.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) fait valoir que la société SOCIETE2.) ne paie plus les loyers depuis le mois de juillet 2023, les avances sur charges, les appels de fonds et le décompte des charges de 2022, ce qui constituerait une violation grave des obligations de la locataire justifiant la résiliation du bail à ses torts exclusifs. Elle réclame encore l'octroi d'une indemnité de relocation de 6 mois prévue par l'article 20 du contrat de bail correspondant à la somme de 3.368,04 euros (6 mois x 561,34 euros).

La société SOCIETE2.) ne conteste ni la demande en paiement des arriérés de loyers, des avances sur charges, des appels de fonds et du décompte de charges, ni la demande en résiliation du bail. Elle explique qu'elle a essayé de trouver un arrangement avec la partie requérante. Elle sollicite des délais de paiement de deux à trois mois. Elle conteste l'indemnité de reloaction.

La société SOCIETE1.) s'oppose aux délais de paiement en l'absence du moindre effort de paiement de la partie défenderesse. Subsidiairement, elle invoque l'application de la facture acceptée.

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas spécialement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable en la forme.

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 société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail commercial conclu en date du 28 janvier 2022, ayant pris effet le 1er février 2022 jusqu'au 31 janvier 2023, la société

SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) un local de bureau d'une surface totale de plus ou moins 15 m2 se trouvant dans la ADRESSE3.), sis 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 et d'une avance mensuelle sur charges de 87,75 euros TTC.

La société SOCIETE1.) produit en cause le contrat de bail ainsi que les factures dont elle réclame paiement.

Au vu des pièces en question et en l'absence de contestations de la société SOCIETE2.), la demande de la société SOCIETE1.) est à dire fondée à concurrence de la somme réclamée de 5.458,74 euros (3.272,10 + 1.945,29 + 241,35).

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.

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.

Au vu de l'importance des arriérés de loyers, il échet de retenir que le locataire 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 partie défenderesse 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.

Au besoin, la partie requérante est autorisée à faire expulser la partie défenderesse 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.

L'article 5.1 du contrat de bail stipule qu'« en cas de résiliation du présent bail aux torts du preneur et ceci nonobstant la durée du bail encore à échoir, le locataire ou le preneur sera d'office redevable à l'égard du bailleur d'une indemnité de relocation équivalente à 6 mois de loyers TTC, hors avances sur charges ».

En cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, celle-ci n'est pas tributaire de la remise à disposition du bien au bailleur et elle ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. Une telle clause est valable et sort ses effets conformément à l'article 1134 du Code civil. Elle dispense donc le bailleur de prouver la durée de la période s'écoulant entre la fin du bail et la relocation, son but étant précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

En l'espèce, les éléments du dossier ne permettent pas de retenir que l'équivalent de six mois de loyer à titre d'indemnité de relocation pour un local commercial serait manifestement excessif. La durée correspond, en outre, au délai de préavis que la locataire aurait dû respecter

en cas de résiliation du bail suivant les dispositions de l'article 5 du contrat conclu entre parties.

Il ressort des considérations qui précèdent que la demande de la société SOCIETE1.) est fondée à hauteur de la somme de 3.368,04 euros à titre d'indemnité de relocation.

L'article 1244 du Code civil dispose que le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.

Les délais de paiement sont ainsi des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou en échelonnant le paiement de la dette. Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties. Le juge doit avoir égard à la situation des parties et peut octroyer les délais de grâce au débiteur malheureux et de bonne foi.

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du Code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

En l'espèce, la partie défenderesse ne fournit ni des indications précises sur l'ensemble de leur situation financière actuelle, ni sur l'évolution future de cette situation. Le Tribunal ne se trouve donc pas en mesure d'apprécier la situation financière actuelle de la partie défenderesse, ni son évolution à court ou moyen terme.

Sa demande tendant à l'octroi de délais de paiement est par conséquent à rejeter.

La société SOCIETE2.) est en conséquence condamnée à payer à la société SOCIETE1.) la somme totale de 8.826,78 euros (5.458,74 + 3.368,04), avec les intérêts légaux à partir du 31 octobre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 250 euros.

La société SOCIETE2.) est dès lors condamnée à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 250 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 condamnée 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 la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA recevable et fondée,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en octroi de délais de paiement,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 8.826,78 euros, avec les intérêts légaux à partir du 31 octobre 2023, jusqu'à solde,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) 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 la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale et à mettre leurs meubles et effets sur le carreau, le tout aux frais de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 250 euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 250 euros,

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) 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 du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA