

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1184/24
L-BAIL-742/23

Audience publique du 27 mars 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 **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 Stéphanie TRAN, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) la société **SOCIETE2.) SARL**, société à responsabilité limitée, 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.)

2) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

sub 1) comparant par sa gérante, **PERSONNE1.)**

sub 2) comparant en personne

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 6 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 4 décembre 2024.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.) comparut en personne et se présenta en tant que gérante de la société SOCIETE2.) SARL. L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 28 février 2024.

Lors de la dernière audience, Maître Stéphanie TRAN, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, et PERSONNE1.) furent entendues 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 suit :

Par requête déposée au greffe le 6 novembre 2023, la société SOCIETE1.) SA a fait convoquer 1) la société SOCIETE2.) SARL et 2) PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de :

- s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 5.201,27 euros à titre d'arriérés de loyers et charges pour la période de décembre 2022 à octobre 2023, et la somme de (6 x 2.591,34) 15.548,04 euros à titre d'indemnité de relocation, chaque fois avec les intérêts de retard prévus par le chapitre 2 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir la mise en demeure du 17 mai 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses,
- de voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) SA augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers et de charges redus jusqu'au mois de février 2024 inclus à la somme de 5.480,84 euros.

Il échet de lui en donner acte.

La requérante expose que suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 26 juin 2018, elle aurait donné en location à PERSONNE1.) un immeuble à usage de commerce et d'habitation sis à L-ADRESSE2.), connu sous l'enseigne « ADRESSE3.) ».

Suivant contrat de cession du 6 septembre 2018, PERSONNE1.) aurait cédé à la société SOCIETE2.) SARL ce contrat de sous-bail avec effet au 1^{er} octobre 2018.

Depuis cette cession, la société SOCIETE2.) SARL serait preneur de l'immeuble à usage de commerce et d'habitation sis à L-ADRESSE2.), connu sous l'enseigne « ADRESSE3.) », et PERSONNE1.) resterait, conformément au point 5) du contrat de cession : « *coobligé solidaire et indivisible du cessionnaire en ce qui concerne la bonne exécution de toutes les clauses du bail cédé et de la convention de cession* ».

La société SOCIETE1.) SA soutient que malgré une mise en demeure du 17 mai 2023, les défenderesses lui resteraient à l'heure actuelle redevables d'une somme de 5.480,84 euros à titre d'arriérés de loyers et charges jusqu'au mois de février 2024, au paiement de laquelle il y aurait dès lors lieu de les condamner solidairement, conformément à la clause de solidarité précitée stipulée dans le contrat de cession.

Elle fait ensuite valoir que le non-paiement du loyer et le retard dans le paiement du loyer constitueraient des fautes graves justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs des parties défenderesses ainsi que leur condamnation à déguerpir des lieux loués, en insistant pour dire que même si le montant actuel de la dette n'est pas élevé, celles-ci connaîtraient des difficultés et des retards de paiement depuis un certain temps.

Il y aurait en outre lieu de condamner les parties défenderesses solidairement à lui payer une indemnité de relocation de 15.548,04 euros correspondant à six mois de loyers, sur base de l'article 1760 du code civil et de l'article 18 des conditions générales du contrat de bail.

La société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) soutiennent qu'à l'exception du loyer du mois de février 2024, il n'existerait pas d'autres arriérés de loyers et de charges.

Elles affirment qu'en 2022, il y aurait eu un plan de paiement, à savoir 50 euros par mois pour les poubelles et 80 euros par mois pour le gaz, soit une somme de 130 euros, et une somme de 760 euros par mois pour les autres charges, et que pour l'année 2023, elles auraient tout payé, mais que la société SOCIETE1.) SA n'aurait jamais établi de décompte, et ceci depuis 2020, respectivement que depuis 2018, elle changerait toujours de décompte.

PERSONNE1.) a encore fourni d'autres explications relatives aux pièces qu'elle a versées en cause, lesquelles étaient toutefois largement incompréhensibles et elle s'est énervée devant les tentatives du tribunal d'essayer de comprendre ce qu'elle voulait dire, de sorte qu'il n'a pas été possible pour le tribunal d'obtenir des explications cohérentes.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Il est constant en cause que suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 26 juin 2018, pour la période du 15 juillet 2018 au 28 février 2025, la société SOCIETE1.) SA a donné en location à PERSONNE1.) un immeuble à usage de commerce et d'habitation sis à L-ADRESSE2.), connu sous l'enseigne « ADRESSE3.) », moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé initial de 2.2671,71 euros, s'élevant actuellement au montant de 2.650,86 euros et d'une avance sur charges de 50 euros par mois.

Suivant contrat de cession du 6 septembre 2018, PERSONNE1.) a cédé à la société SOCIETE2.) SARL ce contrat de sous-bail avec effet au 1^{er} octobre 2018, tout en étant restée coobligée solidaire et indivisible du cessionnaire en ce qui concerne la bonne exécution de toutes les clauses du bail cédé et de la convention de cession.

1. Quant aux arriérés de loyers et charges

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du code civil, le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

Il résulte du décompte versé en cause par la société SOCIETE1.) SA que pour l'année 2022, elle n'énumère que les postes dont elle réclame actuellement le paiement, tandis que pour l'année 2023, elle fait un décompte précis pour chaque mois de tous les postes facturés et des différents paiements effectués par les défenderesses.

La société SOCIETE1.) SA verse en outre en cause toutes les factures des prestataires de service dont elle réclame le paiement, sauf en ce qui concerne les « apurements diverses » faisant partie du dernier poste réclamé pour 2022 et intitulé « Solde loyer 12.2020 + apurements diverses ».

Concernant les revendications pour l'année 2022, il résulte des pièces versées en cause par les défenderesses qu'elles ont effectivement payé, pour les mois de février à novembre 2022, une somme de 130 euros par mois avec la référence « charges », et pour les mois de février à octobre 2022 une somme d'environ 760 euros par mois avec la référence « apurement dette », respectivement « plan paiement », respectivement « recouvrement », respectivement « charges ».

Au vu de ces pièces, les contestations formulées par les défenderesses ne paraissent pas, dès l'ingrès, dénuées de tout fondement, de sorte qu'à défaut pour la société SOCIETE1.) SA d'avoir versé un décompte précis reprenant

l'ensemble des postes facturés et des paiements effectués par les défenderesses, et également à défaut d'avoir versé le détail et les justificatifs du poste « apurements diverses », elle reste en défaut d'établir le bien-fondé de ses revendications pour l'année 2022, de sorte que sa demande à titre d'arriérés de loyers et charges pour l'année 2022, s'élevant suivant son décompte à une somme de 4.218,84 euros, n'est pas fondée.

Concernant les revendications pour l'année 2023, il convient de constater, après un examen minutieux du décompte et des factures versées à l'appui par la requérante ainsi que des pièces versées en cause par les défenderesses, que celles-ci ne prouvent pas avoir effectué des paiements supplémentaires par rapport à ceux qui ont été comptabilisés par la société SOCIETE1.) SA.

Il résulte toutefois également du décompte de la requérante que contrairement aux affirmations des défenderesses, le loyer du mois de février 2024 est payé à concurrence d'un montant de 2.591,34 euros et que seul un solde de 59,52 euros reste dû.

Il s'ensuit que la demande de la requérante à titre d'arriérés de loyers et charges pour l'année 2023, s'élevant suivant son décompte à une somme de (5.480,84 – 4.218,84 =) 1.261,16 euros, est à déclarer fondée.

La demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers et charges est partant à déclarer fondée pour la somme de 1.261,16 euros, à laquelle il y a lieu de condamner solidairement les défenderesses compte tenu de la solidarité stipulée au bail.

2. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement des locataires

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur étant donné que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Le défaut de payer le loyer et l'avance sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire qui est susceptible de justifier à elle seule la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que les défenderesses ont en 2023 constamment accusé du retard dans le paiement du loyer et des charges, respectivement que les paiements sont effectués de façon très irrégulière.

Eu égard toutefois au montant très modeste des arriérés redus actuellement et des efforts d'apurement manifestés par les défenderesses au mois d'octobre 2023, et compte tenu encore de la relative longue durée du bail, le tribunal considère que les manquements commis par celles-ci ne sont, s'agissant d'une première action en justice, pas suffisamment graves pour justifier la résiliation pour faute du contrat de bail.

Il y a partant lieu de débouter la société SOCIETE1.) SA de sa demande en résiliation du bail et en déguerpissement.

3. Quant à l'indemnité de relocation

A défaut de résiliation du bail, il y a encore lieu de débouter la requérante de sa demande en paiement d'une indemnité de relocation.

4. Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SA l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 350 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande

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 SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et charges ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et charges fondée pour la somme de 1.261,16 euros ;

déclare la demande à titre d'indemnité de relocation non fondée et en déboute ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 1.261,16 euros (mille deux cent soixante et un euros et seize centimes), avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

déclare non fondée la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 350 (trois cent cinquante) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière