

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1371/24
L-BAIL-98/24

Audience publique du 24 avril 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, 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

représentée par la société à responsabilité limitée E2M, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2419 LUXEMBOURG, 2, rue du Fort Rheinsheim, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B210821, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Sonia ZENITI, avocate, en remplacement de Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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.)

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée à l'audience

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 15 février 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 27 mars 2024.

A la prédite audience, Maître Sonia ZENITI, en remplacement de Maître Max MAILLIET, ce dernier en représentation de la société E2M SARL, fut entendue en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE2.), quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

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 15 février 2024, la société SOCIETE1.) SA a fait convoquer la société SOCIETE2.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 12.743,30 euros à titre d'arriérés de loyers pour la période d'août à décembre 2023, avec les intérêts résultant des créances commerciales en vertu de la loi modifiée du 18 avril 2004 à partir des échéances respectives des loyers, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, avec majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration du troisième mois suivant la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 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.

Elle expose que suivant contrat de bail conclu en date du 21 septembre 2022 pour la durée de neuf ans, ayant pris effet le 1^{er} octobre 2022, elle aurait donné en location à la société SOCIETE2.) SARL un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 4.350 euros hors TVA et d'une avance sur charges locatives d'un montant de 1.000 euros par mois.

Les parties auraient procédé le 19 janvier 2024 d'un commun accord à la résiliation anticipée du contrat de bail.

La société SOCIETE1.) SA soutient qu'après déduction de la garantie locative s'élevant à une somme de 17.400 euros, conformément à l'article 4 de la convention de résiliation anticipée, la défenderesse lui resterait toujours redevable d'une somme de $(30.143,30 - 17.400 =) 12.743,30$ euros à titre d'arriérés de loyers pour la période d'août à décembre 2023.

La société SOCIETE2.) SARL, bien que régulièrement convoquée, n'a pas comparu. Comme il résulte du récépissé de la convocation que celle-ci n'a pas été remise à la partie défenderesse en personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

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

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

Au vu des explications données par la requérante et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestations de la part de la défenderesse qui ne s'est pas présentée à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 12.743,30 euros.

Une créance de loyer ne saurait constituer une transaction commerciale telle qu'elle est définie à l'article 1^{er} 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 marchandise 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 ; le montant de 12.743,30 euros est partant à augmenter des intérêts au taux légal, et ceci à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

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 400 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, au vu de l'importance des arriérés et de l'absence de contestation, le tribunal considère qu'il est justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de la société SOCIETE2.) SARL, et en premier ressort,

déclare la demande recevable ;

la **déclare** fondée pour la somme de 12.743,30 euros ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 12.743,30 euros (douze mille sept cent quarante-trois euros et trente centimes), avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

ordonne la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 400 (quatre cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL 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