

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1518/24  
du 7.5.2024

Dossier n° L-BAIL-113/24

## Audience publique du sept mai deux mille vingt-quatre

---

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 anonyme SOCIETE1.) S.A.,**

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 à l'audience par Maître Florent JEANMOYE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée F&F LEGAL S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée aux fins des présentes par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

**la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l.,**

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), 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 à la minute du présent jugement - déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 20 février 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 mars 2024 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 16 avril 2024 à 9 heures, salle JP 0.15.

La requérante, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., comparut à l'audience par Maître Florent JEANMOYE, avocat à la Cour, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée F&F LEGAL S.à r.l., représentée aux fins des présentes par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., comparut par son gérant, PERSONNE1.).

Les parties furent entendues en leurs explications 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 de la Justice de paix de Luxembourg en date du 20 février 2024, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 103.870.- euros au titre d'arriérés de loyers et de charges, augmentée des intérêts de retard conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon avec les intérêts légaux à partir de la première mise en demeure du 24 novembre 2023, sinon à partir de la deuxième mise en demeure du 12 janvier 2024, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La requérante demande en outre la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement. Elle sollicite

finalement une indemnité de procédure de 5.000.- euros ainsi que la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 22 décembre 2021, la partie requérante a donné en bail à la partie défenderesse, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2022, un hall, des bureaux, vestiaires et sanitaires au rez-de-chaussée des bâtiments ADRESSE4.) sis à L-ADRESSE3.), ainsi que quatre places de parking extérieures moyennant un loyer indexé qui s'élève au jour de la demande au montant de 12.050,63.- euros et une avance sur charges à 800.- euros par mois.

Lors de l'audience des plaidoiries, la requérante a tout d'abord demandé le rejet des pièces versées par le gérant de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. pour avoir été communiquées tardivement, soit quelques minutes avant les plaidoiries.

La requérante augmente ensuite sa demande à titre des loyers impayés jusqu'au mois de mars 2024 et conclut à la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 117.305,77.- euros.

La demanderesse maintient ses autres demandes.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. augmente sa demande du loyer et des avances sur charges du mois de mars 2024 venus à échéance après l'introduction de la demande. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

Il convient de lui en donner acte.

Le gérant de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. ne conteste pas les arriérés de loyers et charges réclamés par la bailleuse. Etant donné que les lieux pris en bail sont trop grands en surface et trop chers, elle aurait, avec l'accord de la bailleuse, sous-loué une partie des locaux. Comme ses propres clients accuseraient des retards de paiement, elle ferait face à des difficultés financières. Cependant, la situation de la société serait en train de s'améliorer et son gérant demande un délai supplémentaire de deux mois pour établir que la société est viable.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. maintient ses demandes et précise qu'elle aurait été non seulement patiente, mais qu'elle aurait accepté un plan de remboursement échelonné des arriérés de loyers et charges. Or, la locataire n'aurait pas respecté l'échéancier convenu entre les parties.

En ce qui concerne la demande de rejet des pièces de la partie défenderesse, le tribunal rappelle que suivant l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile, les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

Suivant l'article 282 du Nouveau Code de procédure civile, le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

Il est difficile de fixer une durée déterminée au délai « utile » puisque tout dépend au cas par cas du genre d'affaires, du volume et du nombre des pièces communiquées et de leur nature (Thierry HOSCHEIT : Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, n° 541, Editions Bauler).

Le volume et le nombre de pièces ainsi que la nature des pièces influent aussi sur le temps que leur destinataire doit investir pour en prendre utilement connaissance et les instruire (ibidem).

En l'espèce, il est évident que les pièces (par ailleurs non numérotées et/ou fardées) comprenant une multitude de documents divers et des photos, versées quelques minutes avant les plaidoiries, ont été communiquées tardivement, le mandataire de la partie requérante ayant été dans l'impossibilité de les soumettre à sa mandante et de préparer utilement ses moyens en réponse.

Ces pièces sont partant à rejeter.

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.

Il résulte des renseignements fournis à l'audience et des pièces versées en cause que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. reste actuellement redevable de la somme de 117.305,77.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges échus jusqu'au mois de mars 2024, aucune preuve de paiement relative à cette somme ne figurant au dossier.

La demande en condamnation est dès lors fondée et justifiée pour le montant total réclamé.

La partie requérante demande en outre d'augmenter ce montant « *des intérêts de retards conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard sinon des intérêts légaux* ».

La créance de la partie requérante ne constitue pas une créance résultant d'une transaction commerciale, telle que définie à l'article 1<sup>er</sup> point i) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, de sorte que le taux d'intérêt de retard correspond, conformément à l'article 15-1 de cette loi qui renvoie sur ce point à son article 14, au taux de l'intérêt légal « ordinaire » fixé par règlement grand-ducal pour la durée de l'année civile.

Il y a partant lieu de condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 117.305,77.- euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 103.870,28.- euros, à partir du 20 février 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 13.435,49.- euros, à partir du 16 avril 2024, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

La requérante sollicite encore la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la locataire au déguerpissement.

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 (article 1728 du Code civil). 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.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de deux mois à compter de la notification du présent jugement est à accorder à la partie défenderesse.

La partie demanderesse demande finalement une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge, 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 700.- euros.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle 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 à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**d i t** recevables les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. ;

**d o n n e** acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de l'augmentation de sa demande ;

**d i t** fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant de 117.305,77.- euros à titre de loyers et avances sur charges impayés ;

partant, **c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 117.305,77.- (cent dix-sept mille trois cent cinq virgule soixante-dix-sept) euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 103.870,28.- (cent trois mille huit cent soixante-dix virgule vingt-huit) euros, à partir du 20 février 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 13.435,49.- (treize mille quatre cent trente-cinq virgule quarante-neuf) euros, à partir du 16 avril 2024, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde ;

**p r o n o n c e** la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties ;

partant, **c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de **2 (deux)** mois à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **a u t o r i s e** la partie requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**d i t** fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 700.- euros ;

partant, **c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 700.- (sept cents) euros ;

**c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,  
juge de paix

Tom BAUER,  
greffier