

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1534/24  
L-BAIL-728/23

## Audience publique extraordinaire du 8 mai 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

**PERSONNE1.)**, demeurant à **F-ADRESSE1.)**

**partie demanderesse**

étant présent à l'audience du 21 mars 2024

e t

la société **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par Monsieur **PERSONNE2.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.)**

**partie défenderesse**

n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 21 mars 2024

---

**F a i t s**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 30 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 janvier 2024.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut mise au rôle général.

Suite à un courriel du 28 janvier 2024 de la partie demanderesse, l'affaire fut réappelée à l'audience du 21 mars 2024.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.) fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE1.) SARL, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

## **le jugement qui suit:**

### **Les faits constants**

Suivant contrat de bail commercial signé en date du 1<sup>er</sup> avril 2014, la société SOCIETE1.) SARL a pris en location un bureau dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 600 euros.

### **La procédure et les prétentions de la partie requérante**

Par requête déposée au greffe du Tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 30 octobre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) SARL devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour:

- voir résilier le bail existant entre parties aux torts exclusifs de la partie défenderesse;
- par conséquent, voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef ou avec elles, au plus tard 8 jours après la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par elle de se faire dans le délai imparti, voir autoriser la partie requérante à l'en faire expulser dans les formes prévues par la loi, au besoin à l'aide de la force publique et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante, à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et de décomptes pour charges,

- la somme de 9.500 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande en paiement d'arriérés de loyers pour les montants échus depuis la demande en justice pour réclamer la somme totale de 12.500 euros.

Il échet de lui en donner acte.

Quoique régulièrement citée, la société SOCIETE1.) SARL ne comparut pas à l'audience du Tribunal du 21 mars 2024. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste que la défenderesse a été touchée à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

### **L'appréciation du Tribunal**

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Il y a lieu de qualifier l'augmentation de la demande de PERSONNE1.) de demande additionnelle.

Pour être admissible, une telle demande doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires discutées dans l'instance principale à laquelle elle se rattache.

En l'espèce, l'augmentation de la demande de PERSONNE1.) au titre d'arriérés de loyers échus depuis la demande en justice et au titre de l'indemnité de relocation est la conséquence immédiate et directe des faits se rattachant aux réclamations qui ont donné naissance à l'instance et elle a donc un lien suffisant avec la demande initiale.

La demande additionnelle présentée par la partie requérante est dès lors recevable. 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 PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Le contrat de bail est un contrat synallagmatique impliquant des obligations réciproques dans le chef du bailleur et du locataire. L'obligation essentielle du bailleur est de fournir la jouissance des lieux loués au locataire. En contrepartie, l'obligation essentielle du preneur est de payer un loyer au bailleur.

Il résulte des pièces versées, que suivant contrat de bail commercial signé en date du 1<sup>er</sup> avril 2014, la société SOCIETE1.) SARL a pris en location un bureau dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 600 euros.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer et les charges locatives aux termes convenus.

La créance invoquée par la partie requérante est justifiée par les renseignements fournis par celle-ci et les pièces versées à l'appui à concurrence du montant total de 12.500 euros à titre d'arriérés de loyers.

La partie défenderesse est ainsi condamnée à payer à PERSONNE1.) le montant de **12.500 euros**.

Il y a partant lieu d'accorder les intérêts légaux sur la somme de 9.500 euros à compter de la demande en justice, à savoir le 30 octobre 2023, jusqu'à solde et sur la somme de 3.000 euros à partir de l'audience du 21 mars 2023, jusqu'à solde.

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 tel que cela résulte de l'article 1728 du Code civil. Le non-paiement des loyers 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.

Il y a dès lors lieu de déclarer **résilié** le bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la partie défenderesse et il convient de la condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 40 jours après la notification du présent jugement.

Au besoin, PERSONNE1.) est autorisé à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de celle-ci, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

La partie défenderesse succombant au litige 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 commercial, statuant par défaut et en premier ressort,

**donne** acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande,

**reçoit** la demande,

**dit** fondée la demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et à titre d'arriérés de charges,

partant, **condamne** la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de **12.500 euros** avec les intérêts légaux sur la somme de 9.500 euros à compter de la demande en justice, à savoir le 30 octobre 2023, jusqu'à solde et sur la somme de 3.000 euros à partir de l'audience du 21 mars 2023, jusqu'à solde,

**déclare** résilié le bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) SARL,

partant, **condamne** la société SOCIETE1.) SARL à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard quarante jours après la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser la société SOCIETE1.) SARL des lieux loués dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**condamne** la société SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,  
juge de paix

Natascha CASULLI,  
greffière