

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1705/24  
L-BAIL-47/24

### Audience publique du 22 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

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 B 29728

#### partie demanderesse

représentée par la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ SA, établie et ayant son siège social à L-1610 LUXEMBOURG, 24-26, avenue de la Gare, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Anissa CHAIB, avocate, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, 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-ADRESSE3.)**

## **parties défenderesses**

n'étant ni présents ni représentés aux audiences

-----

## **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 24 janvier 2024.

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

Lors de la prédite audience, les parties défenderesses n'étaient ni présentes ni représentées. A la demande du mandataire de la société SOCIETE1.) SA, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 6 mai 2024.

Lors de la dernière audience, Maître Anissa CHAIB, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, ce dernier en représentation de la société SCHILTZ & SCHILTZ SA, fut entendue en ses moyens et conclusions. Les parties défenderesses, dûment informées de la date des plaidoiries, n'étaient ni présentes ni représentées.

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 24 janvier 2024, la société SOCIETE1.) SA a fait convoquer la société SOCIETE2.) SARL et 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 le tout, à lui payer la somme de 17.098,68 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période d'août 2022 à janvier 2024 inclus, la somme de 936 euros à titre d'arriérés de charges et la somme de 29.915,46 euros à titre d'indemnité de relocation, chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, avec majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois après la notification du jugement à intervenir ;
- voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des défendeurs,
- voir condamner les défendeurs à déguerpir des lieux loués au plus tard le seizième jour après la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 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.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) SA augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges jusqu'au mois de mai 2024 inclus à la somme de 19.357,34 euros.

Il échet de lui en donner acte.

La société SOCIETE1.) SA expose que suivant contrat de bail avec clause d'approvisionnement conclu en date du 25 mars 2022, elle a donné en location à la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) une partie du complexe immobilier « ADRESSE4.) » (ADRESSE5.), connue sous l'enseigne ADRESSE6.)», sise à L-ADRESSE7.), cellule E3, moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé et d'une avance sur charges qui se seraient élevés pour la période d'août à septembre 2022 à la somme de 8.530,92 euros, pour la période d'octobre à décembre 2022 à la somme de 8.604,18 euros, pour la période de janvier à février 2023 à la somme de 8.544,32 euros, pour la période de mars à juin 2023 à la somme de 8.616,96 euros, pour la période de juillet à août 2023 à la somme de 8.689,60 euros, pour la période de septembre à novembre 2023 à la somme de 9.816,93 euros, pour le mois de décembre 2023 à la somme de 9.900,26 euros et à partir du mois de janvier 2024 à la somme de 9.971,82 euros.

Elle fait valoir que les défendeurs lui resteraient à l'heure actuelle redevables d'une somme de 19.357,34 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, et d'une somme de 936 euros à titre d'arriérés de charges au paiement desquelles il y aurait dès lors lieu de les condamner.

Elle soutient encore que le non-paiement du loyer et des charges aux échéances constituerait une faute grave justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs des défendeurs ainsi que leur condamnation à déguerpir des lieux loués.

Conformément à l'article XII, dernier alinéa du contrat de bail, il y aurait en outre lieu de condamner les défendeurs à lui payer une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyers, soit une somme de (3 x 9.971,82 =) 29.915,46 euros.

La société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.), bien que régulièrement convoqués, n'ont pas comparu. Comme il résulte du récépissé des convocations que les défendeurs n'ont pas été touchés à personne, il y a lieu de statuer par défaut à leur égard en application de l'article 79, alinéa 1<sup>er</sup> du nouveau code de procédure civile.

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

#### 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.

Au vu des explications fournies par la requérante et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestations formulées par les défendeurs qui ne se sont pas présentés à l'audience pour assurer leur défense, la demande à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 19.357,34 euros, et celle à titre d'arriérés de charges pour la somme de 936 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, à laquelle il y a lieu de condamner solidairement les défendeurs compte tenu de la solidarité stipulée à l'article XIV du contrat de 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.

Au vu de l'importance des arriérés et en l'absence de contestations de la part des défendeurs, il y a lieu de retenir qu'ils ont gravement manqué à leurs obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail à leurs torts exclusifs et leur condamnation à déguerpir des lieux loués, sauf à leur accorder un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

## 3. Quant à l'indemnité de relocation

Concernant la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité de relocation, il convient de rappeler que l'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur subit pendant le temps normal requis pour trouver un autre preneur.

En l'espèce, les parties ont convenu aux termes de l'article XII des conditions générales du contrat de bail, qu'en cas de rupture anticipative du bail, le preneur est tenu de payer à la bailleuse une indemnité de relocation ne pouvant être inférieure à trois mois du dernier loyer applicable.

Il est de principe qu'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. En optant pour une fixation forfaitaire, les parties ont en effet implicitement, mais nécessairement, retenu une indemnité qui est indépendante du temps effectivement nécessaire à la relocation de l'immeuble. 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.

La demande à titre d'indemnité de relocation est dès lors à déclarer fondée pour la somme réclamée de 29.915,46 euros.

#### 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 500 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 en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

### Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant par défaut à l'égard de la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.), et en premier ressort,

**donne** acte à la société SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

**déclare** la demande recevable ;

**déclare** la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 19.357,34 euros ;

**déclare** la demande à titre d'arriérés de charges fondée pour la somme de 936 euros ;

**déclare** la demande à titre d'indemnité de relocation fondée pour la somme de 29.915,46 euros ;

**condamne** la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 50.208,80 euros (cinquante mille deux cent huit euros et quatre-vingts centimes), avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit sur la somme de 47.950,14 euros à partir du 24 janvier 2024 et sur la somme de 2.258,66 euros à partir du 6 mai 2024, chaque fois 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 ;

**déclare** la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

**prononce** la résiliation du bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) ;

**condamne** la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SA à faire expulser la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**condamne** la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 500 (cinq cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement ;

**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