

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2128/24
L-BAIL-226/24

Audience publique extraordinaire du 24 juin 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.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Enzo MARTINELLI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Robert LOOS, 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-ADRESSE1.)**, 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 25 mars 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 3 juin 2024.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Enzo MARTINELLI, en remplacement de Maître Robert LOOS, fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE2.) 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 :

Par requête déposée le 25 mars 2024 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, la société SOCIETE1.) SARL a fait convoquer la société SOCIETE2.) SARL à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir

- prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail liant les parties ;
- ordonner le déguerpissement des lieux loués endéans un délai de 8 jours à partir du prononcé du jugement à intervenir ;
- condamner la défenderesse au paiement des arriérés de loyer d'un montant de 4.210,68.-EUR avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice ;
- condamner la défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.-EUR et aux frais et dépens, et ;
- ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

Il résulte du récépissé du courrier recommandé de convocation que la partie défenderesse n'a pas été touchée à personne. Elle n'a pas comparu à l'audience, de sorte qu'il convient de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

À l'appui de sa demande, SOCIETE1.) SARL expose en termes de fait que suivant contrat de bail commercial signé et prenant effet le 15 novembre 2023, elle a donné en location à la société SOCIETE2.) SARL un étage d'une superficie brute d'environ 81 m² dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant un loyer mensuel, TVA comprise, de 1.950.-EUR indexé chaque 1^{er} janvier et payable le premier de chaque mois ; que par l'effet de l'indexation (article 4, 52 du bail), le loyer s'élève à 1.955,34.-EUR depuis le 1^{er} janvier 2024 ; que le locataire a également pour obligation de payer en plus du loyer, une avance sur charges locatives mensuelles à hauteur de 150.-EUR, avance qui est, elle aussi, payable le premier de chaque mois.

SOCIETE1.) SARL reproche à sa locataire de ne pas avoir réglé les loyers et avances sur charges des mois de février et mars 2024, soit un total de 4.210,68.-EUR (loyers indexés conformément à l'article 4§2 du contrat de bail (2x1.955,34.-EUR) + charges locatives (2x150.-EUR). Nonobstant de multiples lettres de rappel et mises en demeure, la société SOCIETE2.) SARL resterait toujours en manquement de ses obligations contractuelles et légales.

SOCIETE1.) SARL fait encore valoir que la partie défenderesse a omis de lui fournir, conformément à l'article 3§3 du contrat de bail, l'autorisation d'établissement au nom PERSONNE1.), actuel gérant de la société SOCIETE2.) SARL.

À l'audience des plaidoiries, SOCIETE1.) SARL a augmenté sa demande pour y inclure les loyers et avances échus pour les mois d'avril à juin 2024, soit un montant supplémentaire de **6.316,02.-EUR**.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL n'a comparu ni en personne ni par mandataire. La convocation n'ayant pas été remise en mains propres, il y a lieu de statuer par défaut à son égard, conformément à l'article 79 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

Aux termes de l'article 78, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande (Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80 p. 9 et références y citées).

La requête introduite par la société SOCIETE1.) SARL est recevable pour avoir été déposée dans la forme prévue par la loi.

Quant aux arriérés de loyers

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance portant sur les loyers et avances sur charges échus depuis la demande initiale présente un lien avec celle-ci, de sorte qu'elle est recevable.

Sur base du décompte actualisé, un montant total de 10.526,70.-EUR, correspondant à des arriérés de loyers et à des avances sur charges de février à juin (inclus) est réclamé.

La demande de la société SOCIETE1.) SARL portant sur lesdits arriérés est, au vu des pièces versées en cause, des renseignements fournis à l'audience et en l'absence de preuve de paiement fournie par la défenderesse, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 10.526,70.-EUR.

La société SOCIETE2.) SARL est dès lors à condamner au paiement d'un montant de 10.526,70.-EUR, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice du 25 mars 2024 sur le montant de 4.210,68.-EUR et à compter de l'audience du 3 juin 2024, date de l'augmentation de la demande, sur le montant de 6.316,02.-EUR, chaque fois jusqu'à solde.

Quant à la demande en résiliation et en déguerpissement

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. 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 (cf. Les Nouvelles, Droit civil, tome VI, éd 2000, n° 388 bis).

Les tribunaux posent comme principe que le bailleur, qui met à la disposition du locataire son immeuble, est 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 (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n°187, TAL 23 octobre 1998, n° 61513 du rôle).

En l'espèce et sans qu'il y ait besoin d'analyser le reproche portant sur la non-communication de l'autorisation d'établissement du gérant de la partie défenderesse, le non-paiement du montant de 10.526,70.-EUR constitue à lui seul une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de cette dernière, sauf à lui accorder un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

Quant aux demandes accessoires

Les arriérés de loyers n'étant pas contestés, il y a lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire. En ce qui concerne la résiliation du bail et la condamnation au déguerpissement, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à voir assortir lesdites condamnations de l'exécution provisoire.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société SOCIETE2.) SARL est à déclarer fondée pour le montant de 500.- EUR.

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE2.) SARL 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 à l'égard de la société SOCIETE2.) SARL et en premier ressort ;

reçoit la demande en la forme,

dit fondée la demande pécuniaire de la société SOCIETE1.) SARL pour le montant de 10.526,70.-EUR,

condamne la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 10.526,70.-EUR, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice du 25 mars 2024 sur le montant de 4.210,68.- EUR et à compter de l'audience du 3 juin 2024, date de l'augmentation de la demande, sur le montant de 6.316,02.-EUR, chaque fois jusqu'à solde ;

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) SARL ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 40 jours après la notification du présent jugement et au besoin autorise la société SOCIETE1.) SARL 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 ;

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

dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) SARL en obtention d'une indemnité de procédure d'un montant de 500.-EUR ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SARL le montant de 500.-EUR 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 extraordinaire par Nous, Lynn STELMES, 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.

Lynn STELMES
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière

