

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2216/24
Dossier no. L-BAIL-176/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU
27 JUIN 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

SOCIETE1.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Guillaume LOCHARD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

SOCIETE2.) SCS, société en commandite simple, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, faisant défaut.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 13 mars 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 25 avril 2024.

Après une remise, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 2 mai 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

A l'appel de la cause à la prédite audience, l'affaire fut plaidée en l'absence de la partie défenderesse et le tribunal prit l'affaire en délibéré.

Après une rupture du délibéré, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 20 juin 2024.

A cette audience, Maître Guillaume LOCHARD, qui se présenta pour la société SOCIETE1.) SARL, fut entendu en ses moyens et conclusions tandis que la société SOCIETE2.) SCS fit défaut.

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

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

A. Les faits constants:

Suivant contrat de bail ayant pris effet au 15 août 2015, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a donné en location à la société en commandite simple SOCIETE2.) SCS (ci-après désignée : la société SOCIETE2.) un bureau no PR 13 au 4ème étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer trimestriel.

Le susdit contrat de bail a été remplacé par un nouveau contrat de bail signé les 1er et 2 juin 2022, ayant pris effet au 1er juillet 2022, et portant sur la location du même bureau moyennant paiement annuel.

Ce contrat de bail a été remplacé par un troisième contrat de bail signé en date des 5 et 6 octobre 2022, ayant pris effet au 1er octobre 2022 pour une durée de 12 mois, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, portant sur la location d'un bureau no PCD aux dimensions plus petites toujours situé au 4ème étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel moins élevé.

Le prédit contrat de bail a été remplacé par un nouveau contrat de bail résultant d'un accord intervenu entre parties aux termes d'un échange de courriels du 21 février 2023 et ayant pris effet au 1er mars 2023 portant sur la location du bureau no PR 16 au 4ème étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel.

B. La procédure et les prétentions de la partie requérante :

Par requête déposée en date du 13 mars 2024, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir prononcer la résolution, sinon la résiliation du contrat de bail aux torts du locataire pour non-paiement régulier des loyers ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués dans les huit jours du prononcé du jugement avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef, sinon voir autoriser la partie requérante à faire procéder à leur déguerpissement par l'huissier de son choix, les frais de la mise sur le carreau étant récupérables sur simple présentation des factures ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant de 5.020,30 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts de retard tels que prévus par les articles 1^{er} et 3 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de la date d'échéance des factures, jusqu'à solde ;
- voir dire que l'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant de 357,76 euros au titre des intérêts de 12 % redus sur les loyers de juillet 2023 à janvier 2024 ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant de 380,66 euros au titre des frais d'huissier exposés par celle-ci dans le cadre de l'assignation en faillite du 30 novembre 2023 ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante les frais d'avocat de 2.900 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, sinon 1142 du même code, sinon sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur toute autre base légale applicable, avec les intérêts légaux depuis la demande en justice jusqu'à solde ainsi que tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit du mandataire de la partie requérante ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, la partie requérante a augmenté sa demande à 12.550,75 euros au titre des arriérés de loyers redus pour la période de février à juin 2024.

Il échet de lui en donner acte.

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 1er du Nouveau Code de procédure civile.

C. L'argumentaire de la partie requérante :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que la partie défenderesse paie de manière irrégulière les loyers redus pour le bureau no PR 16 pris en location, ce qui constituerait un motif de résiliation du bail. Elle fait préciser que le loyer initialement convenu de 2.093,10 euros HTVA est soumis à l'indexation, ce qui a été accepté par la partie défenderesse tel que cela résulterait de son courriel du 11 janvier 2024 ainsi que du paiement intervenu, de sorte que le loyer mensuel redû se chiffrerait à partir du 1er janvier 2024 au montant de 2.510,15 euros.

D. L'appréciation du Tribunal:

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

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 partie requérante réclame paiement des loyers et intérêts venus à échéance après l'introduction de sa requête. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale est à déclarer recevable.

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

Conformément aux dispositions de l'article 1315 du Code civil, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail ayant pris effet au 15 août 2015, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) un bureau no PR 13 au 4ème étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer trimestriel.

Le susdit contrat de bail a été remplacé par un nouveau contrat de bail signé les 1er et 2 juin 2022, ayant pris effet au 1er juillet 2022, et portant sur la location du même bureau moyennant paiement annuel.

Ce contrat de bail a été remplacé par un troisième contrat de bail signé en date des 5 et 6 octobre 2022, ayant pris effet au 1er octobre 2022 pour une durée de 12 mois, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, portant sur la location d'un bureau no PCD aux dimensions plus petites toujours situé au 4ème étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel moins élevé.

Le prédit contrat de bail a été remplacé par un nouveau contrat de bail résultant d'un accord intervenu entre parties aux termes d'un échange de courriels du 21 février 2023 et ayant pris effet au 1er mars 2023 portant sur la location du bureau no PR 16 au 4ème étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.093,10 euros HTVA.

Il résulte tant du courriel de la société SOCIETE2.) du 11 janvier 2024 adressé au mandataire de la société SOCIETE1.) que de son paiement des montants rédus antérieurement qu'elle a accepté l'indexation du loyer ainsi que les intérêts conventionnels mis en compte.

La société SOCIETE1.) est donc fondée à réclamer un loyer mensuel se chiffrant actuellement à 2.510,15 euros.

En l'absence d'une preuve de paiement concernant les arriérés de loyers pour les mois de février à mai 2024, la demande de la société SOCIETE1.) est à dire fondée à concurrence de la somme réclamée de 12.550,75 euros.

La société SOCIETE2.) est dès lors condamnée à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 12.550,75 euros.

En acceptant aux termes de son courriel du 11 janvier 2024 adressé au mandataire de la société SOCIETE1.) la somme de 357,76 euros au titre des intérêts de retard sur les loyers redus de juillet 2023 à janvier 2024, intérêts calculés sur base des dispositions résultant des articles 1er et 3 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, la société SOCIETE2.) a implicitement, mais nécessairement accepté l'application de ces dispositions légales, de sorte qu'il échet de la condamner à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 12.550,75 euros, avec les intérêts de retard tels que prévus par les articles 1er et 3 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir de la date d'échéance respective des factures, jusqu'à solde, ainsi que la somme de 357,76 euros.

Compte tenu de la mise en compte d'intérêts conventionnels, l'article 15 qui prévoit une 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 jugement, n'est pas applicable, de sorte que la demande en majoration de taux de l'intérêt légal est à rejeter.

Dans la mesure où aux termes du courriel précité, la société SOCIETE2.) a également accepté la prise à sa charge des frais d'huissier de 380,66 euros relatifs à l'assignation en faillite ainsi que les frais d'avocat de 2.900 euros de la société SOCIETE1.) conformément aux clauses contractuelles ayant lié les parties avant la conclusion du dernier contrat ayant pris effet le 1er mars 2023, la société SOCIETE2.) est condamnée à payer à la société SOCIETE1.) ces sommes de 380,66 euros et de 2.900 euros.

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. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Eu égard aux arriérés de loyers, il y a lieu de faire droit à la demande en résiliation du contrat de bail de la société SOCIETE1.) et d'ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse dans les quarante jours à partir de la notification du présent jugement du bureau no PR 16 au 4ème étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.).

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 pourra être ordonnée avec ou sans caution ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Les conditions d'application de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

La société SOCIETE2.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

La demande en distraction des frais et dépens au profit de son mandataire n'est pas fondée, la faculté réservée par l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile à l'avocat à la Cour de demander la distraction des dépens n'existant que pour les frais dont il a fait l'avance dans les instances où son ministère est obligatoire.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de sa demande,

dit recevable et partiellement fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

condamne la société en commandite simple SOCIETE2.) SCS à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 12.550,75 euros, avec les intérêts de retard tels que prévus par les articles 1er et 3 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir de la date d'échéance respective des factures, jusqu'à solde, ainsi que la somme de 357,76 euros,

condamne la société en commandite simple SOCIETE2.) SCS à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 380,66 euros et la somme de 2.900 euros,

dit qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux de l'intérêt légal de trois points,

déclare résilié le bail entre parties aux torts exclusifs de la société en commandite simple SOCIETE2.) SCS,

condamne la société en commandite simple SOCIETE2.) SCS à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, autorise la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à faire expulser la société en commandite simple SOCIETE2.) SCS dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant toute voie de recours et sans caution,

condamne la société en commandite simple SOCIETE2.) SCS aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA