

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2268/24

Dossier no. L-BAIL-534/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU 2 JUILLET 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et sur opposition, 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,
partie défenderesse sur opposition,**

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés S.à r.l., inscrite à la liste V du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée aux fins des présentes par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

SOCIETE2.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse,
partie demanderesse sur opposition,**

comparant par Maître Rüdiger SAILER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

Les faits et rétroactes de la présente affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu entre parties le 16 novembre 2023 et inscrit au répertoire fiscal sous le numéro 2935/23.

La société SOCIETE2.) SA ayant relevé opposition contre le jugement du 16 novembre 2023 par requête déposée en date du 14 décembre 2023 au greffe de la justice de paix de Luxembourg, les parties furent convoquées par voie du greffe à l'audience publique du jeudi, 15 février 2024 à 15.00 heures, salle JP 0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 23 mai 2024, lors de laquelle Maître Jérémie BERNARD, en remplacement de Maître Laurent LIMPACH se présenta pour la société SOCIETE1.) SARL et Maître Pierre-Nicolas KOCH, en remplacement de Maître Rüdiger SAILER, se présenta pour la société SOCIETE2.) SA.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les rétroactes:

Suivant contrat de sous-location conclu en date du 17 août 2021, ayant pris effet en date du 1er août 2021 pour une durée indéterminée, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a donné en location à la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE2.)) un bureau meublé sis à L-6869 Wecker, 1, Haaptstrooss ainsi qu'un emplacement de parking, moyennant paiement d'avance le troisième jour ouvrable du mois d'un loyer de 1.287,90 euros TTC, charges de 70 euros incluses.

Suivant requête déposée en date du 16 août 2023, 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 condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 2.575,80 euros au titre des arriérés de loyers des mois de juillet et d'août 2023;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 534/23.

A l'audience des plaidoiries, la partie requérante a sollicité l'augmentation du taux d'intérêt légal de 2 %.

Par jugement no L-BAIL-534/23 rendu en date du 16 novembre 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de la société SOCIETE2.) et en premier ressort, après avoir dit la demande de la société SOCIETE1.) recevable en la forme, a

- dit irrecevable la demande de la société SOCIETE1.) en augmentation du taux d'intérêt légal de 2 %,
- pour le surplus, dit la demande de la société SOCIETE1.) recevable et fondée,
- condamné en conséquence la société SOCIETE2.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 2.575,80 euros, avec les intérêts légaux à partir du 16 août 2023, jusqu'à solde,
- dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 300 euros,
- condamné la société SOCIETE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 300 euros,
- dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,
- condamné la société SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête en opposition déposée le 14 décembre 2023, la société SOCIETE2.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir déclarer l'opposition recevable et fondée ;
- voir rétracter le jugement du 16 novembre 2023 en ce qu'il a condamné l'opposante au paiement de la somme de 2.575,80 euros, avec les intérêts légaux à partir du 16 août 2023, jusqu'à solde ainsi qu'à une indemnité de 300 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir décharger l'opposante de toute condamnation intervenue à son encontre dans le cadre du jugement du 16 novembre 2023 ;
- voir constater que le contrat de location a été résilié en date du 4 août 2023 aux torts de la société SOCIETE1.) ;
- voir dire qu'il y a lieu à réduction totale ou partielle du montant du loyer avec effet rétroactif au 1^{er} août 2021 ;
- voir condamner la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE2.) le montant de 30.909,60 euros en cas de réduction totale du loyer, sinon au prorata de la réduction partielle du loyer, ou tout autre montant même supérieur à évaluer ex aequo et bono ou à dires d'experts ;

- voir condamner la société SOCIETE1.) à payer à l'opposante une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 534/23.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande à la somme totale de 6.439,5 euros comprenant les arriérés de loyers des mois de juillet et d'août 2023 ainsi que l'indemnité pour non-respect du préavis pendant la période de septembre 2023 à novembre 2023.

Il échet de lui en donner acte.

C. L'argumentaire des parties :

La société SOCIETE2.) s'oppose à la demande en paiement en faisant exposer que suivant contrat de sous-location conclu en date du 17 août 2021, ayant pris effet au 1^{er} août 2021 pour une durée indéterminée, la société SOCIETE1.) lui a donné en location un bureau de 16 m², partagé avec une autre société, sis à L-ADRESSE1.) ainsi qu'un emplacement de parking, moyennant paiement d'avance le troisième jour du mois d'un loyer de 1.287,90 euros TTC, charges de 70 euros incluses. Contrairement à ce qui était prévu au contrat, la société SOCIETE2.) n'aurait jamais eu la libre disposition des locaux loués et elle n'aurait jamais reçu les clés. La société SOCIETE1.) lui aurait refusé l'accès au bureau et elle aurait occupé elle-même les lieux avec ses collaborateurs. Les parties auraient encore conclu un contrat prévoyant la prestation par la société SOCIETE1.) de services comptables au profit de la société SOCIETE2.). Aux termes dudit contrat, la société SOCIETE1.) aurait mis à disposition de la société SOCIETE2.) un administrateur en la personne de PERSONNE1.), qui aurait ainsi occupé les lieux loués pour le compte de la société SOCIETE1.), de sorte que l'attestation testimoniale de celui-ci faisant en fait partie de la société SOCIETE1.) devrait être rejetée. La société SOCIETE2.) donne ensuite à considérer que le courrier de résiliation n'a jamais été contesté par la bailleuse, de sorte qu'en vertu de l'application de la théorie de la correspondance commerciale acceptée, il faudrait retenir que la résiliation ait été acceptée par la société SOCIETE1.). Par courrier du 4 août 2023, la société SOCIETE2.) aurait donc procédé à la résiliation du contrat de sous-location avec effet immédiat et aux torts de la société SOCIETE1.) en raison des manquements de la société SOCIETE1.) à son obligation de délivrance. La société SOCIETE2.) aurait réglé les loyers pendant deux années jusqu'au moment où elle se serait rendue compte du fait qu'elle n'avait pas d'accès aux locaux pris en location, soit le 4 août 2023. Elle renvoie à l'attestation testimoniale de PERSONNE2.). Faute d'avoir respecté son obligation de délivrance et d'avoir laissé la jouissance paisible du bureau loué à la société SOCIETE2.), la société SOCIETE1.) n'aurait pas droit à ses arriérés de loyers et devrait être condamnée au remboursement de la somme de 30.909,60 euros (24 mois x 1.287,90 euros) au titre des sommes perçues pour la période du 1^{er} août 2021 au 4 août 2023, sinon partiel des sommes

perçues. En date du 1^{er} août 2023, la société SOCIETE2.) aurait modifié l'adresse de son siège social de L-ADRESSE1.) à L-ADRESSE4.). Subsidiairement, la société SOCIETE2.) donne à considérer que si le contrat devait être qualifié de contrat de domiciliation, il y aurait lieu de considérer que les conditions de la loi du 31 mai 1999 régissant la domiciliation des sociétés n'ont pas été respectées, notamment l'obligation de conclure une convention de domiciliation prévue à l'article 4 et l'obligation de poursuivre ses obligations jusqu'à la date de dénonciation de la domiciliation au registre de commerce et des sociétés.

La société SOCIETE1.) demande le rejet de l'opposition et elle maintient ses demandes. Elle fait exposer qu'elle a donné en location à la société SOCIETE2.) un bureau meublé, de sorte que la société SOCIETE2.) lui serait redevable des arriérés de loyers des mois de juillet et d'août 2023 d'un montant total de 2.575,80 euros, soit 1.287,90 euros par mois. Elle aurait rempli son obligation de délivrance et la société SOCIETE2.) aurait eu la jouissance des lieux loués. Elle renvoie aux attestations testimoniales de PERSONNE1.), qui aurait été nommé dirigeant-directeur de la société SOCIETE2.) le 1^{er} avril 2021, soit quatre mois avant la conclusion du contrat de bail tel que cela résulterait de la publication au RCS, et de PERSONNE3.). PERSONNE1.) n'aurait pas de lien avec la société SOCIETE1.). Ledit employé de la société SOCIETE2.) aurait disposé des clés. Il ne serait pas crédible qu'un locataire règle le loyer pendant deux années sans avoir la disposition des lieux loués. Un changement du siège social serait possible même si la société adverse a toujours continué à occuper les lieux loués. La société SOCIETE1.) estime que la résiliation du bail intervenue à l'initiative de la société SOCIETE2.) ne serait aucunement justifiée. Elle demande le rejet de l'attestation testimoniale de PERSONNE2.), qui est le directeur actuel de la société SOCIETE2.) et qui aurait signé la lettre de résiliation. Sa demande est basée sur les articles 1134 et 1728 du Code civil. La demande en augmentation du taux d'intérêt légal de 2 % est basée sur les stipulations contractuelles découlant du contrat de bail. Elle réclame la somme totale de 6.439,50 euros pour les arriérés de loyers des mois de juillet et d'août 2023 et pour l'indemnité reduite pour non-respect du délai de préavis, qui aurait dû commencer le 31 août et qui aurait dû se terminer le 30 novembre 2023. La société SOCIETE1.) réclame finalement l'octroi d'une indemnité de procédure de 500 euros.

La société SOCIETE2.) fait répliquer que PERSONNE1.) dit lui-même dans son attestation que la société SOCIETE2.) doit lui demander l'accès aux lieux loués. Elle estime ensuite qu'étant donné que la partie adverse produit également aux débats une attestation testimoniale de son propre dirigeant, elle ne saurait contester la recevabilité de l'attestation testimoniale de PERSONNE2.). Dans la mesure où la société SOCIETE1.) aurait accepté la résiliation du bail avec effet immédiat et qu'il y aurait correspondance commerciale acceptée, elle ne saurait actuellement réclamer une indemnité pour non-respect du délai de préavis, demande qui présenterait d'ailleurs un caractère nouveau et devrait donc être déclarée irrecevable.

La société SOCIETE1.) donne à considérer que le moyen d'irrecevabilité liée au caractère nouveau de la demande n'a pas été soulevée in limine litis et que la demande est en tout état de cause recevable, dès lors qu'au moment de sa requête, le préavis n'était pas encore écoulé. Elle estime finalement que l'attestation testimoniale de PERSONNE1.) est recevable.

D. L'appréciation du Tribunal :

Le jugement du 16 novembre 2023 rendu par défaut à l'égard de la société SOCIETE2.) a été notifié à la société SOCIETE2.) en date du 5 décembre 2023.

Par requête entrée au greffe en date du 14 décembre 2023, la société SOCIETE2.) a relevé opposition de ce jugement.

Aux termes de l'article 23 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, « la partie défaillante pourra former opposition, par déclaration au greffe dans les quinze jours de la notification ».

L'opposition ayant été présentée dans les formes et délais de la loi est à déclarer recevable en la forme.

Le moyen soutenant qu'une demande est irrecevable comme nouvelle constitue non pas une exception de procédure devant être soulevée in limine litis, mais une fin de non-recevoir susceptible d'être soulevée en tout état de cause.

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 SOCIETE1.) réclame paiement d'une indemnité correspondant à trois loyers pour non-respect du délai de préavis, préavis qui n'était pas encore écoulé au moment de sa requête initiale.

Compte tenu du principe de l'évolution du litige et compte tenu du lien suffisant que cette demande présente avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable, de même que la demande reconventionnelle.

L'article 1719 du Code civil dispose que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière 1° de délivrer au preneur la chose louée ; 2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; 3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Le locataire n'a pas besoin de mettre le bailleur en demeure de lui délivrer le bien loué, le bailleur étant en demeure par la seule survenance du terme prévu au contrat. Le bailleur engage partant sa responsabilité et peut être condamné au paiement de dommages et

intérêts au locataire accompagnant la résolution du bail s'il ne livre pas en temps et lieu utiles.

L'obligation de délivrer implique l'obligation de donner au locataire toutes les clefs des portes intérieures et extérieures de l'immeuble. La preuve de la remise des clefs incombe à la partie qui se prévaut du contrat et en demande l'exécution.

Il appartient donc au bailleur, soit en l'occurrence la société SOCIETE1.), se prévalant de l'exécution du contrat de bail de rapporter la preuve de la remise des clés.

Suivant contrat de sous-location conclu en date du 17 août 2021, ayant pris effet en date du 1er août 2021 pour une durée indéterminée, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) un bureau sis à L-ADRESSE1.) ainsi qu'un emplacement de parking, moyennant paiement d'avance le troisième jour du mois d'un loyer de 1.287,90 euros TTC, charges de 70 euros incluses. En cas de non-paiement du loyer au terme convenu, la bailleuse est en droit de réclamer une augmentation du taux d'intérêt légal de 2 %.

Il convient de relever d'emblée que les attestations testimoniales produites aux débats par les parties et émanant d'une part de PERSONNE3.), gérant de la société SOCIETE1.), et d'autre part de PERSONNE2.), administrateur et directeur général de la société SOCIETE2.), doivent être écartées des débats, dès lors que les personnes physiques habilitées à représenter un être moral en justice sont à considérer comme parties en cause et ne peuvent être entendues comme témoins.

Toutefois, l'attestation testimoniale versée en cause par la société SOCIETE1.) et établie le 2 février 2024 par PERSONNE1.), ancien directeur de la société SOCIETE2.), son mandat ayant débuté le 1^{er} avril 2021 avant la conclusion du contrat de bail précité, et donc capable de témoigner en l'absence d'élément permettant de retenir qu'il travaille actuellement au service de la société SOCIETE1.), est prise en considération par le tribunal.

Il ressort de cette attestation testimoniale qu'en sa fonction de directeur de la société SOCIETE2.), il avait à tout moment accès aux locaux pris en location et qu'il a effectué toutes les prestations administratives pour la société SOCIETE2.) sur place. Il fait encore préciser que PERSONNE2.) avait également pu accéder à tout moment aux lieux loués, mais qu'il n'a jamais fait une telle demande auprès du témoin.

Il n'est aucunement établi que la société SOCIETE1.) ait empêché la société SOCIETE2.) à accéder aux lieux loués.

Le fait que la société SOCIETE2.) a transféré son siège social avec effet au 1^{er} août 2023 à une autre adresse ne porte à conséquence en l'absence d'une résiliation du bail valablement intervenue.

Il en découle que les parties étaient liées par un contrat de location et non pas de domiciliation, que la société SOCIETE1.) a rempli son obligation de délivrance et que la

société SOCIETE2.) a eu la jouissance des lieux loués, ce qui est d'ailleurs confirmé par le fait qu'elle a réglé le loyer sur une période de 24 mois.

C'est dès lors à tort que la société SOCIETE2.) a résilié le contrat de bail liant les parties avec effet immédiat par courrier du 4 août 2023.

Il ne saurait être question de l'application de la théorie de la correspondance commerciale acceptée, dès lors que la société SOCIETE1.) a réagi audit courrier en introduisant sa requête en date du 16 août 2023.

Conformément aux stipulations contractuelles, un délai de préavis de trois mois débutant le dernier jour du mois, soit le 31 août 2023 pour se terminer le 30 novembre 2023 aurait dû être respecté par la société SOCIETE2.).

Le but du préavis de résiliation est de permettre à la partie qui n'est pas à l'initiative de la résiliation de prendre ses dispositions pour la période postérieure à la fin du bail.

Au vu de tout ce qui précède, il échet de retenir que la société SOCIETE1.) a droit au paiement des arriérés de loyers des mois de juillet et août 2023, qui n'ont pas été réglés, soit la somme de 2.575,80 euros ainsi qu'à l'indemnité d'un montant de 3.863,70 euros correspondant à trois mois loyers pour non-respect du délai de préavis.

Comme la société SOCIETE2.) n'établit pas que la société SOCIETE1.) ait violé une des obligations lui incombant en vertu du contrat de bail, sa demande en remboursement total, sinon partiel du loyer est à dire non fondée.

La société SOCIETE2.) est en conséquence condamnée à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 2.575,80 euros, avec les intérêts au taux légal augmenté de 2 % à partir du jour du dépôt de la requête, soit le 16 août 2023, jusqu'à solde ainsi que le montant de 3.863,70 euros, avec les intérêts au taux légal augmenté de 2 % à partir du 23 mai 2024, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, une indemnité de procédure de 350 euros. La société SOCIETE2.) est par conséquent condamnée à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 350 euros. La société SOCIETE2.) est à débouter de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure.

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 ».

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

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

La société SOCIETE2.) ayant succombé 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 à loyer et sur opposition, statuant contradictoirement et en premier ressort,

dit l'opposition recevable,

met à néant le jugement n° 534/23 du 16 novembre 2023,

statuant à nouveau :

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

dit les demandes respectives des parties recevables,

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

de 2 condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 2.575,80 euros, avec les intérêts au taux légal augmenté % à partir du 16 août 2023, jusqu'à solde ainsi que le montant de 3.863,70 euros, avec les intérêts au taux légal augmenté de 2 % à partir du 23 mai 2024, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA,

d'une dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en octroi indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 350 euros,

dit non fondée la demande de la société SOCIETE2.) SA en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA 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 de la greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA