

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2453/24
L-BAIL-123/24

Audience publique extraordinaire du 11 juillet 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.) S.A.**, 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 NUMERO1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Stéphanie TRAN, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) la société **SOCIETE2.) SARL-S**, société à responsabilité limitée simplifiée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

2) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

3) **PERSONNE2.)**, demeurant à **B-ADRESSE4.)**

parties défenderesses

sub 1) représentée à l'audience du 15 avril 2024 par sa gérante, PERSONNE3.), ne se présentant plus à l'audience du 26 juin 2024

sub 2) comparant en personne à l'audience du 15 avril 2024, ne se présentant plus à l'audience du 26 juin 2024

sub 3) n'étant ni présente ni valablement représentée à l'audience du 15 avril 2024, n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 26 juin 2024

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 26 février 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 15 avril 2024.

A la prédite audience, la partie défenderesse sub 1) fut représentée par sa gérante, la partie défenderesse sub 2) comparut en personne tandis que la partie défenderesse sub 3) n'était ni présente ni valablement représentée. L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 26 juin 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Stéphanie TRAN, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, fut entendue en ses moyens et conclusions. Les parties défenderesses sub 1) et sub 2) n'étaient ni présentes ni représentées. PERSONNE2.), quoique régulièrement reconvoquée sur base de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, 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 au greffe le 26 février 2024, la société SOCIETE1.) S.A. a fait convoquer 1) la société SOCIETE2.) S.à r.l.-S, 2) PERSONNE1.) et 3) PERSONNE2.) 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, à lui payer la somme de 8.659,81.- EUR à titre d'arriérés de loyers et charges ainsi qu'à lui payer la somme de $(6 \times (361,04 + 1.135,18)) = 8.977,32.-$ EUR à titre d'indemnité de relocation, chaque fois avec les intérêts légaux à partir d'une mise en demeure du 12 décembre 2023, sinon de la demande en justice jusqu'à solde, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses et de voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués dans la quinzaine de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- EUR 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.

Quant aux faits

Suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 17 mars 2022, prenant cours le 1^{er} avril 2022, la société SOCIETE1.) S.A. a donné en location aux parties défenderesses un immeuble de commerce à usage de débit de boissons connu sous l'enseigne «GIEWELER STUFF» et d'habitation sis à L-ADRESSE2.), pour la période du 1^{er} avril 2022 jusqu'au 30 septembre 2028, moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 271,20.- EUR pour la surface servant à l'habitation (27,12 %) et de 728,8.- EUR HTVA, soit 852,7.- EUR TTC, pour la surface servant à l'exploitation du débit de boissons (72,88 %), payable par anticipation le 1^{er} de chaque mois. A ces loyers s'ajoutent une redevance mensuelle de 30.- EUR pour l'entretien des conduites des fûts de bière et une redevance de 146,25.- EUR pour la licence de cabaretage.

Quant à la procédure et aux prétentions de la requérante

Dans la mesure où PERSONNE2.) a été valablement convoquée et reconvoquée en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

La société SOCIETE2.) S.à r.l.-S et PERSONNE1.) ayant initialement comparu en personne, n'ont plus comparu à l'audience du 26 juin 2024, de sorte qu'il y a lieu, conformément à l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile, de statuer contradictoirement à leur égard.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) S.A. a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers et de charges pour les mois de mars

à juin 2024 de 5.927,96.- EUR pour atteindre la somme totale de 14.587,77.- EUR suivant extrait de compte versé en cause.

Il échet de lui en donner acte.

Appréciation

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

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 la demande initiale, de sorte qu'elle est également recevable.

1. Quant aux arriérés de loyers

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus. Au vu des explications fournies par la requérante et des pièces versées à l'appui, et en l'absence de contestations formulées par les parties défenderesses qui ne se sont pas présentées à l'audience, la demande de la société SOCIETE1.) S.A. à titre d'arriérés de loyers et charges redus jusqu'au mois de juin 2024, est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 14.587,77.- EUR suivant décompte versé en cause, à laquelle il y a lieu de condamner solidairement les parties défenderesses compte tenu de la clause de solidarité stipulée au contrat de bail.

Les intérêts légaux sont à fixer à partir de chacune des demandes en justice, étant donné que selon les décomptes versés en cause, les parties défenderesses ont payé occasionnellement et de façon irrégulière une partie des arriérés qui pour partie ont fait l'objet de la mise en demeure du 13 décembre 2023.

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.

Compte tenu de l'importance des arriérés de loyers toujours redus et en tenant compte de l'absence de contestations, il y a lieu de retenir que les

parties défenderesses ont gravement manqué à leurs obligations de locataires et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et leur condamnation à déguerpir des lieux loués, sauf à leur accorder un délai de déguerpissement de quarante jours, la requérante ne justifiant en effet pas d'une urgence particulière.

3. Quant à l'indemnité de relocation

Concernant la demande de la société SOCIETE1.) S.A. 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 18 des conditions générales du contrat de bail, qu'en cas de résiliation du contrat par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer à la bailleuse une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer et charges.

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.

En raison de ces éléments et au vu des dispositions contractuelles opposables aux parties défenderesses, la demande de la société SOCIETE1.) S.A. à titre d'indemnité de relocation est partant à déclarer fondée pour la somme réclamée de (6 x 1.496,22 =) 8.977,32.-EUR, à laquelle il y a lieu de condamner solidairement les parties défenderesses compte tenu de la clause de solidarité stipulée au contrat de bail.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) S.A. l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 250 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'absence de contestations, il paraît 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 contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et charges ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et charges fondée pour la somme de 14.587,77.- EUR;

déclare la demande à titre d'indemnité de relocation fondée pour la somme de 8.977,32.-EUR ;

condamne la société SOCIETE2.) S.à r.l.-S, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 23.565,09.- EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 13 mai 2022 sur la somme de (8.659,81+8.977,32) 17.637,13 EUR.- et le 26 juin 2024 sur la somme de 5.927,96.- EUR, chaque fois jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement des locataires fondée ;

résilie le bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) S.à r.l.-S, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

condamne la société SOCIETE2.) S.à r.l.-S, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 anonyme SOCIETE1.) S.A. à faire expulser la société SOCIETE2.) S.à r.l.-S, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne la société SOCIETE2.) S.à r.l.-S, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. une indemnité de procédure de 250 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.) S.à r.l.-S, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

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

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière