

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3733/24
L-BAIL-714/24

Audience publique du 27 novembre 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 administratrice actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

comparant par PERSONNE1.), employé, en vertu d'une procuration écrite

e t

la société **SOCIETE2.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son administrateur 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 du 4 novembre 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 1^{er} octobre 2024.

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

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.), représentant la société demanderesse en vertu d'une procuration écrite, fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE2.) SA, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

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 1^{er} octobre 2024, la société SOCIETE1.) SA a fait convoquer la société SOCIETE2.) SA à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 9.378,06.-EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période de juin 2023 à septembre 2024, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la partie défenderesse et de voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués dans la quinzaine de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.-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.

Elle expose que suivant contrat de bail conclu en date du 8 mai 2017, elle aurait donné en location à la société SOCIETE2.) SA un bureau n°6 se trouvant dans l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 585.-EUR TTC et d'une avance sur charges locatives d'un montant de 80.-EUR par mois.

La société SOCIETE2.) SA, bien que régulièrement convoquée, n'a pas comparu. Comme il résulte du récépissé de la convocation que celle-ci n'a pas été remise à la partie défenderesse en personne, il y a lieu de statuer

par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

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

A l'audience du 4 novembre 2024, la société SOCIETE1.) SA augmente sa demande pour les loyers des mois d'octobre et novembre 2024 échus après le dépôt de la requête. Elle chiffre sa demande au montant total de 10.934,26.-EUR à titre de loyers pour les mois de juin et août 2023 et pour la période de novembre 2023 à novembre 2024.

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.) SA augmente sa demande et réclame le paiement du loyer des mois d'octobre et de novembre 2024, venus à échéance après le dépôt de la requête. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, est dès lors recevable.

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 données par la requérante et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestations de la part de la défenderesse qui ne s'est pas présentée à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 10.934,26.- EUR.

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 la partie défenderesse a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et sa condamnation à déguerpir des lieux loués, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de quarante jours, la requérante ne justifiant en effet pas d'une urgence particulière.

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 250.-EUR 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 par défaut à l'égard de la société SOCIETE2.) SA et en premier ressort,

déclare la demande recevable ;

donne acte à la société SOCIETE2.) SA de l'augmentation de sa demande ;

déclare la demande fondée pour la somme de 10.934,26.-EUR ;

condamne la société SOCIETE2.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 10.934,26.-EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 1^{er} octobre 2024 – jusqu'à solde sur le montant de 9.378,06.-EUR et à partir du 4 novembre 2024, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde sur le montant de 1.556,20.-EUR ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire fondée ;

résilie le bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) SA ;

condamne la société SOCIETE2.) SA à déguerpir des lieux loués avec 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 SOCIETE1.) SA à faire expulser la société SOCIETE2.) SA dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne la société SOCIETE2.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 250.-EUR 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.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique 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