

Texte pseudonymisé

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

**Répertoire No. 3946/24
L-BAIL-516/24**

Audience publique du 12 décembre 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son/ses gérants actuellement en fonctions

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée F&F LEGAL S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1720 Luxembourg, 6, rue Heine, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B230842, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

comparant à l'audience par Maître Mathieu AÏN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée F&F LEGAL S.à r.l. ;

e t

la société anonyme **SOCIETE2.) SA**, ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, enregistrée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par ses administrateurs actuellement en fonctions

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée lors de l'audience du 17 octobre 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 18 juillet 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 2 septembre 2024.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut mise au rôle général.

L'affaire fut réappelée à l'audience publique du 17 octobre 2024.

A la prédite audience, Maître Mathieu AÏN, en représentation de la société F&F Legal S.à r.l., fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE2.) SA, dûment convoquée par procès-verbal de recherche établi par l'huissier de justice Laura GEIGER, en date du 1^{er} octobre 2024, n'était ni présente, ni représentée lors de l'audience.

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 de la Justice de paix de et à Luxembourg en date du 18 juillet 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la société SOCIETE1.)) a sollicité la convocation de la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après la société SOCIETE2.)), siégeant en matière de bail à loyer, afin de l'entendre condamner au paiement des arriérés d'indemnité d'occupation sans droit ni titre et des arriérés de charges à concurrence d'un montant de 35.177,79 euros, sous réserve d'augmentation et outre les intérêts légaux.

A l'appui de sa requête, la société SOCIETE1.) fait valoir que suivant jugement n°917/24 rendu en date du 12 mars 2024, le contrat de bail conclu avec la société SOCIETE2.) a été résilié, la société SOCIETE2.) a été condamnée à quitter les lieux loués endéans un délai de deux mois et le montant de l'indemnité d'occupation a été fixé à la somme de 5.613,62 euros.

Elle explique que la société SOCIETE2.) n'a quitté les lieux que le 28 juin 2024 par le biais d'un déguerpissement forcé et qu'elle n'a pas payé l'indemnité d'occupation réduite pour les mois de février à juin 2024. En outre, la société SOCIETE2.) serait redevable d'un montant de 7.483,93 euros au titre d'un décompte de charges portant sur la période allant du 1^{er} mai 2023 au 30 avril 2024.

A l'audience des plaidoiries du 17 octobre 2024, la société SOCIETE1.) a réitéré ses demandes.

La société SOCIETE2.), bien que régulièrement convoquée par procès-verbal de recherche, n'a pas comparu ni en personne, ni par mandataire. La convocation n'ayant dès lors pas été remise à sa personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard conformément aux dispositions de 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.

Le défaut de comparaître est en effet assimilé à une contestation du défendeur et oblige le juge de vérifier si la demande est 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, qu'ils soient ou non d'ordre public (JCL, procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80, p. 9 et références y citées ; JPE, 24 octobre 2006, n°s 2313 et 2315 du répertoire et références y citées).

* * *

La demande dirigée contre la société SOCIETE2.) est régulière en la forme et partant recevable.

Il ressort des explications de la demanderesse et des pièces versées en cause qu'aux termes d'un jugement numéro 917/24 rendu en date du 12 mars 2024 par le Tribunal de céans autrement composé, la résiliation du contrat de bail commercial existant entre parties concernant un local à destination commerciale situé dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.) et signé en date du 30 juillet 2018, a été constatée avec effet immédiat au 23 octobre 2023.

Le même jugement a condamné la société SOCIETE2.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de 2 mois à compter de la notification de ce jugement et a fixé l'indemnité d'occupation à la somme de 5.613,62 euros.

Ce jugement a été signifié par voie d'huissier à la société SOCIETE2.) en date du 2 avril 2024. Suivant certificat de non-recours daté du 14 juin 2024, aucun appel n'a été interjeté contre le jugement du 12 mars 2024 précité. Il y a dès lors lieu de retenir qu'il a acquis autorité de chose jugée.

Un commandement de quitter les lieux a été dressé en date du 12 juin 2024 et la société SOCIETE2.) a effectivement quitté les lieux loués en date du 28 juin 2024.

- *Les arriérés d'indemnité d'occupation*

La société SOCIETE1.) réclame actuellement la somme de 27.693,86 euros se décomposant comme suit :

- Indemnité d'occupation février 2024 : 5.613,62 euros,
- Indemnité d'occupation mars 2024 : 5.613,62 euros,
- Indemnité d'occupation avril 2024 : 5.613,62 euros,

- Indemnité d'occupation mai 2024 : 5.613,62 euros,
- Indemnité d'occupation juin 2024 (1-28 juin) : 5.239,38 euros.

Aux termes de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la partie requérante d'établir le bien-fondé de sa demande.

Au vu des explications fournies par la partie requérante, des pièces versées et en l'absence de preuve de paiement concernant le montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) pour le montant réclamé de 27.693,86 euros.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE2.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 27.693,86 euros, avec les intérêts légaux à partir des dates d'échéance respectives des indemnités d'occupation rédues, jusqu'à solde.

- *Les charges locatives*

La société SOCIETE1.) réclame actuellement la somme de 7.483,93 euros au titre d'un décompte de charges pour la période allant du 1^{er} mai 2023 au 30 avril 2024.

Il résulte d'un décompte versé en cause que le montant redû pour les charges durant la période précitée s'élève à la somme de 10.904,81 euros. Ce décompte a été adressé à la société SOCIETE2.) en date du 3 juillet 2024.

Il résulte encore des éléments de la cause, que la société SOCIETE1.) a déduit le montant des avances sur charges payées par la société SOCIETE2.), de sorte que le montant redû s'élève à 7.483,93 euros.

Comme la société SOCIETE2.) ne prouve pas avoir réglé le montant redû au titre des charges locatives pour la période du 1^{er} mai 2023 au 30 avril 2024, la demande est à déclarer fondée et justifiée en principe pour la somme réclamée de 7.483,93 euros.

Au vu des développements qui précèdent, la demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant total de 35.177,79 euros, avec les intérêts légaux à partir des dates d'échéance respectives des arriérés redus jusqu'à solde.

- *Les demandes accessoires*

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile en raison de la mauvaise foi manifeste de la partie défenderesse.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2^{ème} chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 500 euros.

Les frais et dépens sont à mettre à charge de la société SOCIETE2.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant par défaut à l'égard de la société anonyme SOCIETE2.) SA et en premier ressort ;

reçoit la demande en la forme ;

la **dit** recevable et fondée ;

partant, **condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limité SOCIETE1.) SARL la somme de 35.177,79 euros, avec les intérêts légaux à partir des dates d'échéance respectives des indemnités d'occupation rédues jusqu'à solde ;

dit fondée la demande de la société à responsabilité limité SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure pour un montant de 500 euros ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limité SOCIETE1.) SARL la somme de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Séverine LETTNER,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière