

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 49/25
L-BAIL-71/24

Audience publique du 9 janvier 2025

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 anonyme **SOCIETE1.) SA**, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Jean LUTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société anonyme **SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Christian BIEWER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 7 février 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 avril 2024, puis refixée au 26 septembre 2024, puis refixée au 12 décembre 2024.

A la prédite audience, Maître Jean LUTGEN et Maître Christian BIEWER, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, 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 avait été fixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 7 février 2024, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) SA devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour la voir condamner au paiement d'arriérés de loyers pour le montant de 9.493,44 euros avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE1.) SA a également conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 750 euros.

Il échet de lui en donner acte.

Alors qu'il s'agit d'une demande accessoire par rapport à la demande principale, la demande à titre d'indemnité de procédure est à déclarer recevable.

Les moyens et prétentions des parties

La société SOCIETE1.) SA

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SA fait valoir que par un contrat de sous-location du 10 octobre 2019, elle a donné en location à la société SOCIETE2.) SA un bureau équipé sis à l'adresse L-ADRESSE1.).

Deux factures du 8 septembre 2020 ayant trait à l'occupation des lieux pour les mois de décembre 2019 (facture 20200071 à hauteur de 1.415,70 euros) et pour les mois de janvier 2020 au 17 juin 2020 (facture 20200072 à hauteur de 8.077,74 euros), soit pour un montant total de 9.493,44 euros, resteraient actuellement impayées.

La société SOCIETE2.) SA

La société SOCIETE2.) SA conteste toutes les demandes adverses tant dans leur principe que dans leur quantum.

La défenderesse a encore fait état de divers troubles de jouissance dans l'exécution de la relation contractuelle, à savoir plus précisément des défauts de fonctionnement des téléphones et la présence de chantiers dans les alentours des lieux loués.

Sur question du Tribunal, la société SOCIETE2.) SA n'a pas versé de preuves à la base de ses allégations.

Appréciation

Les arriérés de loyers

La société SOCIETE2.) SA ne conteste pas redevoir les loyers impayés réclamés par la société SOCIETE1.) SA.

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

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.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier et en l'absence de toute contestation de la société SOCIETE2.) SA, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers impayés pour la somme de 9.493,44 euros.

La société SOCIETE2.) SA est partant condamnée à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **9.493,44 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 7 février 2024, jusqu'à solde.

Les troubles de jouissance

Il convient de rappeler que l'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du Code civil est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

L'exception d'inexécution, sous-entendue dans tout contrat synallagmatique, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers, que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles. Mais pour justifier l'exception, il faut encore un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Ainsi faut-il que le défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués (cf. TAL, 18 décembre 1997, n° 59818).

La condition de l'existence d'un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées n'est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée et lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance (cf. TAL, 21 mars 1991, n° 42950).

L'exception d'inexécution ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *Le louage des choses*, Les baux en général, 2e éd., n° 400 et 400 bis).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *op. cit.* n° 244).

Pour justifier l'exception d'inexécution, le locataire doit donc avoir averti le bailleur du trouble invoqué et le défaut d'exécution invoqué doit avoir privé le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués.

En l'espèce, la société SOCIETE2.) SA se prévaut de plusieurs troubles de jouissance et plus particulièrement de défauts de fonctionnement des téléphones et de la présence de chantiers dans les alentours des lieux pris en location.

Faute de toute pièce versée à la base de sa demande, les troubles de jouissance invoqués par la société SOCIETE2.) SA restent à l'état de pure allégation.

La société SOCIETE2.) SA n'a encore pas formulé de demande pécuniaire en relation avec les troubles de jouissance invoqués, de sorte à ce que sa demande est à déclarer **non-fondée**.

L'indemnité de procédure

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant réclamé de 750 euros.

La société SOCIETE2.) SA est partant condamnée à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 750 euros.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SA de sa demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 750 euros ;

la **déclare** recevable ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers pour le montant réclamé de 9.493,44 euros ;

partant **condamne** la société SOCIETE2.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **9.493,44 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 7 février 2024, jusqu'à solde ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 750 euros ;

partant **condamne** la société SOCIETE2.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 750 euros ;

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

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

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière

