

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 327/25
L-BAIL-746/24

Audience publique du 29 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

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

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

e t

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

partie défenderesse

représentée par son gérant PERSONNE2.)

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 16 octobre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 novembre 2024.

A la prédite audience, l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 6 janvier 2025.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Jean LUTGEN et le gérant de la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE2.), 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,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 16 octobre 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) SARL 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 23.000.- EUR à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 3 octobre 2024, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- 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.

PERSONNE1.) expose avoir suivant contrat de bail commercial signé le 28 septembre 2013, prolongé par avenant du 20 juillet 2022, donné en location à la société SOCIETE1.) SARL une maison de commerce située à L-ADRESSE3.) moyennant un loyer mensuel s'élevant actuellement au montant de 6.000.- EUR.

Malgré différentes invitations orales et écrites, dont une mise en demeure du 3 octobre 2024, la partie défenderesse resterait en défaut de payer au bailleur le solde des loyers s'élevant à 23.000.- EUR.

Lesdits arriérés couvriraient une période de janvier à octobre 2024, le preneur ayant souvent payé en retard, respectivement n'aurait que partiellement réglé les loyers dus.

A l'audience des plaidoiries du 6 janvier 2024, la requérante a exposé qu'une erreur s'était glissée dans sa requête, le solde des arriérés s'élevant à 4 mois de loyers soit 24.000.- EUR, toutefois il conviendrait d'y rajouter les loyers de novembre à décembre 2024, de sorte que le total s'élèverait *in fine* à 36.000.- EUR.

Il échet de lui en donner acte de l'augmentation de sa demande.

Le requérant s'est opposé à toute proposition de compensation avec la garantie locative qui serait une garantie à première demande et destinée à couvrir des dommages locatifs dont il ne pourrait à ce stade exclure qu'il n'y aurait pas de demandes pécuniaires à ce titre à l'encontre du locataire.

Il a ajouté que les parties avaient tenté de trouver un arrangement à l'amiable pour résilier le bail pour le 31 décembre 2024. Toutefois, aucune remise des clés n'aurait eu lieu, tout comme il n'y aurait pas encore pu être procédé à un état des lieux, alors que divers objets se trouveraient encore dans le local loué.

La partie requérante a encore sollicité une indemnité d'occupation pour le mois de janvier 2025 à hauteur du montant du loyer au prorata de la période occupée jusqu'au déguerpissement définitif des lieux du défendeur.

La partie défenderesse a déclaré avoir rencontré des difficultés financières, de sorte qu'elle a dû mettre un terme à son activité commerciale de vente de vêtements, le loyer exigé étant devenu trop élevé. Elle a fait valoir avoir tout fait pour vider le local de sorte à pouvoir procéder à une remise des clés le 31 décembre 2024 au plus vite.

Sur question, elle a indiqué avoir contacté le bailleur en date du 30 décembre 2024 pour procéder à une remise des clés, ce qui ne se serait pas fait.

Par courriel daté du 20 janvier 2025, la partie requérante a informé le tribunal que la remise des clés et l'état des lieux de sortie a eu lieu en date du 14 janvier 2025.

Etant donné que les parties se sont mises d'accord de résilier le contrat de bail et que la remise des clés et l'état des lieux de sortie a été effectuée en date du 14 janvier 2025, le tribunal constate que la résiliation a eu lieu à cette date.

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 données par la requérante et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestations de la société SOCIETE1.) SARL qui reconnaît redevoir les loyers réclamés, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de $\{36.000 + [(6000 \times 14 / 31) = 2.710] = 38.710.-$ EUR, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 3 octobre 2024 sur la somme de 23.000.- EUR, et à partir du 6 janvier 2025, date de la demande en justice, sur la somme de 15.710.- EUR, le tout jusqu'à solde.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, au vu des circonstances du litige, la demande de la partie requérante est à déclarer non fondée, l'iniquité n'étant rapportée.

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'importance des arriérés et de l'absence de contestation, le tribunal considère qu'il est justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Ayant succombé à l'instance, la partie défenderesse doit supporter les frais et dépens.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme de 38.710.- EUR ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 38.710.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 3 octobre 2024 sur la somme de 23.000.- EUR, et à partir du 6 janvier 2025, date de la demande en justice, sur la somme de 15.710.- EUR, le tout jusqu'à solde ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL 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