

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 419/25
L-BAIL-873/24

Audience publique extraordinaire du 6 février 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

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

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties demanderesses

sub1) et sub 2) représentées par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS et Associés S.à r.l., établie à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Ralph PEPIN, avocat, en remplacement de Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE3.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg

sous le numéro NUMERO1.), représentée par son administrateur actuellement en fonctions

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée lors de l'audience du 9 janvier 2025

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 4 décembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 9 janvier 2025.

A la prédite audience, Maître Ralph PEPIN, en remplacement de Maître Laurent LIMPACH, en représentation de l'Étude d'Avocats GROSS et Associés S. à r.l., fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE1.) 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 extraordinaire 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 requête déposée le 4 décembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer la société SOCIETE1.) SA devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- l'entendre condamner au paiement de la somme de 31.431,71 euros à titre d'arriérés de loyers et charges pour la location de la surface de bureaux, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
- l'entendre condamner au paiement de 3.199,73 euros à titre d'arriérés de loyers pour la location de la place de stationnement, accessoire de la location du local à bureaux, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
- obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse et son déguerpissement pour non-paiement des loyers,

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore la condamnation de la société SOCIETE1.) SA au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens ainsi que l'exécution provisoire sans caution des condamnations pécuniaires.

A l'audience du 9 janvier 2025, la société SOCIETE1.) SA, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée. Il y a lieu de statuer par défaut à son égard conformément aux dispositions de l'article 79 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, la convocation n'ayant pas été réceptionnée par la défenderesse en personne.

Appréciation

Arriérés de loyers

Suivant contrats signés en date du 22 avril 2013 avec effet au même jour, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à la société SOCIETE1.) SA des bureaux et un emplacement de parking sis à L-ADRESSE3.), pour un loyer mensuel indexé de 1.800 euros à augmenter d'avances sur charges de 150 euros par mois en ce qui concerne les bureaux et un loyer mensuel indexé de 250 euros pour l'emplacement de parking.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament des arriérés de loyers à concurrence de $(31.431,71 + 3.199,73 =) 34.631,44$ euros (bureaux et parking) pour les mois d'août 2019 à décembre 2024.

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 et avances sur charges réclamés ne figurant au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour la somme de **34.631,44 euros** à titre de loyers, avec les intérêts à partir du dépôt de la demande en justice, le 4 décembre 2024, jusqu'à solde.

Résiliation et déguerpissement

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. Le défaut répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d'une

méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Etant donné que la méconnaissance de ses obligations par la locataire est d'une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande en **résiliation** du contrat de bail et d'ordonner le **déguerpissement** de la société SOCIETE1.) SA dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge des parties requérantes les sommes exposées par elles et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que leur demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de 500 euros.

Exécution provisoire

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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. »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

En tant que partie succombant au litige, la société SOCIETE1.) SA est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

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 SOCIETE1.) SA,

reçoit la demande en la forme ;

déclare la demande en paiement de loyers fondée pour le montant réclamé ;

condamne la société SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **34.631,44 euros** avec les intérêts légaux à partir du dépôt de la demande en justice, le 4 décembre 2024, jusqu'à solde ;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de la société SOCIETE1.) SA de ne pas avoir payé les loyers ;

condamne la société SOCIETE1.) 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** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser la société SOCIETE1.) SA dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne la société SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500 euros ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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