

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 557/25
L-BAIL-46/24

Audience publique du 12 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

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

représentée par la société SCHILTZ & SCHILTZ SA, société anonyme, inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 LUXEMBOURG, 24-26, avenue de la Gare, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B220251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Lamyaa NAICH, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) la société **SOCIETE2.) 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.)

2) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

n'étant ni présentes ni représentées aux audiences

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 24 janvier 2024.

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

Lors de la prédite audience, l'affaire fut refixée à la demande de Maître Franz SCHILTZ. Les parties défenderesses n'étaient ni présentes ni représentées. L'affaire fut fixée au 6 mai 2024, puis refixée encore à deux reprises.

Lors de l'audience du 20 janvier 2025, l'affaire fut utilement retenue. Maître Lamyaa NAICH, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, ce dernier en représentation de la société SCHILTZ & SCHILTZ SA, fut entendue en ses moyens et conclusions. Les parties défenderesses, quoique régulièrement informées de la date des plaidoiries, n'étaient ni présentes ni représentées.

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 Luxembourg en date du 24 janvier 2024, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a sollicité la convocation de PERSONNE1.) et de la société SOCIETE2.) SARL devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon

chacun pour le tout, à lui payer la somme de 6.083.-EUR à titre d'arriérés de loyers, la somme de 3.147.-EUR à titre de charges impayées, ainsi que la somme de 12.675.-EUR à titre d'indemnité de relocation, le tout chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La partie requérante demande par ailleurs la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs des défendeurs et leur déguerpissement au plus tard le 16^{ème} jour après la notification du jugement à intervenir.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. sollicite encore une augmentation du taux d'intérêt de trois points à partir du 3ème mois de la notification du jugement à intervenir ainsi que la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, des parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- EUR, à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Suivant contrat de bail avec accord d'approvisionnement du 7 septembre 2022, une partie d'un immeuble d'habitation et de commerce situé à L-ADRESSE2.), connu sous l'enseigne « ADRESSE4.) », a été pris en location par PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) SARL pour un loyer fixé initialement à 3.550.- EUR.

A l'appui de sa demande, la requérante reproche aux défendeurs des retards de paiement des loyers et l'accumulation d'arriérés de loyers, tout comme le non-paiement de charges locatives.

A l'audience des plaidoiries du 20 janvier 2025, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande en présentant un nouveau décompte pour les loyers échus s'élevant entretemps à 10.211,69.-EUR et a diminué sa demande relative aux charges locatives pour la porter à la somme de 1.563,88.-EUR.

Il échet de lui en donner acte.

Appréciation

PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) SARL n'ont comparu ni en personne ni par mandataire. La convocation n'ayant pas été remise en mains propres aux défendeurs, il y a lieu de statuer par défaut à leur égard, conformément à l'article 79 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Le défaut de comparaître est assimilé à une contestation du défendeur et oblige le juge de vérifier si la demande est régulière, recevable et bien fondée.

Avant d'analyser en détail les demandes présentées, il convient encore de retenir que l'augmentation de la demande de la société SOCIETE1.) au titre des arriérés de loyers et de l'indemnité de relocation est à qualifier de demande additionnelle.

En l'espèce, l'augmentation de la demande de la société SOCIETE1.) au titre d'arriérés de loyers et de charges échus depuis la demande en justice est la conséquence immédiate et directe des faits se rattachant aux réclamations qui ont donné naissance à l'instance et elle a donc un lien suffisant avec la demande initiale. La demande additionnelle présentée par la partie requérante est dès lors recevable.

➤ *Quant aux arriérés de loyers*

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.

Il résulte des renseignements fournis à l'audience et des pièces versées en cause que les parties défenderesses restent actuellement redevables de la somme de 10.211,69.-EUR à titre d'arriérés de loyers et de la somme de 1.563,88.-EUR au titre des arriérés de charges, aucune preuve de paiement relative à ces sommes ne figurant au dossier.

La demande en condamnation est dès lors fondée et justifiée pour la somme de 11.775,57.- EUR avec les intérêts légaux sur le montant de 6.083.- EUR à partir du 24 janvier 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 5.692,57.-EUR, à partir du 20 janvier 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

➤ *Quant à la résiliation et au déguerpissement*

La bailleuse conclut à la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs des parties défenderesses et à leur déguerpissement.

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n° 388 bis).

En l'espèce, le non-paiement d'arriérés de loyer et de charges à hauteur de 11.775,57.- EUR constitue une violation grave des obligations des locataires justifiant la résiliation judiciaire du bail à leurs torts exclusifs et leur déguerpissement, sauf à leur accorder un délai de déguerpissement de quarante (40) jours à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

➤ *Quant à l'indemnité de relocation*

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. réclame encore la somme de 12.675.- EUR à titre d'indemnité de relocation sur base de l'article XII du contrat de bail, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Aux termes du dernier paragraphe de l'article XII du contrat de bail, « En cas de rupture anticipative du bail, preneurs payeront à bailleresse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à 3 (trois) mois de loyer en prenant en compte le dernier loyer applicable, ceci sans préjudice quant à tous autres droits dans le chef de la bailleresse ».

Au vu de la résiliation judiciaire du bail aux torts des preneurs et de la prédite stipulation contractuelle, il y a lieu de faire droit à la demande en paiement pour le montant de 12.675.- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 24 janvier 2024, jusqu'à solde.

➤ *Quant à la solidarité et aux demandes accessoires*

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. sollicite en outre la condamnation solidaire, sinon in solidum, des parties défenderesses.

En cas de pluralité de locataires, chacun de ces derniers n'est tenu que pour sa quote-part, sauf dans les cas où la loi (couple marié, partenaires au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats) ou le contrat de bail prévoit expressément que les colocataires sont tenus solidairement ou de manière indivise (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 27 ; Georges KRIEGER, Le bail d'habitation, n° 73 et s. ; Trib. d'arr. Lux., 8 juillet 2005, n° 94.241 du rôle ; Trib. d'arr. Lux., 30 janvier 2009, n° 118.595 du rôle).

En l'espèce, le point XIV) du contrat de bail précité prévoit que « *toutes les clauses et conditions du présent contrat sont acceptées solidairement et indivisiblement.....* ».

Il y a partant lieu de condamner les parties défenderesses solidairement aux montants redus.

La partie requérante demande encore la majoration du taux de l'intérêt légal.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal.

La partie demanderesse sollicite une indemnité de procédure de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entière responsabilité des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 300.- EUR.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire en ce qui concerne le volet pécuniaire.

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'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Les parties défenderesses ayant succombé au litige, elles sont 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 SOCIETE2.) SARL et d'PERSONNE1.) et en premier ressort,

dit recevables les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. ;

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de l'augmentation de sa demande à titre des arriérés de loyers;

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant de 11.775,57.- EUR à titre de loyers et charges impayés ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 11.775,57.- EUR avec les intérêts légaux sur le montant de 6.083.- EUR à partir du 24 janvier 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 5.692,57.-EUR, à partir du 20 janvier 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde ;

dit fondée la demande la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant de 12.675.- EUR à titre d'indemnité de relocation ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 12.675.- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 24 janvier 2024, jusqu'à solde ;

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et d'PERSONNE1.) ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et d'PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de quarante (40) jours à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la partie requérante à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 300.-EUR ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et d'PERSONNE1.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 300.- EUR ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et d'PERSONNE1.) solidairement à tous les 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