

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 948/25
L-BAIL-5/25

Audience publique du 12 mars 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

e t

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.)

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée à l'audience

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 7 janvier 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 février 2025.

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Régis SANTINI fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE2.) SARL, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

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 7 janvier 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a fait convoquer la société SOCIETE2.) 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 28.577,35.- EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de s'entendre condamner à lui payer une indemnité de relocation contractuelle de 31.590.-EUR correspondant à 6 mois de loyers HTVA, et d'autoriser le bailleur à conserver entre ses mains la garantie locative versée à cette fin lors de la signature du bail entre parties ainsi que de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs du défendeur et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans les huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- 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.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL expose avoir, suivant contrat de bail commercial avec prise d'effet au 1^{er} avril 2024,

donné en location à la partie défenderesse des bureaux dans un immeuble entièrement rénové sis à L-ADRESSE2.), au NUMERO3.)^e étage d'une surface brute de +/- 100 m² et incluant une cave numéro NUMERO3.), représentant 136.77 millièmes, moyennant un loyer fixé à 4.500.- EUR HTVA par mois ainsi que d'avances sur charges locatives mensuelles de 350.- EUR.

La demanderesse affirme que depuis son entrée dans les lieux, la locataire ne s'acquitterait que très irrégulièrement des loyers convenus, par des paiements non seulement tardifs, mais également partiels.

Au jour du dépôt de la requête, les arriérés de loyers et d'avances sur charges s'élèveraient à 28.577,35.- EUR, montant auquel il conviendrait de condamner la défenderesse.

Elle soutient encore que le non-paiement du loyer constituerait un manquement grave du locataire à ses obligations justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs des défendeurs et sa condamnation à déguerpir des lieux loués.

En outre, conformément l'article 15 du Contrat de bail, le locataire serait à condamner au paiement d'une indemnité forfaitaire de relocation à hauteur de 31.590.-EUR correspondant à 6 mois de loyer HTVA.

En effet, la clause en question prévoyait que « *en cas de résiliation du Contrat du fait de la faute du Preneur, le montant de la garantie bancaire prévue à l'article 14 du présent contrat restera acquis au Bailleur, à titre d'indemnité forfaitaire du seul préjudice résultant de cette résiliation et indépendamment de toute indemnité qui pourrait être réclamée par le Bailleur pour des dommages particuliers* ».

Dès lors, en vertu de la résiliation judiciaire à prononcer, la partie défenderesse serait encore à condamner au paiement de cette indemnité forfaitaire, à concurrence du montant de la garantie locative.

Par voie de conséquence, il y aurait lieu de l'autoriser à conserver entre ses mains la somme de 31.590.- EUR HTVA.

A l'audience des plaidoiries, la requérante augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour le mois de février 2025 à la somme totale de 34.192,35.-EUR.

Il échet de lui en donner acte.

Appréciation

La partie défenderesse, bien que régulièrement convoquée, n'a pas comparu. Comme il résulte du récépissé de la convocation que celle-ci n'a pas été remise à la partie défenderesse en personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

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 contestation de la part de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL qui ne s'est pas présentée à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 34.192,35.-EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, soit sur la somme de 28.577,35.- EUR à partir du 7 janvier 2025 et sur la somme de 5.615.- EUR à partir du 20 février 2025, le tout jusqu'à solde.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

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.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l'espèce, eu égard au fait que le locataire reste redevable d'une somme équivalente à près de 6 mois de loyers et d'avances sur charges et qu'il ne s'est pas présenté à l'audience des plaidoiries pour s'expliquer, il y a lieu de retenir qu'il a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et la condamnation

de la défenderesse au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Concernant la demande en condamnation à une « indemnité de relocation contractuelle forfaitaire » de 31.590.- EUR, il convient uniquement de constater que la garantie locative correspondant au montant précité revient au bailleur à titre de clause pénale conformément à l'article 15 du contrat de bail en raison de la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs du locataire prononcée par le tribunal.

Il n'y a toutefois pas lieu de prononcer de condamnation au montant précité telle que sollicitée par la demanderesse, étant donné que cela adviendrait *in fine* à exiger de la partie défenderesse de régler deux fois ledit montant au demandeur, alors que la condamnation au montant de la garantie locative à titre de clause pénale pourrait encore être exécutée de façon séparée à côté de l'attribution de ladite garantie au bailleur.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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 contestations, le tribunal considère qu'il est justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de la société SOCIETE2.) SARL et en premier ressort,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 34.192,35.-EUR;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 34.192,35.-EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit sur la somme de 28.577,35.- EUR à partir du 7 janvier 2025, et sur la somme de 5.615.- EUR à partir du 20 février 2025, le tout jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL 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** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

constate que la garantie locative d'un montant de 31.590.- EUR revient à titre de clause pénale à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL suite à la résiliation judiciaire du contrat de bail prononcée aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) 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