

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1057/25
L-BAIL-395/24

Audience publique du 19 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

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**
- 3) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**
- 4) **PERSONNE4.)**, demeurant à **L-ADRESSE4.)**

parties demanderesses

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

e t

la société **SOCIETE1.)**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE5.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée 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 30 mai 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 22 juillet 2024.

A la prédite audience, l'affaire fut rayée.

A la demande de Maître Max KREUTZ du 11 octobre 2024, l'affaire fut réappelée à l'audience du 9 décembre 2024, puis refixée au 13 janvier 2025 et ensuite refixée au 3 mars 2025.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Christian BIEWER, en remplacement de Maître Max KREUTZ, fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE1.), quoique régulièrement convoquée suivant signification et procès-verbal de recherches établis par l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en date du 10 février 2025, 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 30 mai 2024, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont fait convoquer la société anonyme SOCIETE1.), à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de l'entendre condamner à lui payer la somme de 45.107.- EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges avec les intérêts légaux à partir du jour de la présente demande en justice jusqu'à solde, sinon à partir du jugement à intervenir, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir.

Les requérants demandent encore la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et ils demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Les requérants exposent qu'ils sont les héritiers de feu PERSONNE5.).

Suivant contrat de bail commercial signé le 29 juillet 2018, PERSONNE5.) aurait donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, un étage comprenant des bureaux ainsi qu'un commerce situé au rez-de-chaussée avec une cave au sous-sol, le tout sis à L-ADRESSE5.) afin d'y exploiter un restaurant, le tout moyennant un loyer initial mensuel de 5.600.- EUR ainsi que des avances sur charges de 300.- EUR par mois.

L'activité commerciale de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aurait été reprise suivant avenant du 26 avril 2022 par la société anonyme SOCIETE3.) SA qui serait devenue le nouveau locataire des lieux. En date du 30 août 2022, la société en question aurait changé de dénomination pour s'appeler dorénavant « SOCIETE1.) ».

Les requérants font valoir que dès le début des relations contractuelles, la défenderesse n'aurait payé les loyers que de façon très irrégulière et aurait fait abstraction de l'augmentation automatique du loyer, pour continuer à payer le montant de 5.900.-EUR.

Au jour du dépôt de la requête, les arriérés s'élèveraient à un montant total de 45.107.- EUR.

Malgré plusieurs mises en demeure, la partie défenderesse ne s'exécuterait point, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

En outre, selon les requérants, la société mère de la partie défenderesse et son fournisseur seraient actuellement en faillite et la société SOCIETE1.) n'exercerait depuis plusieurs mois aucune activité commerciale au sein des locaux précités. Les requérants indiquent encore que la partie défenderesse n'occuperait entretemps plus les lieux.

À l'audience des plaidoiries, la requérante a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la porter à la somme de 59.077.- EUR suivant le décompte final, tout en précisant que la partie défenderesse aurait quitté les lieux au courant du mois de juin 2024 sans résilier le contrat de bail.

Appréciation

La société SOCIETE1.) SA, bien que convoquée par exploit d'huissier de justice du 10 février 2025, n'a comparu ni en personne ni par mandataire.

Il résulte du procès-verbal de recherche dressé par l'huissier de justice Carlos CALVO du même jour que suivant le registre de commerce et des

sociétés, l'intéressée était toujours à ce moment déclarée à L-ADRESSE5.).

L'huissier instrumentaire a, sur ce, adressé le procès-verbal de recherche ensemble avec la signification avec sommation comportant citation à l'audience à la dernière adresse connue de la partie défenderesse.

La procédure légale ayant été respectée, la citation est régulière en la forme.

L'établissement du procès-verbal valant signification et la défenderesse n'ayant pas comparu, il y a lieu de statuer par défaut à son égard, conformément à l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

En vertu de l'article 78 du Nouveau Code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance portant sur les loyers et avances sur charges échus depuis la demande initiale présente un lien avec la demande initiale, de sorte qu'elle est également recevable.

Quant au fond

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

Au vu des pièces versées en cause et en l'absence de contestations de la part de la défenderesse qui ne s'est pas présentée à l'audience, la demande des requérants à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 59.077.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 45.107.- EUR à partir du 30 mai 2024 et à partir du 3 mars 2025 sur la somme de 13.970.- EUR, 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 le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Le défaut de payer le loyer et l'avance sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du

locataire qui est susceptible de justifier à elle seule la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Compte tenu de l'importance des arriérés de loyers toujours redus et en tenant compte de l'absence de contestations, il y a lieu de retenir que la partie défenderesse a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail.

Néanmoins, la demande en condamnation à déguerpir des lieux loués est, au vu des déclarations des parties requérantes, à déclarer sans objet.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge des requérants l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de leur 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, le tribunal considère qu'il est justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Ayant succombée à l'instance, la partie défenderesse doit encore en supporter les frais.

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 anonyme SOCIETE1.) et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de l'augmentation de leur 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 59.077.- EUR ;

condamne de la société anonyme SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de 59.077.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 45.107.- EUR à partir du 30 mai 2024 et à partir du 3 mars 2025 sur la somme de 13.970.- EUR, le tout jusqu'à solde ;

prononce la résiliation du bail existant entre parties aux torts exclusifs de de la société anonyme SOCIETE1.) ;

constate que la demande tendant au déguerpissement est sans objet ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) 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