

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1145/25
L-BAIL-59/25

Audience publique du 26 mars 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 Nicky STOFFEL, avocate 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 NUMERO1.)

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée à l'audience

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 22 janvier 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 3 mars 2025.

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Nicky STOFFEL fut entendue en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE1.) 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 22 janvier 2025, 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 36.950.- EUR à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir de l'échéance de chacun des loyers, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi que de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la partie défenderesse et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans les huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

Le requérant sollicite encore la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 4.000.-EUR pour les frais d'avocat exposés dans le cadre de la présente affaire.

Finalement, il demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose avoir donné en location à la partie défenderesse suivant contrat de bail signé en date du 7 août 2024 un appartement meublé n°6 sis au rez-de-chaussée ainsi qu'une cave et un emplacement de stationnement n°ADRESSE3.) se situant au niveau - 2, le tout sis à L-ADRESSE4.), moyennant un loyer mensuel de 2.900.- EUR ainsi que de 150.- EUR d'avances pour chauffage et de 200.- EUR par mois pour avance sur charges locatives.

La partie requérante explique qu'elle avait par avant donné en location, suivant un contrat de bail commercial daté du 10 mai 2022, à la partie défenderesse un appartement, plus grand, situé à ADRESSE5.).

Toutefois, la partie défenderesse n'aurait que payé de façon irrégulière ses loyers jusqu'à accumuler des arriérés à hauteur de 30.000.- EUR.

Une solution à l'amiable aurait été trouvée entre parties et suivant protocole d'accord daté du 5 août 2024, il aurait été convenu de mettre fin au prêt bail et la partie défenderesse aurait reconnu les arriérés de loyers rédus au titre du contrat de bail résilié du 10 mai 2022.

Ledit protocole d'accord ayant mis fin au précédent contrat de bail aurait en outre prévu la signature d'un nouveau contrat de bail portant sur la location du bien sis à L-ADRESSE4.), objet de la présente requête.

La garantie bancaire de l'ancien bail à hauteur de 13.050.- EUR aurait été utilisée afin de couvrir le premier loyer du nouveau bail ainsi que pour constituer la nouvelle garantie locative.

En outre, le solde aurait été imputé sur les arriérés de sorte que ceux-ci ont pu être réduits à la somme de 22.450.- EUR.

Non seulement, la partie défenderesse n'aurait pas payé le solde de ses dettes de loyer qu'elle devait régler au plus tard pour le 30 novembre 2024 suivant l'article 6 du protocole d'accord, mais n'aurait également réglé aucun loyer pour l'appartement sis à L-ADRESSE4.).

Au jour du dépôt de la requête, les dettes s'élèveraient à un montant total de 36.950.- EUR.

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, le récépissé ne mentionnant pas qu'il l'a accepté, 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.

➤ Arriérés de loyer

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 SOCIETE1.) 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 36.950.- EUR.

Toutefois, en l'absence de mise en demeure, il y a lieu de faire courir les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 21 janvier 2025, le tout jusqu'à solde.

➤ Résiliation et déguerpissement

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 la locataire reste redevable d'une somme équivalente à près de 8 mois de loyers et d'avances sur charges et qu'elle ne s'est pas présentée à l'audience des plaidoiries pour s'expliquer, il y a lieu de retenir qu'elle a gravement manqué à ses obligations 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.

➤ Frais d'avocats

En ce qui concerne la demande du requérant en remboursement des honoraires d'avocat, il y a lieu de relever que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le

fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Le droit de se voir rembourser les frais d'avocat est ainsi soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n°183118 du rôle).

Afin de prospérer dans sa demande tendant à voir condamner la défenderesse à lui rembourser ses frais d'avocat, il appartient à PERSONNE1.) de prouver une faute dans le chef de la première, un préjudice dans son propre chef et un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, non seulement PERSONNE1.) n'a pas plus amplement justifié d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.) SARL, mais le préjudice n'est point rapporté en l'espèce, alors qu'aucune note d'honoraire n'est versée en cause, seuls des paiements de provisions ayant été produits en l'espèce.

Dans les circonstances données, la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre du présent litige est à dire non fondée.

➤ Quant à l'indemnité de procédure :

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) 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.

Ayant succombé à l'instance, la société SOCIETE1.) SARL doit supporter les 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 à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et en premier ressort,

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 36.950.- EUR ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 36.950.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 21 janvier 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 SOCIETE1.) SARL ;

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) 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 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