

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1294/25
L-BAIL-716/24 ; L-BAIL-84/25

Audience publique du 2 avril 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.) mbH**, société à responsabilité limitée de droit allemand, domiciliée et ayant son siège social à **D-ADRESSE1.) (Allemagne)**, ADRESSE2.), représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce d'Allemagne sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-2763 LUXEMBOURG, 8, rue Sainte-Zithe, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B211810, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître François CAUTAERTS, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Jeny CREMER, avocate à la Cour, en remplacement de Maître François CAUTAERTS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE3.)**, représentée par son/ses administrateur(s) actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

partie défenderesse

comparant par Maître Benoît MARECHAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire -I- fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 1^{er} octobre 2024.

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

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Benoît MARECHAL se présenta pour la société SOCIETE2.) SA et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 décembre 2024, puis refixée au 20 février 2025.

L'affaire -II- fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 4 février 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 février 2025, ensemble avec le premier rôle.

Lors de la prédite audience, les deux rôles furent fixés aux fins de plaidoiries à l'audience du 17 mars 2025.

Lors de cette dernière audience à laquelle les affaires furent utilement retenues, Maître Jeny CREMER, en remplacement de Maître François CAUTAERTS, ce dernier en représentation de la société MOLITOR Avocats à la Cour SARL, et Maître Benoît MARECHAL furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les deux rôles 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 en date du 1^{er} octobre 2024, la société SOCIETE1.) mbH, société à responsabilité limitée de droit allemand, a sollicité la convocation de la société anonyme SOCIETE2.) SA, devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- s'entendre condamner à lui payer le montant de 486.089,52.- EUR augmenté des intérêts des transactions commerciales sur base des articles 3 et 5 de la loi du 18 avril 2004 sur les intérêts de retard à partir des dates d'exigibilité respectives des loyers repris ci-dessous, sinon à partir de la mise en demeure du 27 juin 2024, sinon à partir de la date de la présente requête jusqu'à solde,
- prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse;
- dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de notification du jugement à intervenir;
- s'entendre condamner à lui payer la somme de 364.776,66.- EUR à titre d'une indemnité de résiliation;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire sans caution ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Par requête déposée en date du 4 février 2025, la société SOCIETE1.) mbH, société à responsabilité limitée de droit allemand, a sollicité la convocation de la société anonyme SOCIETE2.) SA devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux endéans un délai de 10 jours, demande qu'elle avait omise dans la première requête.

Elle a encore sollicité une nouvelle indemnité de procédure à hauteur de 1.500.- EUR.

Aux fins d'une bonne administration de la justice, il convient de joindre les deux rôles et de statuer par un seul jugement.

La société SOCIETE1.) mbH expose avoir signé en date du 3 juin 2021 un contrat de bail commercial avec la partie défenderesse portant sur des

locaux de bureau dans un immeuble sis à L-ADRESSE4.) ensemble avec des emplacements de parking et des locaux d'archives.

Deux avenants auraient été signés le 25 octobre 2021 et le 11 août 2022 aux termes desquels la partie défenderesse se serait engagée à payer les loyers et charges pour des locaux supplémentaires pris en location.

La requérante précise encore que toutes les sommes dues ou à devoir « *sont productives à dater de leur exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt au taux légal en vigueur conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.* »

Suivant le premier avenant portant entre autres sur l'extension du nombre de bureaux loués, la requérante se serait engagée à payer des travaux exécutés par le locataire, tel que décrits à l'annexe 3 de ladite convention.

Toutefois, depuis le mois de juin 2024 et après plusieurs rappels et tentatives de s'arranger à l'amiable avec le locataire, ce dernier lui redevrait un montant brut de 530.986,17.- EUR (hors TVA si applicable et hors intérêts légaux).

Cependant, le montant redû aurait fait l'objet de déduction des travaux effectués par la partie défenderesse, tels que convenu dans le cadre du premier avenant.

Une ultime mise en demeure aurait été adressée à la partie défenderesse en date du 27 juin 2024 en vain, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Au vu de l'importance des arriérés, il y aurait également lieu de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse.

En outre, il conviendrait de condamner le locataire au paiement de l'indemnité de résiliation prévue contractuellement évaluée au montant de 364.776,66.-EUR.

A l'audience des plaidoiries, la requérante a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la porter à 731.569,70.- EUR.

La partie défenderesse pour sa part s'est rapportée à prudence de justice quant aux montants lui réclamés et ne s'est pas autrement opposé aux demandes de la requérante. Elle a sollicité un délai de déguerpissement d'un mois, étant donné que des sous-locataires se trouveraient encore dans l'immeuble.

Finalement, la société SOCIETE1.) mbH demande le rejet de l'indemnité de procédure, alors que l'iniquité ne serait pas donnée en l'espèce.

➤ 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 du décompte versé en cause, et en l'absence de contestations sérieuses et précises de la part de la société anonyme SOCIETE2.) SA qui s'est rapportée à prudence de justice, et dans la mesure où il n'appartient pas au Tribunal de faire la part des choses, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 731.569,70.- EUR.

Il résulte de l'article 7 du contrat de bail signé entre parties que « *sans préjudice à tous autres droits et actions du Bailleur, toutes sommes dues ou à devoir par le Preneur en vertu du présent bail sont productives à dater de leur exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt au taux légal en vigueur conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.* »

Il convient dès lors de faire courir les intérêts de retard à partir de l'échéance de chaque loyer dû.

Toutefois, en l'absence de demande d'intérêts afférente aux charges, il convient de les limiter aux seuls loyers.

➤ 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 considérable de loyers et d'avances sur charges et qu'elle n'a fourni aucune explication quant à son refus de régler ces dettes, 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 40 jours à partir de la notification du présent jugement.

Concernant la demande de la société SOCIETE1.) mbH à titre d'indemnité de relocation, il convient de rappeler que l'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur subit pendant le temps normal requis pour trouver un autre preneur.

En l'espèce, les parties ont convenu aux termes de l'article 18 4. « *en cas de résiliation judiciaire du présent bail pour faute dans le chef du Preneur ou en cas de résiliation par le Bailleur en application des précédents paragraphes, le preneur sera tenu de payer au Bailleur, à titre d'indemnité de résiliation, une somme équivalente à six mois de loyer et les charges du trimestre en cours augmentée des frais, débours et dépens quelconques résultant de la résiliation et ce sans préjudice de l'application des Articles 11 et 12 du présent bail.* »

Il est de principe qu'en cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, celle-ci n'est pas tributaire de la remise à disposition du bien au bailleur et elle ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. En optant pour une fixation forfaitaire, les parties ont en effet implicitement, mais nécessairement, retenu une indemnité qui est indépendante du temps effectivement nécessaire à la relocation de l'immeuble. Une telle clause est valable et sort ses effets conformément à l'article 1134 du Code civil. Elle dispense donc le bailleur de prouver la durée de la période s'écoulant entre la fin du bail et la relocation, son but étant précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

En raison de ces éléments et au vu des dispositions contractuelles opposables à la partie défenderesse qui n'a pas remis en cause le montant

de l'indemnité sollicitée, la demande de la société SOCIETE1.) mbH à titre d'indemnité de relocation est partant à déclarer fondée pour la somme réclamée de 364.776,66.-EUR.

➤ Quant aux accessoires

Il y a encore lieu d'accueillir la demande en majoration du taux d'intérêt légal eu égard aux dispositions des articles 15 et 15-1 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard. Le taux d'intérêt légal sera dès lors majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) mbH 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'absence de contestations, il paraît 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 contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

ordonne la jonction des rôles L-BAIL-716/24 et L-BAIL-84/25 ;

donne acte à la société SOCIETE1.) mbH de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et charges ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et charges fondée pour la somme de 731.569,70.- EUR ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société SOCIETE1.) mbH la somme de 731.569,70.- EUR avec les intérêts légaux à partir de l'échéance de chaque loyer, chaque fois jusqu'à solde ;

dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement,

déclare la demande à titre d'indemnité de relocation fondée pour la somme de 364.776,66.-EUR ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société SOCIETE1.) mbH la somme de 364.776,66.-EUR

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

résilie le bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société anonyme SOCIETE2.) SA ;

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

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société SOCIETE1.) mbH 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 anonyme SOCIETE2.) SA 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