

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1545/25
L-BAIL-852/24

Audience publique du 7 mai 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.) S.A.**, 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

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté aux audiences

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

partie défenderesse

comparant par Maître Marie EHRMANN, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 25 novembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 décembre 2024.

Lors de la prédite audience, les parties défenderesses n'étaient ni présentes ni représentées. L'affaire fut refixée à l'audience du 20 janvier 2025, puis refixée au 10 mars 2025.

Par courrier respectivement courriel du 24 janvier 2025, les parties furent informées que l'affaire sera appelée à l'audience du 3 mars 2025.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Marie EHRMANN se présenta pour PERSONNE2.) tandis que PERSONNE1.), quoique régulièrement informé de la date de l'audience, n'était ni présent ni représenté.

Maître Catherine GRÉVEN, en remplacement de Maître Jean KAUFFMAN, et Maître Marie EHRMANN furent entendues en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 26 mars 2025.

En date du 25 mars 2025, le tribunal prononça la rupture du délibéré et refixa l'affaire à l'audience du 23 avril 2025. Lors de cette audience, l'affaire fut reprise en délibéré et le prononcé fut fixé au 30 avril 2025.

En date du 30 avril 2025, le tribunal prononça la rupture du délibéré et refixa l'affaire à l'audience du 5 mai 2025. Lors de cette audience, Maître Jean KAUFFMAN et Maître Marie EHRMANN furent entendus en leurs derniers moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal reprit 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 25 novembre 2024, la société SOCIETE1.) S.A. a fait convoquer PERSONNE1.) 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 11.798,91.- EUR à titre d'arriérés de loyers et charges ainsi qu'à lui payer la somme de 19.787,82.- EUR à titre d'indemnité de relocation, chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la partie défenderesse et de voir condamner celle-ci à déguerpir des lieux loués dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- 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.

Finalement, la partie requérante demande dans la même requête à ce que la présente condamnation soit déclarée commun à PERSONNE2.) qui s'est porté caution des obligations du contrat de bail commercial.

Quant aux faits

Suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 24 juin 2024, la société SOCIETE1.) S.A. a donné en location à PERSONNE1.) un immeuble de commerce à usage de débit de boissons connu sous l'enseigne «GEMEENESTUFF» et d'habitation sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 1.046,63.- EUR pour la surface servant à l'habitation et de 1.924,24.- EUR HTVA + TVA 17% (327,12) pour la surface servant à l'exploitation du débit de boissons, soit un total de (1.046,63 + 2.251,34) 3.297,97.- EUR TTC.

A ces loyers s'ajoutent une redevance mensuelle de 60.-EUR pour l'entretien des conduites des fûts de bière ainsi que des avances sur charges s'élevant à 380.-EUR par mois.

Depuis le mois d'août 2024, PERSONNE1.) ne réglerait plus le loyer et les avances sur charges ainsi que les frais afférents à l'entretien des fûts de bière de sorte qu'au jour du dépôt de la requête, les dettes accumulées s'élèveraient à 11.798,91.- EUR.

Elle soutient encore que le non-paiement du loyer et des charges aux échéances constituerait une faute grave justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire ainsi que sa condamnation à déguerpir des lieux loués.

Conformément à l'article 18 du contrat de bail, il y aurait en outre lieu de condamner le locataire à lui payer une indemnité de relocation correspondant à six mois de loyers, soit une somme de (6 x 3.297,97=) 19.787,82.- 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 la somme de 24.175,79.- EUR suivant décompte versé en cause.

PERSONNE2.) pour sa part a déclaré ne pas contester le montant des arriérés de loyers et d'avances sur charges sollicités. Toutefois, il a estimé que le montant de l'indemnité de relocation serait beaucoup trop élevé et non justifié par des éléments probants.

Appréciation

PERSONNE1.), bien que régulièrement convoqué, n'a pas comparu. Etant donné qu'aucune demande en condamnation n'est dirigée contre PERSONNE2.), alors que ce dernier n'est appelé qu'en déclaration de jugement commun, il n'y a toutefois pas lieu d'appliquer la procédure de défaut profit-joint, les deux défendeurs n'ayant pas d'intérêts identiques dans la présente instance.

Comme il résulte des récépissés de convocation que celles-ci n'ont pas été remises à PERSONNE1.) 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.

Quant à la demande dirigée contre PERSONNE2.)

Il n'est pas contesté que l'engagement de PERSONNE2.) est celui d'une caution et non d'un locataire.

Il n'est convoqué que pour voir déclarer le jugement commun à son encontre.

L'article 3.3 du Nouveau Code de procédure civile donne compétence au juge de paix notamment pour « les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles. »

Selon l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ledit article étant également applicable aux baux commerciaux), la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3.3 du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre. Il convient de rappeler que le mode de saisine ordinaire du juge de paix est la citation par huissier.

Pour que la demande de déclaration de jugement commun soit recevable, il faut l'introduire devant le tribunal qui est compétent *ratione materiae* à l'égard du tiers ainsi assigné (cf. Encyclopédie Dalloz, Procédure civile et commerciale, T.2, verbo Intervention, page 141, n° 67) et conformément au mode de saisine prévu en la matière.

Le juge de paix statuant en matière de bail à loyer est ainsi incompetent pour connaître de la demande en déclaration de jugement commun dirigée contre un tiers ne tombant pas dans le champ d'application de l'article 3-3 précité (cf. Marianne HARLES : Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, page 391, n° 218, Pas. 31).

Le tribunal de céans est partant incompetent pour connaître de la demande en déclaration de jugement commun dirigée à l'encontre de PERSONNE2.).

Quant à la demande dirigée contre PERSONNE1.)

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

1. 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. Au vu des explications fournies par la requérante et des pièces versées à l'appui, et en l'absence de contestations formulées par PERSONNE1.) qui ne se s'est pas présenté à l'audience, la demande de la société SOCIETE1.) S.A. à titre d'arriérés de loyers et charges redus jusqu'au mois de mars 2025, est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 24.175,79.- EUR suivant décompte versé en cause en pièce n°6, avec les intérêts légaux à partir de chacune des demandes en justice.

2. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement du locataire

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

PERSONNE1.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et sa condamnation à déguerpir des lieux loués, sauf à lui accorder un délai de déguerpiement de quarante jours, la requérante ne justifiant en effet pas d'une urgence particulière.

3. Quant à l'indemnité de relocation

Concernant la demande de la société SOCIETE1.) S.A. 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 des conditions générales du contrat de bail, qu'en cas de résiliation du contrat par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer à la bailleuse une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer et charges.

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 PERSONNE1.), la demande de la société SOCIETE1.) S.A. à titre d'indemnité de relocation est partant à déclarer fondée pour la somme réclamée de (6 x 3.297,97=) 19.787,82.-EUR.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) S.A. 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, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à une exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement. Il n'est pas non plus opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire pour les autres condamnations, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE1.) doit en supporter les frais.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE2.) et par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort,

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

se déclare incompetent pour connaître de la demande en déclaration de jugement commun dirigée contre PERSONNE2.);

déclare la demande dirigée contre PERSONNE1.) recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et charges fondée pour la somme de 24.175,79.- EUR, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice à savoir à partir du 25 novembre 2024 sur le montant de 11.798,91.- EUR et sur la somme de 12.376,88.- EUR à partir du 3 mars 2025, le tout jusqu'à solde ;

déclare la demande à titre d'indemnité de relocation fondée pour la somme de 19.787,82.- EUR avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir à partir du 25 novembre 2024 jusqu'à solde;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 43.963,61 EUR, avec les intérêts légaux à savoir à partir du 25 novembre 2024 sur le montant de 31.586,73.-EUR et à partir du 3 mars 2025 sur le montant de 12.376,88.-EUR, chaque fois jusqu'à solde ;

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

résilie le bail existant entre parties aux torts exclusifs du locataire ;

condamne PERSONNE1.) 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 et, au besoin, **autorise** la société anonyme SOCIETE1.) SA à le faire expulser dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit non fondée la demande en exécution provisoire et la **rejette** ;

condamne PERSONNE1.) 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