

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1924/25
L-BAIL-124/24

Audience publique du 4 juin 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

la société **SOCIETE1.) SA**, 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

représentée par la société SCHILTZ & SCHILTZ SA, société anonyme, inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 LUXEMBOURG, 24-26, avenue de la Gare, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B220251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Catherine GÉRIN, avocate, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

2) la société **SOCIETE2.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE3.)**, représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.)

parties défenderesses

comparant par Maître Mathieu WERNOTH, avocat, en remplacement de Maître Lukman ANDIC, avocat à la Cour, les deux demeurant à Pétange

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 26 février 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 15 avril 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Lukman ANDIC se présenta pour PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) SARL et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 26 juin 2024. Par la suite, l'affaire fut refixée à plusieurs reprises.

A l'audience du 19 mai 2025 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Catherine GÉRIN, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, ce dernier en représentation de la société SCHILTZ & SCHILTZ SA, et Maître Mathieu WERNOTH, en remplacement de Maître Lukman ANDIC, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe le 26 février 2024, la société SOCIETE1.) SA a fait convoquer la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de :

- s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 33.408,72.- EUR à titre d'arriérés de loyers et la somme de 27.731,85.- EUR à titre d'indemnité de relocation, chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, avec majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois après la notification du jugement à intervenir ;
- voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des défendeurs ;
- voir condamner les défendeurs à déguerpir des lieux loués au plus tard le seizième jour après 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.

La société SOCIETE1.) SA expose que suivant contrat de bail avec clause d'approvisionnement conclu en date du 23 septembre 2020, elle a donné en location à la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) un immeuble d'habitation et de commerce, situé à L-ADRESSE3.), connu sous l'enseigne « ADRESSE4.)», moyennant paiement d'un loyer mensuel initial indexé s'élevant à 7.000.- EUR et de 900.- EUR d'avances sur charges par mois.

Dès le début du bail, les parties défenderesses auraient payé le loyer que de façon partielle et irrégulière, tel que plus amplement repris dans le tableau figurant dans la requête, de sorte qu'au jour du dépôt de la requête, les arriérés s'élèveraient à 33.408,72.- EUR.

Le non-paiement du loyer et des charges aux échéances constituerait une faute grave justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs des défendeurs ainsi que leur condamnation à déguerpir des lieux loués.

Conformément à l'article 10, dernier alinéa du contrat de bail, il y aurait en outre lieu de condamner les défendeurs à lui payer une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyers, soit une somme (3 x 9.243,95=) de 27.731,85.- EUR.

A l'audience des plaidoiries, la requérante a augmenté sa demande pour y inclure les arriérés de mars à mai 2025 portant ainsi sa demande à la somme totale de 49.942,84.-EUR. Dans la mesure où le dernier loyer aurait augmenté, l'indemnité de résiliation, qui est calculée sur base de celui-ci, serait à porter au montant de 28.558,65.-EUR.

Les parties défenderesses quant à elles n'ont pas contesté redevoir les arriérés réclamés. Toutefois, les manquements ne seraient pas assez graves pour justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail. Elles ont encore proposé d'apurer les dettes endéans 24 mois. A titre subsidiaire, elles ont sollicité un délai de déguerpissement de 3 mois.

Dans l'hypothèse où le tribunal ordonnerait le déguerpissement des lieux des parties défenderesses, celles-ci ont demandé que l'indemnité de relocation soit ramenée à de plus justes proportions. Enfin, elles ont encore demandé le rejet de l'indemnité de procédure réclamée alors que l'iniquité ne serait pas donnée en l'espèce.

Appréciation

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

1. Quant aux arriérés de loyers et charges

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

Au vu des explications fournies par la requérante et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestations formulées par les défendeurs qui ne remettent en cause ni le bien-fondé ni le quantum des créances, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 49.942,84.-EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, montant auquel il y a lieu de condamner solidairement les défendeurs compte tenu de la solidarité stipulée à l'article XIV du contrat de bail.

2. Quant aux délais de paiement

En vertu de l'article 1244, alinéa 2 du Code civil, le juge peut en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement et surseoir à l'exécution des poursuites.

Il se dégage de la lecture de cet article que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou échelonnant le paiement de la dette.

Ces moyens doivent donc être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un

terme est fixé par la loi ou la convention entre parties (Cour 25 octobre 2006, numéro 31036 du rôle).

La possibilité d'octroyer des délais de paiement suppose cependant que le débiteur soit de bonne foi.

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du Code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité (TAL 13 février 2004, numéro de jugement 11/2004, TAL 2 mars 2010, numéro de jugement 33/2010, TAL 4 mars 2011, numéro 134954 du rôle).

Dans la mesure où le tribunal ne dispose d'aucun élément quant à la situation financière des défendeurs, qui en plus ont entre le dépôt de la requête et le jour de l'audience accumulé de nouveaux arriérés de loyers et semblent dès lors être en pleine déconfiture, il n'y a pas lieu de leur accorder des délais de paiement.

3. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement des locataires

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.

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.

Au vu de l'importance des arriérés de près de 5 mois de loyers et des retards systématiques de paiement depuis 2020 ainsi qu'en l'absence de justification de la part des défendeurs, il y a lieu de retenir qu'ils ont gravement manqué à leurs obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail à leurs torts exclusifs et leur

condamnation à déguerpir des lieux loués, sauf à leur accorder un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

4. Quant à l'indemnité de relocation

Concernant la demande de la société SOCIETE1.) SA 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 10 des conditions générales du contrat de bail, qu'en cas de rupture anticipative du bail, le preneur est tenu de payer à la bailleuse une indemnité de relocation ne pouvant être inférieure à trois mois du dernier loyer applicable.

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.

La demande à titre d'indemnité de relocation est dès lors à déclarer fondée pour la somme réclamée de 28.558,65.-EUR.

5. Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SA 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 euros 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 dans la mesure où la dette est reconnue par les parties défenderesses, le tribunal considère qu'il est justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire pour les loyers et avances sur charges, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement ainsi que l'indemnité de relocation.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

donne acte à la société SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ainsi que d'indemnité de relocation ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances charges fondée pour la somme de 49.942,84.-EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde;

condamne la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 49.942,84.-EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit sur la somme de 33.408,72.- EUR à partir du 26 février 2024 et sur la somme de 16.534,12.- EUR à partir du 19 mai 2025, chaque fois jusqu'à solde ;

déclare la demande à titre d'indemnité de relocation fondée pour la somme de 28.558,65.- EUR;

condamne la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 28.558,65.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit sur la somme de 27.731,85.-EUR à partir du 26 février 2024 et sur la somme de 826,8.-EUR à partir du 19 mai 2025, chaque fois jusqu'à solde ;

dit la demande de la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) en octroi de délais de paiement basée sur l'article 1244, alinéa 2 du Code civil non fondée et la **rejette** ;

ordonne la majoration du taux de l'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 en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.);

condamne la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SA à faire expulser la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SA 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 pour la somme de 49.942,84.-EUR uniquement ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL et 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