

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2109/25
L-BAIL-381/25

Audience publique du 18 juin 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-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

comparant par Maître Jean-Luc SCHAUS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, 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 du 28 mai 2025

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 28 avril 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 28 mai 2025.

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Jean-Luc SCHAUS, en remplacement de Maître Pierre GOERENS, fut entendu 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 28 avril 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont 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 leur payer la somme de 11.200.- EUR à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts au taux commercial, sinon au taux légal à partir de la présente demande en justice jusqu'à solde.

Les requérantes sollicitent également la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la défenderesse. Elles demandent encore à ce que la société SOCIETE1.) SARL soit condamnée à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir, et à leur payer la somme de 8.400.- EUR à titre d'indemnité de relocation.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elles demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leurs prétentions, les requérantes exposent qu'elles ont donné en location à la société SOCIETE1.) SARL suivant contrat de bail conclu en date du 12 avril 2023 une maison sise à L-ADRESSE3.), le tout moyennant un loyer mensuel de 2.800.- EUR.

Toutefois, la partie défenderesse ne se serait plus acquittée des loyers depuis décembre 2024 jusqu'au jour du dépôt de la requête, soit un montant total de 11.200.- EUR, somme à laquelle il conviendrait de la condamner.

Ce manquement justifierait également la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire ainsi que son déguerpissement.

En outre, la partie défenderesse serait encore redevable d'une indemnité de relocation en vertu de l'article 1760 du Code civil. Étant donné que suivant le contrat de bail, le délai de résiliation serait de 3 mois, il conviendrait de fixer le montant de l'indemnité à (3X2.800) 8.400.- EUR.

A l'audience des plaidoiries, les requérantes ont augmenté leur demande pour y inclure le mois de mai 2025.

Il échet de leur en donner acte.

Appréciation

A l'audience du 28 mai 2025, la partie défenderesse, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente, ni représentée. En application des articles 79 et 80 du Nouveau Code de Procédure civile, le présent jugement est réputé contradictoire à son égard et ne sera pas susceptible d'opposition, la convocation ayant été acceptée par le gérant de la société défenderesse.

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

Quant au fond

➤ Quant aux arriérés de loyers

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 recevable.

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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 14.000.- EUR.

Les parties requérantes demandent encore à ce que ce montant soit assorti des intérêts au taux « commercial » sans avancer de base légale précise quant aux intérêts sollicités.

Il y a partant lieu d'assortir la condamnation des intérêts au taux légal demandé à titre subsidiaire et ce à partir de la demande en justice, à savoir, le 28 avril 2025 sur la somme de 11.200.- EUR et sur la somme de 2.800.- EUR à partir du 28 mai 2025.

➤ Quant à la demande en résiliation et en 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 à l'importance des arriérés et en l'absence de justification fournie par la société SOCIETE1.) SARL qui ne s'est pas présentée à l'audience, il y a lieu de retenir qu'elle a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de 40 jours à partir de la notification du présent jugement.

➤ Quant à l'indemnité d'occupation

L'article 1760 du Code civil dispose qu'« en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus. »

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (Les Nouvelles, Le louage des choses, I n° 408).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (Les Nouvelles, tome IV, no 408).

Comme il est constant en cause que les lieux loués n'ont pas encore été remis à la disposition des bailleurs, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de relocation de 8.400.-EUR est prématurée dès lors qu'elle tend à la réparation d'un préjudice futur, indépendamment de son bien-fondé éventuel (voir en ce sens : TAL 24 avril 2009, rôle n° 120.364).

Il s'ensuit que la demande est irrecevable.

➤ Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 et de l'absence de contestation, 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.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant avec effet contradictoire à l'égard de la société SOCIETE1.) SARL et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande à titre d'arriérés de loyers;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme de 14.000.- EUR ;

condamne la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 14.000,- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 11.200.- EUR à partir du 28 avril 2025 et sur la somme de 2.800.- EUR à partir du 28 mai 2025, chaque fois 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 SOCIETE1.) SARL ;

condamne la société SOCIETE1.) SARL à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser la société SOCIETE1.) SARL dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit irrecevable la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de relocation ;

condamne la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 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