

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 3979/24

Dossier no. L-BAIL-456/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 12 DECEMBRE 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Florent JEANMOYE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Thomas FELGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

SOCIETE2.) SCI, société civile immobilière de droit luxembourgeois, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant,

partie défenderesse, comparant par Maître Michaël MIGNON, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Denis CANTELE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 28 juin 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 12 août 2024 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 28 novembre 2024, lors de laquelle Maître Florent

JEANMOYE, en remplacement de Maître Thomas FELGEN, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Michaël MIGNON, en remplacement de Maître Denis CANTELE, comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants

Par contrat de bail à loyer conclu en date du 3 avril 2019, ayant pris effet le 1^{er} juin 2019 pour une durée de trois années, bail tacitement reconductible pour des périodes successives de trois années, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a donné en location à la société civile immobilière de droit luxembourgeois SOCIETE2.) SCI (ci-après désignée : la société SOCIETE2.) des bureaux au 2^{ème} étage, des locaux communs ainsi que 10 places de parking sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer indexé mensuel de 6.700 euros HTVA, soit 7.839 euros TTC et d'une avance mensuelle sur charges de 500 euros.

Un avenant audit contrat de bail a été signé par les parties en date du 8 juillet 2019 portant sur la location de 6 emplacements de parking supplémentaires sis à la susdite adresse.

Un deuxième avenant audit contrat de bail a été signé par les parties en date du 13 janvier 2022 portant sur la location de 5 emplacements de parking supplémentaires sis à la même adresse. Un troisième avenant audit contrat a été signé par les parties en date du 28 avril 2022 portant sur la location de 2 emplacements de parking supplémentaires sis à la susdite adresse

Suivant contrat de bail à loyer conclu en date du 5 janvier 2021, ayant pris cours le 1^{er} janvier 2021 pour une durée de trois années, bail tacitement reconductible pour des périodes successives de trois années, la société SOCIETE1.) a donné en sus en location à la société SOCIETE2.) des bureaux au 1^{er} étage dans le même immeuble sis à L-ADRESSE2.), des locaux communs ainsi que 8 places de parking à la même adresse, moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 3.732 euros HTVA, soit 4.366 euros TTC et d'une avance mensuelle sur charges de 200 euros HTVA.

B. La procédure, les prétentions et l'argumentaire des parties

Par requête déposée en date du 28 juin 2024, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant de 85.056,52 euros, avec les intérêts de retard conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon avec les intérêts légaux à partir du 24 novembre 2023, soit l'envoi de la première mise en demeure,

- sinon à partir du 12 janvier 2024, soit l'envoi de la deuxième mise en demeure, sinon à partir de la requête en justice, jusqu'à solde ;
- voir prononcer la résiliation judiciaire des deux contrats de bail pour faute exclusive de la partie défenderesse ;
 - voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans le délai de huit jours à partir de la signification du jugement à intervenir ou dans le délai à fixer par le tribunal, sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la partie requérante à les faire expulser par la force publique et à mettre leurs meubles et effets sur le carreau, le tout aux frais de la partie défenderesse récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
 - voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 5.000 euros ;
 - voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 456/24.

A l'audience des plaidoiries, la partie requérante a augmenté sa demande en paiement au montant total de 192.810,46 euros TTC au titre des arriérés de loyers et de charges y compris le mois décembre 2024.

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) fait valoir que la partie défenderesse lui est redevable d'un montant total de 192.810,46 euros TTC au titre des arriérés de loyers et de charges, ce qui constituerait un motif grave justifiant la résiliation du bail.

Lors des plaidoiries, les parties étaient d'accord à voir juger l'affaire par expédient, ceci compte tenu de l'arrangement trouvé entre elles.

Elles demandent de voir acter l'arrangement suivant :

« La société SOCIETE2.) reconnaît redevoir à la société SOCIETE1.) le montant total de 192.810,46 euros TTC au titre d'arriérés de loyers et de charges y compris le mois de décembre 2024, montant au paiement duquel il convient de la condamner. Les contrats de bail conclus par les parties sont valablement résiliés avec effet au 31 décembre 2024. La société SOCIETE2.) accepte à déguerpir des lieux loués en date du 31 décembre 2024. La société SOCIETE2.) est à condamner au déguerpissement. La société SOCIETE1.) renonce à l'allocation d'intérêts et d'une indemnité de procédure. Chacune des parties prend à sa charge les frais et dépens de l'instance lui incombant ».

Il y a dès lors lieu d'acter l'arrangement des parties.

C. L'appréciation du Tribunal

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas spécialement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

Il convient de rappeler que par contrat de bail à loyer conclu en date du 3 avril 2019, ayant pris effet le 1^{er} juin 2019 pour une durée de trois années, bail tacitement reconductible pour des périodes successives de trois années, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) des bureaux au 2^{ème} étage, des locaux communs ainsi que 10 places de

parking sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer indexé mensuel de 6.700 euros HTVA, soit 7.839 euros TTC et d'une avance mensuelle sur charges de 500 euros.

Un avenant audit contrat de bail a été signé par les parties en date du 8 juillet 2019 portant sur la location de 6 emplacements de parking supplémentaires sis à la susdite adresse.

Un deuxième avenant audit contrat de bail a été signé par les parties en date du 13 janvier 2022 portant sur la location de 5 emplacements de parking supplémentaires sis à la même adresse. Un troisième avenant audit contrat a été signé par les parties en date du 28 avril 2022 portant sur la location de 2 emplacements de parking supplémentaires sis à la susdite adresse.

Suivant contrat de bail à loyer conclu en date du 5 janvier 2021, ayant pris cours le 1^{er} janvier 2021 pour une durée de trois années, bail tacitement reconductible pour des périodes successives de trois années, la société SOCIETE1.) a donné en sus en location à la société SOCIETE2.) des bureaux au 1^{er} étage dans le même immeuble sis à L-ADRESSE2.), des locaux communs ainsi que 8 places de parking à la même adresse, moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 3.732 euros HTVA, soit 4.366 euros TTC et d'une avance mensuelle sur charges de 200 euros HTVA.

Par courrier du 8 octobre 2024, la société SOCIETE2.) a résilié tous les baux précités ainsi que les avenants avec effet au 31 décembre 2024.

Compte tenu des termes de l'accord des parties, il échet de constater que la société SOCIETE2.) redoit à la société SOCIETE1.) le montant total de 192.810,46 euros TTC au titre d'arriérés de loyers et de charges redus, le loyer du mois de décembre 2024 étant inclus, et que les tous les contrats de bail liant les parties ainsi que tous les avenants y afférents ont été valablement résiliés avec effet au 31 décembre 2024.

Il échet de condamner la société SOCIETE2.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant total de 192.810,46 euros TTC et de la condamner à déguerpir des lieux loués au plus tard en date du 31 décembre 2024. Au besoin, la société SOCIETE1.) est autorisée à faire expulser la société SOCIETE2.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de la société SOCIETE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Chacune des parties prend à sa charge les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA recevable,

donne acte aux parties de leur accord,

en conséquence, **constate** que la société civile immobilière de droit luxembourgeois SOCIETE2.) SCI redoit à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant total de 192.810,46 euros TTC au titre d'arriérés de loyers et de charges,

partant **condamne** la société civile immobilière de droit luxembourgeois SOCIETE2.) SCI à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 192.810,46 euros TTC,

constate que tous les contrats de bail ainsi que tous les avenants y afférents liant les parties ont été valablement résiliés avec effet au 31 décembre 2024,

condamne la société civile immobilière de droit luxembourgeois SOCIETE2.) SCI à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard jusqu'au 31 décembre 2024,

au besoin, **autorise** la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser la société civile immobilière de droit luxembourgeois SOCIETE2.) SCI des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de la société civile immobilière de droit luxembourgeois SOCIETE2.) SCI, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne chacune des parties à supporter ses propres frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI