

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 4/25

Dossier no. L-BAIL-343/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 2 JANVIER 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, 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 la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Catherine GERIN, avocat, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à la même adresse,

ET

1) **SOCIETE3.) SARL-S**, société à responsabilité limitée simplifiée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses, ne comparant pas.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 23 mai 2023 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 jeudi, 22 juin 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 19 décembre 2024, lors de laquelle Maître Catherine GERIN, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que les parties défenderesses ne comparurent pas.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses 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

Suivant contrat de bail commercial, avec accord d'approvisionnement, signé en date du 12 juillet 2022, ayant pris effet au 1er septembre 2022 pour trois années consécutives, bail renouvelable par tacite reconduction à durée indéterminée, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée: la société SOCIETE1.) a donné en location à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S (ci-après désignée: la société SOCIETE3.) et à PERSONNE1.), associée et gérante unique de la prédite société, un immeuble d'habitation et de commerce, sis à L-ADRESSE3.), connu sous l'enseigne ENSEIGNE1.) », moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.725,68 euros, augmenté à partir du 1^{er} septembre 2022 de 500 euros et à partir du 1^{er} septembre 2028 de 1.000 euros, payables au début de chaque mois, soumis à indexation et actuellement fixé au montant de 3.491,41 euros, des charges locatives liées notamment aux taxes d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de raccordement à une antenne collective de télévision, d'enlèvement des ordures et de canalisation ainsi que des frais liés au nettoyage régulier des installations de débit (800 euros par an à majorer de la TVA) et à la maintenance et l'entretien régulier du matériel pour le débit du café (400 euros par an à majorer de la TVA).

B. La procédure et les prétentions de la partie requérante

Par requête déposée au greffe du Tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 23 mai 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE3.) et de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer à la partie requérante la somme de 13.376,37 euros à titre d'arriérés de loyer, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer à la partie requérante la somme de 1.576,22 euros à titre de charges impayées, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer à la partie requérante la somme de 10.059,87 euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;

- voir dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- voir résilier le bail existant entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses ;
- par conséquent, voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef ou avec elles, au plus tard le 16ième jour après la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par elles de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser la partie requérante à les en faire expulser dans les formes prévues par la loi, au besoin à l'aide de la force publique et aux frais des parties défenderesses, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;
- à titre subsidiaire et au cas où la résiliation du bail et le déguerpissement ne devaient pas être prononcés, voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer à la partie requérante la somme de 3.800 euros au titre du dépôt de garantie, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 343/23.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) a réduit sa demande en paiement d'arriérés de loyers à 4.457,04 euros tout en déduisant les paiements entretemps intervenus et en incluant les loyers échus depuis le dépôt de sa requête et a augmenté sa demande en paiement d'arriérés de charges à 14.477,73 euros. Elle a également augmenté sa demande en paiement d'une indemnité de relocation à 10.474,23 euros.

Il échet de lui en donner acte.

Les parties défenderesses, bien que régulièrement convoquées à l'audience, n'y ont comparu ni en personne, ni par mandataire.

Dans la mesure où il résulte des annotations sur les récépissés établis par les services postaux que les plis ayant contenu les convocations pour l'audience furent acceptés par PERSONNE1.), habilitée à réceptionner lesdits courriers pour compte de la société SOCIETE3.), et comme les parties défenderesses n'ont pas comparu à l'audience des plaidoiries, il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard par application des dispositions de l'article 79 alinéa, 2 du Nouveau Code de procédure civile.

C. L'argumentaire de la partie requérante

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) fait valoir que les parties défenderesses sont actuellement en retard avec le paiement des loyers et charges, ce qui constituerait un motif grave justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs des parties défenderesses. La partie requérante base sa demande en octroi d'une indemnité de relocation sur les stipulations contractuelles mentionnées sous l'article XII du contrat de bail.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Il y a lieu de qualifier l'augmentation de la demande de la société SOCIETE1.) de demande additionnelle.

Pour être admissible, une telle demande doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires discutées dans l'instance principale à laquelle elle se rattache.

En l'espèce, l'augmentation de la demande de la société SOCIETE1.) au titre d'arriérés de loyers et de charges échus depuis la demande en justice est la conséquence immédiate et directe des faits se rattachant aux réclamations qui ont donné naissance à l'instance et elle a donc un lien suffisant avec la demande initiale.

La demande additionnelle présentée par la partie requérante est dès lors recevable.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer et les charges locatives aux termes convenus.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Le contrat de bail est un contrat synallagmatique impliquant des obligations réciproques dans le chef du bailleur et du locataire. L'obligation essentielle du bailleur est de fournir la jouissance des lieux loués au locataire. En contrepartie, l'obligation essentielle du preneur est de payer un loyer au bailleur.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail commercial, avec accord d'approvisionnement, signé en date du 12 juillet 2022, ayant pris effet au 1er septembre 2022 pour trois années consécutives, bail renouvelable par tacite reconduction à durée indéterminée, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE3.) et à PERSONNE1.), associée et gérante unique de la prédite société, un immeuble d'habitation et de commerce, sis à L-ADRESSE3.), connu sous l'enseigne ENSEIGNE1.) », moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.725,68 euros, augmenté à partir du 1^{er} septembre 2022 de 500 euros et à partir du 1^{er} septembre 2028 de 1.000 euros, payable au début de chaque mois, soumis à indexation et actuellement fixé au montant de 3.491,41 euros, des charges locatives liées notamment aux taxes d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de raccordement à une antenne collective de télévision, d'enlèvement des ordures et de canalisation ainsi que des

frais liés au nettoyage régulier des installations de débit (800 euros par an à majorer de la TVA) et à la maintenance et l'entretien régulier du matériel pour le débit du café (400 euros par an à majorer de la TVA).

La créance invoquée par la partie requérante est justifiée par les renseignements fournis par celle-ci et les pièces versées à l'appui à concurrence du montant total de 4.457,04 euros au titre des arriérés de loyers et du montant total de 14.477,73 euros au titre des arriérés de charges, à augmenter des intérêts légaux à partir de la date des plaidoiries, soit le 19 décembre 2024, jusqu'à solde.

Compte tenu de la clause de solidarité stipulée dans le contrat de bail commercial, les parties défenderesses sont condamnées solidairement à payer à la société SOCIETE1.) les montants de 4.457,04 euros et de 14.477,73 euros, le tout avec les intérêts légaux à partir du 19 décembre 2024, jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal.

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative tel que cela résulte de l'article 1728 du Code civil. Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Il y a dès lors lieu de déclarer résilié le bail conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses et il convient de les condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard 40 jours après la notification du présent jugement.

Au besoin, la société SOCIETE1.) est autorisée à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de celles-ci, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Aux termes de l'article XII, dernier alinéa du contrat de bail, «en cas de rupture anticipative du bail, [les] preneurs payeront à [la] bailleuse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à trois mois de loyer, en prenant en compte le dernier loyer applicable, ceci sans préjudice quant à tous autres droits dans le chef de la bailleuse.»

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. 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.

Une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyers n'est pas à considérer comme excessive, de sorte qu'il n'y a pas lieu à la réduire.

La demande en paiement de la somme de 10.474,23 euros (3 x 3.491,41 euros) euros à titre d'indemnité de relocation est partant à déclarer fondée, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice du 19 décembre 2024, jusqu'à solde. Les parties défenderesses sont dès lors condamnées solidairement à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 10.474,23 euros, avec les intérêts légaux à partir du 19 décembre 2024, jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal.

La demande en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à charge de la partie requérante, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 350 euros. Les parties défenderesses sont condamnées in solidum au paiement dudit montant.

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 ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Les parties défenderesses succombant au litige sont à condamner in solidum aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande,

dit fondée la demande en paiement d'arriérés de loyers et de charges,

partant, **condamne** solidairement la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S et PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA les sommes de 4.457,04 euros et de 14.477,73 euros, le tout avec les intérêts légaux à partir du 19 décembre 2024, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du présent jugement,

déclare résilié le bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S et de PERSONNE1.),

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard quarante jours après la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S et PERSONNE1.) des lieux loués dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit fondée la demande en paiement d'une indemnité de relocation,

partant, **condamne** solidairement la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S et PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 10.474,23 euros, avec les intérêts légaux à partir du 19 décembre 2024, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du présent jugement,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

partant, **condamne** in solidum la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S et PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 350 euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne in solidum la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S et PERSONNE1.) aux 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