

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2242/25
L-Bail-740/24

Audience publique du 30 juin 2025

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

- 1. PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2. PERSONNE2.),** demeurant à la même adresse,

parties demandresses,

comparant par Maître Serkan SERBEST, avocat à la Cour, demeurant à Bertrange

et

la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

comparant par Maître Béatrice GHIOCA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête, annexée à la minute du présent jugement, déposée le 14 octobre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-740/24.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 21 novembre 2024 à 15.00 heures, salle n° JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 19 mai 2025, lors de laquelle, les parties demanderesse, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), étaient représentées par Maître Serkan SERBEST, tandis que Maître Béatrice GHIOCA se présenta pour la partie défenderesse, la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S.

Les mandataires des parties demanderesse et défenderesse 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,

le jugement qui suit :

Par requête déposée le 14 octobre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S (ci-après la « société SOCIETE1. ») à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, pour voir prononcer la résolution judiciaire du contrat de bail conclu en date du 1^{er} octobre 2020 aux torts exclusifs du locataire, le condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai d'un mois et le condamner à leur payer la somme de 50.885,82 euros à titre d'arriérés de loyers, augmentée des intérêts conventionnels de 12,5 % l'an à partir du lendemain de la date d'exigibilité du loyer suivant l'article 19 du contrat de bail, sinon des intérêts de retard suivant la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon des intérêts légaux de retard à partir de la demande en justice.

Les requérants sollicitent encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir pour les volets pécuniaires de la demande, l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation de la partie défenderesse au remboursement des frais et honoraires d'avocat évalués à 5.000 euros et au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur demande, les requérants exposent qu'en date du 1^{er} octobre 2020, la société SOCIETE1.) et la SOCIETE2.) ont conclu un bail commercial pour un local situé au ADRESSE3.). Le loyer initialement prévu aurait été de 4.500 euros hors TVA pour la période jusqu'au 30 septembre 2021. A partir de la deuxième année, le loyer aurait été augmenté à 5.000 euros hors TVA.

Le 15 mars 2022, les requérants auraient acquis le local de la SOCIETE2.) et ils seraient devenus bailleurs. Le 21 mars 2022, ils auraient informé de cette acquisition le locataire et ils auraient demandé le paiement de 5.300 euros incluant les avances sur charges ainsi que l'établissement d'une nouvelle garantie bancaire de 15.000 euros.

Depuis la reprise du contrat de bail, les paiements de loyers effectués par le locataire seraient irréguliers et incomplets. En dépit de nombreuses facilités accordées au locataire pour lui permettre de régulariser ses arriérés de loyer, et malgré les multiples engagements pris par le locataire, les loyers et avances sur charges demeureraient impayés à concurrence de 50.885,82 euros au jour la demande en justice. Une mise en demeure aurait été adressée au locataire le 25 juin 2024. Malgré l'engagement pris par ce dernier suite à la sommation, il n'aurait pas honoré ses obligations de paiement.

A l'audience des plaidoiries du 19 mai 2025, les requérants expliquent que le contrat a été résilié d'un commun accord entre parties et que le locataire n'occupe plus les lieux depuis le 1^{er} avril 2025. Suivant décompte actualisé versé en cause, en portant en déduction la garantie locative de 15.000 euros, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la condamnation de la défenderesse à la somme de $(166.005,36 - 110.850 - 15.000 =) 40.155,36$ euros augmentée des intérêts tels que sollicités dans la requête.

La société SOCIETE1.), tout en soulignant qu'elle ne conteste pas qu'elle est redevable d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, se rapporte à prudence en ce qui concerne les montants réclamés. Elle demande à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de communiquer les décomptes des charges des années 2022 et 2023 actuellement réclamés. A titre subsidiaire, elle sollicite des délais de paiement et demande à voir fixer les remboursements mensuels à un maximum de 300 euros. Elle confirme qu'elle a quitté les lieux avec effet au 1^{er} avril 2025, soulignant qu'elle a cessé ses activités.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 1^{er} octobre 2020, la SOCIETE2.), une fondation de droit luxembourgeois, a donné en location à la société SOCIETE1.) un local commercial sis à L-ADRESSE3.), pour une durée de neuf ans et moyennant paiement d'un loyer mensuel de 4.500 euros hors TVA jusqu'au 30 septembre 2021 et de 5.000 euros hors TVA à partir de cette date, et de 300 euros par mois au titre des avances sur charges.

Par acte notarié signé en date du 15 mars 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis le local commercial.

Par courrier recommandé en date du 21 mars 2022, ils en ont informé la société SOCIETE1.) avec la demande de payer à partir du 1^{er} avril 2022 un montant mensuel de 5.300 euros, incluant les avances sur charges, ainsi que d'établir d'une nouvelle garantie bancaire de 15.000 euros.

Il résulte encore des correspondances versées qu'en début de l'année 2023, les parties ont convenu d'une réduction du loyer, pour le porter au montant de 4.200 euros.

Au dernier stade des plaidoiries, les requérants réclament la condamnation de la partie défenderesse au paiement de la somme de 40.155,36 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période du 1^{er} avril 2022 au 31 mars 2025, y compris les décomptes des charges des années 2022 et 2023.

La société SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice concernant les montants réclamés, ce qui vaut à une contestation.

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

Il échet de constater que le décompte versé à l'appui de la demande se limite à renseigner les paiements faits par la société SOCIETE1.). Le décompte ne permet pas au tribunal d'apprécier les montants mensuels réclamés pour la période du 1^{er} avril 2022 au 31 mars 2025 ni par conséquent le montant total restant impayé. Ces montants ne sont pas facilement déterminables sur base des pièces versées, notamment faute de précision quant à la date de prise d'effet de la réduction de loyer intervenue en début d'année 2023.

La société SOCIETE1.) demande au bailleur de lui fournir les décomptes des charges des années 2022 et 2023.

Il convient dès lors de refixer ce volet de l'affaire afin de permettre à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de verser un décompte complet ainsi que les décomptes sur charges des années 2022 et 2023.

En ce qui concerne la demande tendant à la résiliation du contrat de bail, il résulte des déclarations à l'audience que les parties ont convenu de résilier le contrat avec effet au 1^{er} avril 2025 et que la société SOCIETE1.) a quitté les lieux.

Le tribunal en déduit que les bailleurs ont repris possession des lieux loués afin de pouvoir les relouer, de sorte qu'il y a lieu de retenir que le contrat de bail signé en date du 1^{er} octobre 2020 est à résilier d'un commun accord des parties avec effet au 1^{er} avril 2025.

La société SOCIETE1.) ayant quitté les lieux, la demande en déguerpissement est devenue sans objet.

Il y a lieu de réserver les demandes des parties pour le surplus ainsi que les frais.

Par ces motifs :

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

r e ç o i t les demandes,

c o n s t a t e que le contrat de bail est résilié d'un commun accord des parties avec effet au 1^{er} avril 2025,

d i t la demande en déguerpissement sans objet,

o r d o n n e à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de verser les décomptes des charges des années 2022 à 2023 à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S,

o r d o n n e encore à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de verser un décompte des arriérés de loyers et avances sur charges réclamés pour la période du 1^{er} avril 2022 au 31 mars 2025,

r e f i x e l'affaire pour continuation des débats au **lundi, 20 octobre 2025 à 15.00 heures, salle n° JP.0.15,**

r é s e r v e les demandes des parties pour le surplus ainsi que les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Nous, Patricia HEMMEN, juge de paix, assistée de Fabienne FROST, greffière assumée, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, date qu'en tête.

(s.) Patricia HEMMEN

(s.) Fabienne FROST