

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 513 /24

Dossier no. L-CIVIL-661/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
8 février 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.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Hélène RETIERE, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Martine GERBER-LEMAIRE, avocate à la Cour, les deux demeurant à Bertrange, se présentant pour le compte de la société en commandite simple SOCIETE2.), établie à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant commandité actuellement en fonctions, à savoir la société SOCIETE3.), société à responsabilité limitée, établie à la même adresse, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

ET

SOCIETE4.). SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.)

partie défenderesse, comparant Maître Guillaume RAUCHS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

FAITS

Par exploit du 19 juin 2023 de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg, la société SOCIETE1.) SARL a fait donner citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.). SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi 29 juin 2023 à 15h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après une remise à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 3 janvier 2023, lors de laquelle Maître Hélène RETIERE, en remplacement de Maître Martine GERBER-LEMAIRE, qui se présenta pour la partie demanderesse, et Maître Guillaume RAUCHS, qui se présenta pour la partie 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 SUIVIT

A. Les faits constants:

Suivant contrat de bail conclu en date du 8 août 2016, modifié par avenants intervenus en 2017 et 2018, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE4.)) les surfaces suivantes :

- lots 2 et 3 (expo rdc/bureaux 1er étage côté rivière),
- pavillon (salle des chauffeurs)
- lot 5 (atelier côté rivière)
- lot 15 a (grand hall stockage voitures)
- bureau et sanitaires
- places extérieures servant d'emplacements de parking devant les halls,

sises dans l'enceinte du site industriel de ADRESSE4.), à L-ADRESSE5.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 5.500 euros HTVA.

Le prédit contrat a entretemps pris fin.

B. La procédure et les prétentions des parties:

Par exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER du 19 juin 2023, la société SOCIETE1.) a fait citer la société SOCIETE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 53.215 euros au titre d'arriérés de loyer, avec les intérêts légaux augmentés de 3 % à partir de la date d'exigibilité

de chacun des montants dus jusqu'au jour du paiement, sinon à titre subsidiaire, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

- voir dire qu'il y a lieu à compensation légale entre les sommes qui lui sont dues par la partie défenderesse et le montant de 5.500 euros versée par cette dernière au titre de la garantie locative ;

- voir condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- voir condamner la partie citée à lui indemniser ses frais et honoraires d'avocat à concurrence d'un montant de 8.322 euros ;

- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;

- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-342/23.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) demande acte qu'elle réduit sa demande à 11.745 euros suite aux paiements entretiens intervenus et qu'elle renonce à sa demande en indemnisation de ses frais d'avocat.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés et au soutien de sa citation, la société SOCIETE1.) fait valoir que nonobstant le fait que le contrat de bail conclu par les parties a pris fin le 27 juillet 2021, la société SOCIETE4.) s'est maintenue dans les lieux loués avec l'accord de la société SOCIETE1.), de sorte que le contrat de bail serait devenu selon l'usage un bail à durée indéterminée. En date du 17 décembre 2021, la société SOCIETE4.) aurait sollicité la résiliation du grand hall et aurait annoncé vouloir libérer les lieux au mois d'avril 2022. Un état des lieux de sortie aurait été effectué le 8 avril 2022 et il aurait été mis fin à la location de cette partie, de sorte qu'à partir de cette date, le loyer mensuel se serait chiffré à 3.000 euros HTVA. Suite au non-paiement de loyer, un plan de paiement aurait été convenu entre les parties que la société SOCIETE4.) n'aurait cependant pas respecté. Par courrier du 25 janvier 2023, la société SOCIETE1.) aurait notifié la résiliation du contrat de bail pour retards de paiement répétés avec effet au 27 juillet 2023. Par la suite, la société SOCIETE4.) aurait proposé un nouveau plan de paiement qu'elle n'aurait pas non plus respecté. Au jour de la citation, la société SOCIETE4.) serait redevable d'un montant total de 53.215 euros au titre des arriérés de loyers avec application des intérêts de retard stipulés à l'article 6 du contrat de bail. La demande en indemnisation des frais d'avocat est basée sur l'article 1382 du Code civil.

La société SOCIETE4.) explique qu'en raison de la pandémie liée à la COVID-19, sa situation financière se serait fortement détériorée. Elle fait préciser qu'elle a apuré presque l'intégralité de la dette et que le solde demeurant impayé sera acquitté fin janvier 2024.

En cours de délibéré, la société SOCIETE4.) informe le tribunal que le montant de 11.745 euros a été réglé fin janvier 2024.

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande de la société SOCIETE1.) n'ayant pas autrement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

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

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

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.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 8 août 2016, modifié par avenants intervenus en 2017 et 2018, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE4.) les surfaces suivantes :

- lots 2 et 3 (expo rdc/bureaux 1er étage côté rivière),
- pavillon (salle des chauffeurs)
- lot 5 (atelier côté rivière)
- lot 15 a (grand hall stockage voitures)
- bureau et sanitaires
- places extérieures servant d'emplacements de parking devant les halls,

sises dans l'enceinte du site industriel de ADRESSE4.), à L-ADRESSE5.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer de 5.500 euros HTVA.

Le prédit contrat a entretemps pris fin.

Compte tenu du fait que la société SOCIETE4.) a entretemps apuré l'intégralité de sa dette et que la société SOCIETE1.) a renoncé à sa demande en indemnisation de ses frais d'avocat, la demande de la société SOCIETE1.) est devenue sans objet.

La société SOCIETE1.) n'établissant pas avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande en octroi d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la société SOCIETE4.).

PAR CES MOTIFS

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

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL qu'elle réduit sa demande à 11.745 euros et qu'elle renonce à sa demande en indemnisation de ses frais d'avocat,

dit que la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL est recevable,

constate que le paiement de la somme de 11.745 euros est entretemps intervenu,

dit en conséquence que la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL est devenue sans objet,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en octroi d'une indemnité de procédure,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL 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 du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA