

N° 1452/2023  
du 14.12.2023

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du jeudi, 14 décembre 2023**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

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

**partie demanderesse**, *défenderesse sur reconvention*,

comparant par Maître Jean-Louis UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

1) la **société à responsabilité limitée SOCIETE2.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2) **PERSONNE1.**), demeurant à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses**, *demanderesse par reconvention*,

les deux comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

---

---

**FAITS :**

Suivant une requête déposée en date du 8 juin 2023 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique de vacation du lundi, 17 juillet 2023 à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du jeudi, 16 novembre 2023, l'affaire fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Le mandataire de la partie demanderesse, Maître Jean-Louis UNSEN, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Le mandataire des parties défenderesses, Maître Daniel CRAVATTE, fut entendu en ses explications et moyens.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique du 30 novembre 2023 où il fut refixé à l'audience publique de ce jour à laquelle le tribunal rendit

### **le jugement qui suit :**

Par requête déposée le 8 juin 2023 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, la société anonyme SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) ainsi que PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, pour voir condamner les locataires au paiement du montant de 8.494,30 € à titre d'arriérés de loyer ainsi que de la somme de 19.747,80 € à titre d'indemnité de relocation. La société anonyme SOCIETE1.) a encore sollicité la résiliation du contrat de bail aux torts des locataires en raison de ce non-paiement ainsi que leur déguerpissement des lieux loués. Elle a finalement conclu à l'allocation de la somme de 1.000.- € à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La société anonyme SOCIETE1.) expose avoir donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) ainsi qu'à PERSONNE1.) un immeuble de commerce et d'habitation sis à L-ADRESSE2.), connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) », moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 2.948,51 € et de 342,67 € suivant contrat de bail du 20 août 2019. Elle explique que les arriérés de loyer s'élèvent au montant de 7.151,50 €, décompte arrêté au mois de novembre 2023.

Il y a lieu de donner acte à la société anonyme SOCIETE1.) de la réduction de sa demande au montant total de 7.151,50 €

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) ainsi que PERSONNE1.), expliquant être en relation contractuelle avec la société anonyme SOCIETE1.) depuis 1994, s'opposent à la demande en résiliation du bail et en déguerpissement. Ils exposent qu'ils ne sont pas d'accord pour payer l'intégralité du loyer étant donné qu'ils ne disposaient ni de chauffage ni d'eau chaude pendant les mois de novembre 2021 à mars 2022. Ils expliquent avoir toujours procédé aux travaux d'entretien de la chaudière mais que l'entreprise chauffagiste SOCIETE3.), chargée de la maintenance et des réparations, a, au mois de novembre 2021, refusé d'intervenir sur la chaudière qui n'était plus conforme aux normes de sécurité en vigueur. Ils concluent reconventionnellement à la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) à leur payer à titre de dommages et intérêts la somme de 7.412,98 € correspondant à la moitié du loyer des mois de novembre 2021 à février 2022, soit les montants de 1.840,17 €+ 1.840,17 €+ 1.840,17 €+ 1.840,17 €, ainsi qu'une indemnité de procédure de 550.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Subsidiairement, ils sollicitent la réduction du loyer par moitié pendant la période de novembre 2021 à février 2022. A titre subsidiaire, ils entendent se prévaloir de l'exception d'inexécution en raison de l'impossibilité de jouissance des locaux loués pour justifier le non-paiement intégral du loyer.

La société anonyme SOCIETE1.) ne conteste pas le non-fonctionnement de la chaudière pendant la période du 17 novembre 2021 au 28 février 2022, mais s'oppose à la demande reconventionnelle en affirmant avoir tout mis en œuvre pour faire procéder aux travaux de réparation. Elle explique qu'en tant que locataire principal des lieux elle était obligée d'informer le bailleur principal, lequel devait se charger du remplacement de la chaudière. Ayant effectué toutes les diligences nécessaires le jour même du 17 novembre 2021, elle ne saurait être tenue responsable du non-fonctionnement du chauffage et ne saurait engager sa responsabilité. La société anonyme SOCIETE1.) renvoie encore à l'article 12 du contrat de bail au vœu duquel le locataire ne pourra réclamer du chef des travaux de réparation ni indemnité, ni diminution de loyer même si la durée des travaux dépasse 40 jours.

Pour des raisons de logique juridique, il y a lieu d'analyser la demande reconventionnelle avant la demande principale.

#### La demande reconventionnelle

L'article 1719 alinéa 3 du Code civil impose au bailleur de « faire jouir paisiblement » le locataire de l'objet loué pendant toute la durée du bail.

En vertu de l'article 1720 du même code, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Aux termes de l'article 1721 du Code civil, il est dû garantie au locataire pour tous les vices ou défauts affectant la chose louée qui en empêchent l'usage quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

Par vice de la chose on entend tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage. Le vice ne doit pas, pour être qualifié comme tel, en empêcher totalement l'usage.

Il y a vice de la chose dès que l'état de la chose elle-même rend impossible ou altère la jouissance, quel que soit le responsable de cet état (manque d'entretien par le bailleur, ou encore faute d'un architecte ou d'un entrepreneur) (cf. Yvette MERCHERS : Le bail en général, édition LARCIER, n° 208).

Conformément aux dispositions légales, la société anonyme SOCIETE1.) est donc tenue de mettre à la disposition des locataires une chose conforme à sa destination, en bon état de réparations, d'entretenir celle-ci en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Pour prospérer dans sa demande, le locataire doit non seulement établir le vice, mais il a encore l'obligation d'avertir immédiatement le bailleur de la survenance de ce vice. Il doit également le mettre en demeure de remédier à la situation.

Toutefois, une mise en demeure formelle n'est pas requise. Il suffit que le bailleur ait été mis au courant de la nécessité des travaux à exécuter (cf. TAD 6 janvier 2023 n° TAD-2022-00546 du rôle ; TAL 11 octobre 2023 n° TAL-2023-04107 du rôle ; TAL 13 octobre 2017 n° 179.237 du rôle). Le bailleur ne peut pas se prévaloir de l'absence d'avertissement s'il n'ignorait pas ou ne pouvait ignorer l'existence du vice ou d'une aggravation du vice Yvette MERCHERS, op.cit., n° 214).

En l'occurrence, il ressort des pièces versées que la société anonyme SOCIETE1.) était au courant des problèmes rencontrés par le locataire ainsi que de la nécessité de procéder au remplacement de la chaudière.

L'obligation d'assurer une jouissance paisible est une obligation de résultat. Il ne suffit pas au bailleur de faire preuve de diligence pour qu'il soit exonéré de cette garantie (cf. Lex THIELEN : Le contrat de bail en droit luxembourgeois, édition

LARCIER 2020, n° 96). Cette obligation du bailleur ne cesse qu'en cas de force majeure (cf. Cour de Cassation, 3<sup>e</sup> civ., 29 avril 2009, n° 08-12.261).

Peu importe donc que le préjudice résulte du retard pris par une entreprise pour réparer des désordres, de l'incendie causé par un autre locataire du bailleur (cf. Jurisclasseur Notariat Répertoire v° bail à loyer. Fasc. 263 § 3) ou, comme en l'occurrence, du fait que la société anonyme SOCIETE1.), locataire principal, doit intervenir auprès du bailleur principal afin que ce dernier procède au remplacement de la chaudière.

Le bailleur se prévaut encore de l'article 12 du contrat de bail, selon lequel le locataire ne peut pas réclamer une indemnisation pour les travaux effectués, pour s'opposer à la demande des locataires.

L'article 12 du bail conclu entre parties stipule que « la SOCIETE1.) et le propriétaire sont autorisés à faire effectuer en cours de location, toutes les réparations et rénovations qu'ils jugeraient nécessaires ; le PRENEUR devra tolérer l'exécution de pareils travaux quelle que soit leur durée. Il ne pourra de ce chef réclamer ni indemnité, ni diminution de loyer, même si la durée des travaux dépasse 40 jours ».

Les preneurs ne se plaignent cependant pas d'éventuels inconvénients causés par des travaux de réparation, tels que des nuisances sonores, olfactives ou d'autres troubles, mais de l'absence de chauffage et d'eau chaude du fait de la défaillance de la chaudière pendant la période hivernale.

Les locataires n'ont dès lors pas renoncé à se prévaloir d'une indemnité pour les troubles de jouissance subis par eux du fait d'absence de chauffage et d'eau chaude pendant les mois de novembre 2021 à février 2022.

Il y a partant lieu de rejeter ce moyen.

Le tribunal constate dès lors que les troubles étaient imputables au bailleur et ont compromis l'exploitation du café pendant la période allant du 17 novembre 2021 au 28 février 2022.

Dans ces conditions et compte tenu de l'ampleur du trouble de jouissance subi pendant la période hivernale par les locataires, le tribunal fixe les dommages et intérêts à la moitié du loyer réduit pendant la période ci-avant retenue, soit à la somme totale de 6.417,80 € (858,74 € (1.840,17/30 x 14 jours) pour le mois de novembre 2021 + 1.853,02 € (décembre 2021) + 1.853,02 € (janvier 2022) et 1.853,02 € (février 2022)).

La demande reconventionnelle est partant à déclarer fondée jusqu'à concurrence du montant de 6.417,80 €

#### La demande principale

Les locataires reconnaissent devoir le montant réclamé de 7.151,50 € à la société anonyme SOCIETE1.).

Au vu des pièces versées en cause ainsi que des renseignements fournis à l'audience, la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en paiement du montant de 7.151,50 € arrêté le 8 novembre 2023 et comprenant le loyer du mois novembre 2023, est fondée.

En ce qui concerne la demande en résiliation et en déguerpissement formulée par la société anonyme SOCIETE1.), il y a lieu de constater que le juge, saisi d'une demande en résiliation du bail pour non-paiement des loyers au terme convenu, doit cependant apprécier, en tenant compte des circonstances de l'espèce, si cette violation est suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances (cf. TAL 20 décembre 2022 n° du rôle TAL-2022-05148, 2022TALCH03/00191).

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme de loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le tribunal retient, compte tenu des circonstances de l'espèce, notamment eu égard au préjudice de jouissance retenue ci-avant, que le non-paiement des loyers ne revêt pas, à l'heure actuelle, un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du contrat de bail.

La demande en résiliation et en déguerpissement est dès lors à rejeter.

Le contrat de bail n'étant pas résilié, il n'y a pas lieu d'allouer une indemnité de relocation.

#### Les demandes accessoires

Les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter, la condition d'iniquité n'étant pas remplie en l'espèce.

Eu égard à la compensation des créances respectives des parties, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

**Par ces motifs :**

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

**reçoit** les demandes principale et reconventionnelle en la forme;

**donne acte** à la société anonyme SOCIETE1.) de la réduction de sa demande;

**déclare** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en paiement des arriérés de loyer fondée jusqu'à concurrence du montant de 7.151,70 € arrêté le 8 novembre 2023 ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) la somme de 7.151,70 € avec les intérêts légaux sur la somme de 3.417,73 € à partir du 17 juillet 2023 et sur la somme de 3.733,97 € à partir du 16 novembre 2023, chaque fois jusqu'à solde ;

**déclare non fondée** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en résiliation du bail et en déguerpissement et en **déboute**;

**déclare non fondée** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de relocation et en **déboute** ;

**déclare** la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) ainsi que PERSONNE1.) partiellement fondée;

**condamne** la société anonyme SOCIETE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) ainsi qu'à PERSONNE1.) la somme de 6.417,80 € avec les intérêts légaux à partir du 16 novembre 2023 jusqu'à solde;

**ordonne** la compensation entre les créances respectives des parties ;

**rejette** les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

**fait** masse des frais et les **impose** pour moitié à chacune des parties.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.