

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

**No. 944/24
du 29 juillet 2024**

**Audience publique de vacation du lundi,
vingt-neuf juillet deux mille vingt-quatre**

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre :

- 1) **PERSONNE1.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

parties demandereses,

représentées par Maître Julien VIERTEL, avocat, en remplacement de Maître Paulo FELIX, susdit,

et :

la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

représentée par Maître Pascale HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

Faits :

Suivant requête déposée le 22 mai 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du vendredi, 28 juin 2024 à 09.30 heures, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 8 juillet 2024.

Le représentant des parties demanderesse exposa l'affaire et conclut à l'adjudication de sa demande.

La représentante de la partie défenderesse fut entendue en ses moyens et explications.

Le tribunal de paix de Diekirch 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 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 22 mai 2024, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, pour la voir condamner au paiement de la somme de 9.900.- euros + p.m. à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 7 janvier 2024 sinon de la demande en justice jusqu'à solde, et de la somme de 4.950.- euros à titre d'indemnité de relocation avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, voir prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts du preneur et voir ordonner le déguerpissement du locataire dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

Elle réclame encore la majoration du taux d'intérêt légal de trois points, l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) font exposer avoir, par contrat de bail commercial en date du 28 octobre 2022, donné en location à la société SOCIETE1.) une surface commerciale au rez-de-chaussée avec une cave à ADRESSE2.), pour un loyer mensuel de 1.650.- euros, payable le premier de chaque mois. Or la locataire resterait actuellement redevable d'un montant de 13.200.- euros, montant auquel elle a déclaré augmenter sa demande, à titre d'arriérés de loyer pour les mois de décembre 2023 à juillet 2024. Il y a lieu de leur en donner acte.

La société SOCIETE1.) a soutenu que sa gérante, PERSONNE3.), aurait vécu en concubinage avec le gérant de fait, PERSONNE4.), jusqu'en septembre 2023 et

qu'après la séparation du couple, leurs relations seraient devenues très conflictuelles. Depuis un certain temps, PERSONNE3.) n'aurait plus accès à la direction et au contrôle de la société. PERSONNE4.) aurait entretemps conclu un bail pour un logement au-dessus du magasin et aurait créé en date du 1^{er} février 2024 une société SOCIETE2.) qui exploiterait le même magasin à la même adresse. La gérante de cette société serait la compagne de PERSONNE4.). La défenderesse s'est dès lors opposée à la demande pour autant qu'elle concerne les loyers échus à partir du 1^{er} février 2024 ainsi que l'indemnité de relocation. Par ailleurs, la garantie locative aurait été débloquée le 23 février 2024 de sorte qu'il n'y aurait plus d'arriérés de loyer. A titre subsidiaire, elle a marqué son accord avec la résiliation du bail. Elle a donné à considérer que les parties bailleuses seraient au courant du changement de locataire.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont opposés aux développements de la partie défenderesse en concluant qu'il n'y aurait pas de nouveau bail commercial et qu'il appartiendrait à cette dernière de payer le loyer. Le virement invoqué par la défenderesse consisterait en un transfert interne à la société.

Tel qu'il résulte des pièces versées en cause et de l'exposé des parties, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à la société SOCIETE1.) un local de commerce avec une cave à L-ADRESSE2.), ceci moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.650.- euros, payable d'avance le premier de chaque mois. Le contrat du 28 octobre 2022 stipule encore le paiement d'une garantie locative de 4.950.- euros.

Le tribunal retient qu'il a été fait appel à cette garantie locative qui a été virée le 8 février 2024 par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.). Il y a dès lors lieu d'imputer ce paiement sur les arriérés de loyer relatifs aux mois de décembre 2023 à février 2024.

La société SOCIETE1.) soutient que la société SOCIETE2.), constituée le 1^{er} février 2024, serait la véritable locataire, de sorte que la défenderesse ne serait pas redevable du surplus des arriérés de loyers réclamés.

Aux termes de l'article 1234 du Code civil, les obligations s'éteignent de différentes manières dont le paiement, la novation, la remise de dette, la compensation, la confusion, la perte de la chose, la nullité ou la rescision, l'effet de la condition résolutoire, et la prescription.

Aux termes de l'article 1271 du Code civil la novation s'opère de trois manières :

- * lorsque le débiteur contracte envers son créancier une nouvelle dette qui est substituée à l'ancienne laquelle est éteinte,
- * lorsqu'un nouveau débiteur est substitué à l'ancien qui est déchargé par le créancier,
- * lorsque, par l'effet d'un nouvel engagement, un nouveau créancier est substitué à l'ancien, envers lequel le débiteur se trouve déchargé.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) se prévaut de l'hypothèse visée sous le point 2 du susdit texte.

Les deux conditions qu'exige la réalisation de la novation par changement de débiteur répondent aux deux aspects fondamentaux de la définition de la novation en général : il faut un accord entre le créancier et le nouveau débiteur, créant une obligation nouvelle, et, il faut une décharge par le créancier du débiteur primitif, éteignant l'obligation ancienne (Jurisclasseur droit civil, articles 1271-1281, fascicule 25, édition 1996, n° 7).

L'intention de nover, l'*animus novandi*, constitue l'élément décisif de la qualification de novation. C'est en réalité une intention tripartite qui comporte à la fois volonté d'éteindre l'obligation ancienne, volonté de créer une obligation nouvelle et volonté de lier indissolublement l'extinction et la création ainsi voulues, étant précisé que c'est en définitive ce dernier élément qui est véritablement caractéristique de la novation. L'extinction de l'obligation ancienne et la constitution de l'obligation nouvelle se servent mutuellement de cause (Daloz civil, *verbo novation*, n° 46-48).

Aux termes de l'article 1273 du Code civil la novation ne se présume point : il faut que la volonté de l'opérer résulte clairement de l'acte. Le seul constat de modifications importantes n'autorise dès lors pas de conclure à l'existence d'une novation en l'absence d'une intention novatoire. Pour être efficace la volonté novatoire ne doit pas être expresse ou formulée dans des termes sacramentels étant donné que la doctrine admet qu'elle peut être indifféremment expresse ou tacite pourvu qu'elle soit certaine (Daloz civil, *verbo novation*, n° 49 et 50).

L'admission des manifestations de volonté tacite est plus restrictive dans le cas particulier de la novation par changement de débiteur, la jurisprudence exigeant alors une manifestation caractérisée de la volonté de libérer l'ancien débiteur (Cass. 1ère civ, 4 novembre 1982, Bull.civ., n° 317).

La preuve de l'intention de nover incombe à celui qui se prévaut de l'existence d'une novation. S'agissant de la preuve d'une volonté, la preuve peut être faite par tous moyens.

En l'espèce, le tribunal constate que la volonté de remplacer la société SOCIETE1.) en tant que locataire par la société SOCIETE2.) ne résulte d'aucun élément du dossier. Par ailleurs, la manifestation caractérisée de la volonté des parties requérantes de libérer la société SOCIETE1.) au profit de la société SOCIETE2.) fait défaut.

La preuve de la volonté de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'éteindre l'obligation ancienne en contrepartie de l'apparition de la nouvelle n'étant pas rapportée, il n'y a pas novation en l'occurrence, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer aux requérants la somme de 8.250.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice 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.

Le non-paiement des loyers aux époques convenues étant une cause justificative de la résiliation du bail, les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire sont également à déclarer fondées.

Les requérants réclament encore une indemnité de relocation de 4.950.- euros (équivalent à trois mois de loyers).

Concernant l'indemnité de relocation, l'article 1760 du Code civil dispose qu'en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation.

Cependant, en l'état, il n'est pas possible de déterminer la durée nécessaire à la relocation de l'immeuble, ni même d'exclure que l'objet du bail puisse être reloué dès la libération des lieux par le preneur actuel. Tendancé à la réparation d'un dommage futur, non établi à l'heure actuelle et qui ne saurait être considéré comme la prolongation nécessaire de la situation actuelle, la demande en paiement d'une indemnité de relocation est prématurée, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, n° 3508 du registre).

Les requérants sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

La requérante demande finalement que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

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 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.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande en paiement d'arriérés de loyer ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant,

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) la somme de 8.250.- euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 4.950.- euros à partir du 22 mai 2024 et sur la somme de 3.300.- euros à partir du 8 juillet 2024, chaque fois 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 aux torts du preneur le bail entre parties portant sur une surface commerciale en rez-de-chaussée avec une cave à L-ADRESSE2.) ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE2.), avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise** les parties demanderesse à faire expulser la partie défenderesse dans les formes prévues par la loi et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de relocation en en **déboute** ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure et en **déboute** ;

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

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.