

Texte pseudonymisé

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

**No. 1179/24
du 14 octobre 2024**

Audience publique du lundi, quatorze octobre 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 l'ordonnance qui suit dans la cause

e n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

représentée par Maître Claude SPEICHER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonction, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse,

représentée par Maître Chahrazed HAYA, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 14 juin 2024 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 mardi, 16 juillet 2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

Le représentant de la partie demanderesse, Maître Claude SPEICHER, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

La partie défenderesse ne comparut pas à l'audience.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré dont il ordonna la rupture en date du 22 juillet 2024 et l'affaire fut refixée à l'audience publique du lundi, 30 septembre 2024 lors de laquelle elle fut utilement retenue.

Maître Claude SPEICHER, représentant de la partie demanderesse, réexposa le sujet de l'affaire et conclut à l'adjudication de sa demande.

La représentante de la partie défenderesse, Maître Chahrazed HAYA, fut entendue en ses moyens et explications.

Sur ce le tribunal reprit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été refixé

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 14 juin 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, pour voir dire qu'elle a fautivement rompu le contrat de bail du 17 février 2022 sinon prononcer la résiliation aux torts du locataire, la voir condamner au paiement de la somme de 29.177,36.- euros à titre d'arriérés d'adaptations indiciaires de loyer, de loyers respectivement d'indemnités d'occupation pour les mois de mai et juin 2024 et d'indemnité de relocation équivalant à trois mois de loyer. Il a encore requis la condamnation de la partie défenderesse à enlever les deux containers se trouvant sur les lieux sous peine d'une astreinte de 3.000.- euros par jour de retard et par container et l'autorisation à enlever lui-même ces deux containers aux frais de la défenderesse. Pour autant que de besoin il a demandé le déguerpissement de la défenderesse des lieux loués ainsi que l'autorisation de la faire expulser par la force publique. Il requiert finalement encore la condamnation de la SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

A l'audience du 30 septembre 2024, le requérant a déclaré avoir reçu en date du 19 septembre 2024, paiement de la somme de 1.582,46.- euros réclamée à titre d'arriérés d'adaptions indiciaires du loyer. Il a donc déclaré réduire sa demande au montant de 27.594,90.- euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Il a encore précisé que lors de l'état des lieux de sortie du 21 mai 2024, les deux containers se trouvaient encore sur place. Ils n'auraient été enlevés que le 28 juin 2024 de sorte que l'indemnité d'occupation pour le mois de juin 2024 serait également due. La demande relative au déguerpissement serait devenue sans objet. Il a tenu à souligner que le bail n'aurait pas été résilié d'un commun accord. Malgré tous les efforts déployés en vue de trouver un nouveau locataire, l'objet en question n'aurait toujours pas pu être reloué.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) y réplique en donnant tout d'abord à considérer qu'elle aurait pendant toute la durée du bail payé le loyer aux échéances convenues. Comme une clause résolutoire figurerait dans le contrat de bail et que la partie bailleuse aurait menacé de résilier le bail, la SOCIETE1.) aurait marqué son accord avec un départ au 28 avril 2024, date à laquelle tant le procès-verbal de sortie que la remise des clés devraient se faire. L'accord aurait donc porté sur une sortie anticipée au 28 avril 2024. En date du 28 avril 2024, la défenderesse aurait été présente sur les lieux, mais PERSONNE1.) ne se serait pas présenté. Il aurait ainsi tout fait pour retarder l'état des lieux qui n'aurait finalement eu lieu que le 21 mai 2024. Son mandataire n'aurait à aucun moment fait état d'une rupture abusive du contrat et encore moins d'une indemnité de relocation. La défenderesse fait encore état de déclarations de PERSONNE1.) qui seraient en contradiction avec celles de son mandataire. Ainsi, il aurait été convenu avec PERSONNE1.) que le mois de mai ne serait à payer qu'au prorata temporis et qu'il serait d'accord avec la sortie anticipée. S'agissant de l'indemnité de relocation, la partie bailleuse aurait elle-même déclaré le 21 mai 2024 qu'elle aurait reçu une promesse de relocation. Par ailleurs il lui incomberait de prouver qu'elle a fait les démarches nécessaires pour trouver un repreneur.

Pour autant que de besoin, la SOCIETE1.) a offert de prouver par voie d'audition d'un témoin les faits suivants : *« Monsieur PERSONNE1.) a bien précisé lors d'un échange verbal avec Monsieur PERSONNE2.) qu'il avait déjà une promesse de location faite par une société de réparation mécanique automobile. Monsieur PERSONNE1.) a indiqué également oralement n'avoir aucune difficulté à relouer le bâtiment en l'état dans lequel il a été restitué. »*.

Concernant les deux containers, il serait incontestable que ceux-ci n'auraient gêné personne et qu'ils auraient été enlevés le plus rapidement possible. Elle aurait constaté que lesdits containers auraient été remplis de détritux y jetés par les voisins. Le requérant serait dès lors à débouter de ses demandes. Elle a à son tour requis l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

PERSONNE1.) estime qu'il n'aurait jamais marqué son accord avec une résiliation et une sortie du preneur au 28 avril 2024. Son accord aurait été assorti

de conditions strictes, le paiement des adaptations indiciaires et des mois de mars et avril 2024 avant la date litigieuse, conditions qui n'auraient en l'occurrence pas été respectées. Il y aurait eu rupture du bail à l'initiative du locataire et celui-ci devrait régler le loyer respectivement l'indemnité d'occupation pour chaque mois d'occupation entamé et donc également le mois de juin 2024. À aucun moment, il n'aurait été informé de l'heure exacte à laquelle devrait avoir lieu la remise des clés et l'état des lieux de sortie. Concernant les containers, il soutient qu'il serait impossible de louer un terrain avec une construction où se trouvent des containers remplis de déchets.

La SOCIETE1.) a encore précisé que le loyer pour les mois de mars et avril 2024 aurait été payé le 3 juin 2024. Aucun loyer ou indemnité d'occupation ne serait dû pour le mois de mai 2024. Le courriel du mandataire de PERSONNE1.) du 22 mai 2024 serait à interpréter dans le sens d'une renonciation à toute indemnité de relocation.

La demande est recevable, non critiquée à cet égard, pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Il résulte des pièces versées en cause et des explications fournies par les parties que la SOCIETE1.) a pris en location auprès de PERSONNE1.) un immeuble de commerce sis à ADRESSE3.), suivant contrat de bail du 17 février 2022, ayant pris effet au 1^{er} janvier 2022. Le prix du loyer mensuel a été fixé à 5.000.- euros et a été adapté à l'indice officiel des prix à la consommation. La durée du bail a été fixée à 5 ans avec possibilité pour le bailleur de dénoncer le bail avec un préavis de 6 mois avant l'expiration du terme. Le contrat prévoit encore une reconduction tacite pour une durée indéterminée et la possibilité tant pour le bailleur que le preneur de dénoncer le bail avec un préavis de 6 mois.

Le terme du bail se trouvait donc fixé au 1^{er} janvier 2027.

Le 22 février 2024, le mandataire de PERSONNE1.) a sommé la SOCIETE1.) de procéder au règlement des arriérés d'adaptations indiciaires de loyer s'élevant à 1.582,46.- euros. Par courrier du 10 avril 2024, la SOCIETE1.) a répliqué de la manière suivante : « *Après acceptation de votre courrier datant du mois passé, nous avons pris nos dispositions et quittons votre local professionnel, comme vous l'avez exprimé dans vos derniers échanges* ». Il n'est pas contesté que ce courrier se réfère au précédent courrier du 22 février 2024 qui, à l'appui de la sommation, contenait encore la menace du dépôt d'une requête en résiliation du bail pour non-paiement du loyer. Par courriel du 15 avril 2024, le mandataire de PERSONNE1.) a informé la SOCIETE1.) qu'il serait d'accord avec son départ pour le 28 avril 2024 sous condition notamment de payer les arriérés d'adaptations de loyer ainsi que les loyers pour les mois de mars et avril 2024. Les adaptations indiciaires n'ont été payées que le 19 septembre 2024 et les loyers pour mars et avril 2024 le 3 juin 2024.

C'est donc à juste titre que PERSONNE1.) estime que l'accord était devenu caduc. Il ne saurait être question d'une mauvaise volonté de sa part de ne pas avoir été présent en date du 28 avril 2024 alors que de surcroît, il n'a jamais été informé de l'heure à laquelle l'état des lieux devrait se faire.

Il est encore constant en cause que la SOCIETE1.) a procédé à la remise des clés en date du 21 mai 2024, l'état des lieux de sortie ayant relevé que « *les 2 conteneurs restent à enlever* ». Suivant facture SOCIETE2.) du 8 juillet 2024, versée par la défenderesse, les deux containers litigieux ont été enlevés le 28 juin 2024.

Les parties sont en désaccord quant à la nature de la résiliation intervenue en cause, PERSONNE1.) estimant qu'il s'agit d'une rupture unilatérale du bail par le preneur et la SOCIETE1.) soutenant qu'il y a eu résiliation d'un commun accord.

Lorsque l'une des parties conteste la résiliation d'un commun accord du bail avant terme alléguée par l'autre partie, tel le cas en l'espèce, il appartient à la partie qui s'en prévaut, en l'occurrence la SOCIETE1.), de rapporter la preuve de l'accord des parties sur la résiliation du bail selon les règles de droit commun.

Cette preuve peut être déduite du consentement tacite des parties ; celui-ci peut être inféré des circonstances de fait auxquelles il appartient au juge d'assigner leur véritable signification (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, 2e éd. 2000, t.1. n° 377).

La volonté commune des parties de mettre fin au contrat ne doit faire aucun doute. La résiliation d'un commun accord doit résulter d'une manifestation non équivoque de la volonté des parties.

A défaut d'autres éléments, la simple remise des clés ne suffit pas à établir la volonté certaine du bailleur de voir résilier le bail.

Il en est de même du silence gardé pendant un certain temps par le bailleur après la réception du courrier de résiliation unilatérale de la part du locataire, sauf si ce silence ne peut s'expliquer d'aucune autre manière.

Il est toutefois admis qu'en reprenant possession des lieux vidés par le preneur qui a déguerpi avant l'expiration du bail, le bailleur admet la résiliation.

En l'espèce, l'état des lieux de sortie du 21 mai 2024 versé établit que les clés ont été restituées au bailleur en ce jour et qu'il a accepté ces clés sous la seule réserve de l'enlèvement des deux containers. Le tribunal en déduit qu'il s'agissait d'une acceptation assortie du respect de cette condition. Comme ladite condition a été remplie en date du 28 juin 2024, le tribunal admet que le bail a été résilié d'un commun accord au 28 juin 2024.

Il est de principe que pour chaque mois commencé le locataire doit le loyer en entier à moins qu'il ne prouve la relocation des lieux avant la fin du mois en question (cf. Trib. d'arr. Lux. 21 février 1997, n°56.726 du rôle ; Trib. d'arr. Lux. 5 octobre 2004, n°88.167 du rôle).

Cette preuve n'étant pas rapportée, il s'ensuit que c'est à juste titre que PERSONNE1.) réclame paiement du loyer pour le mois de juin 2024.

Le bail n'ayant été résilié qu'au 28 juin 2024, la demande en paiement du loyer pour le mois de mai 2024 est également à déclarer fondée.

Le montant total à allouer à titre d'arriérés de loyer est partant de 2 x 5.518,94 = 11.037,96.- euros.

Suivant l'article 1760 du Code civil « *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, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus* ».

Le contrat de bail ayant été résilié d'un commun accord des parties et ne s'agissant donc en l'espèce pas d'une résiliation par la faute du locataire, PERSONNE1.) ne saurait partant prétendre à l'allocation d'une indemnité de relocation sur base de l'article 1760 du Code civil.

L'offre de preuve tendant à voir constater que le bailleur aurait trouvé un nouveau locataire est partant sans objet.

Les parties n'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elles ont dû exposer le cas échéant, elles sont à débouter de leurs requêtes en obtention d'une indemnité de procédure.

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.) de la réduction de sa demande ;

déclare la demande en paiement partiellement fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 11.037,96.- euros avec les intérêts légaux à partir du 14 juin 2024 jusqu'à solde ;

constate que le bail a été résilié d'un commun accord avec effet au 28 juin 2024 ;

constate que les demandes en enlèvement des deux containers et en déguerpissement sont devenues sans objet ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de relocation ;

constate que l'offre de preuve formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) est devenue sans objet ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, 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.