

Audience publique du 13 juillet 2012

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

l'association sans but lucratif **AAAA A.s.b.I.**,

demanderesse au principal,
défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Yves TUMBA MWANA, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg,

et :

la société à responsabilité limitée **BBBB S.à.r.l.**,

défenderesse au principal,
demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, en remplacement
de Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, les deux demeurant à
Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 19 avril 2012 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 11 mai 2012, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement au 29 juin 2012 pour plaidoiries.

A l'audience publique du 29 juin 2012 l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, le jugement qui suit :

Suivant contrat de bail commercial du 16 février 2010, la société à responsabilité limitée BBBB S.à.r.l. a donné en location à l'association sans but lucratif AAAA A.s.b.I. des locsux au rez-de-chaussée d'un

immeuble sis à **** (cf. requête du 19.04.2012) à des fins commerciales moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 2.300 € TTC (cf. requête) assorti d'une avance pour frais d'eau de 50 € payable d'avance le 10^e jour de chaque mois. Le contrat de bail, conclu pour une durée d'une année, a pris effet le 1^{er} février 2010.

Par requête déposée le 19 avril 2012 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, l'association AAAA fait convoquer la société BBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 48.000 € à titre d'indemnité de compensation du préjudice subi suite à la rupture anticipative du contrat de bail avec les intérêts légaux à partir du 16 mars 2012, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle sollicite encore la condamnation de la société BBBB à lui payer une indemnité de 2.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir et elle se réserve tous droits, dus, moyens et actions.

Elle demande encore à voir condamner la société BBBB à l'entière des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande la société AAAA expose que le contrat de bail a été reconduit par tacite reconduction conformément à l'article 1738 du code civil, que le nouveau bail verbal était d'une durée de trois ans, que par courrier du 14 octobre 2011 le bailleur a dénoncé le contrat moyennant préavis de 2 mois et 15 jours prenant effet au 14 octobre 2011 jusqu'au 29 janvier 2012, que le nouveau contrat de bail verbal restait cependant soumis aux conditions établies dans l'ancien contrat de bail écrit aux termes duquel « *en cas de résiliation anticipative, faute de motif grave, le locataire a droit à une indemnité équivalente aux loyers dus sur la durée restante du bail non respectée* », que le contrat de bail devait arriver à son terme le 31 janvier 2014, que le bailleur doit en conséquence payer au preneur une indemnité équivalente à 2 ans de loyer – du 1^{er} février 2012 au 31 janvier 2014 – et que le montant de l'indemnité s'élève donc à 48.000 € (2.000 x 24).

A l'audience des plaidoiries le mandataire de la société BBBB conclut à la nullité de la requête introductive d'instance pour la raison que l'association AAAA indique dans sa requête un siège social qu'elle n'a plus.

Quant au fond, la société BBBB fait valoir que le contrat de bail s'est en effet reconduit tacitement mais à une durée indéterminée, de sorte que l'article 1738 du code civil trouverait à s'appliquer. L'article 1736 du même code ne ferait que prévoir les délais de résiliation à respecter et au vu du fait que ce délai est de trois mois en cas de bail à loyer d'habitation et de six mois en cas de bail commercial, il faudrait procéder à la qualification du contrat de bail conclu entre parties. En l'espèce, l'association AAAA aurait remis les clefs le 31 janvier 2011 sans aucune réserve de sorte que

la résiliation serait intervenue d'un commun accord. Par ailleurs, le juge ne serait pas lié par la qualification que les parties ont donné au contrat de bail et il soutient qu'en l'espèce il ne s'agirait pas d'un bail commercial pour la raison que l'activité exercée par l'association AAAA serait d'une part contraire aux bonnes mœurs et que d'autre part l'association AAAA exercerait son activité sans but lucratif pour retenir que le délai de résiliation de trois mois a été parfaitement respecté. Finalement la société BBBB demande au tribunal d'écarter l'article 2 du contrat de bail pour être équivoque en stipulant d'un côté que « *la location est consentie pour une durée de 1 année* » et d'autre part que « *le bailleur est autorisé à mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat, moyennant préavis d'un an* ».

La société BBBB formule encore une demande reconventionnelle en paiement du montant de 4.600 € à titre d'arriérés de loyer correspondant aux loyers des mois de décembre 2011 et de janvier 2012 et elle conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 €.

A titre subsidiaire, elle conclut à la compensation judiciaire des créances réciproques dans l'hypothèse où la demande de l'association AAAA devait être accueillie favorablement par le tribunal.

L'association AAAA réplique que la nullité invoquée par la société BBBB ne constitue qu'une nullité de forme nécessitant l'existence d'un préjudice qui ne serait pas établi en l'espèce. Elle soutient qu'une association sans but lucratif peut réaliser des actes de commerce et qu'en ce qui concerne la rédaction du contrat de bail, elle considère que l'article 3 du contrat de bail est parfaitement clair et qu'en matière contractuelle, les clauses du contrat font la loi entre les parties. Finalement elle conteste l'indemnité de procédure réclamée par la société BBBB et elle prétend qu'elle n'a pas payé les deux mois de loyer suite à un accord entre parties – affirmation contestée par la société BBBB.

Motifs de la décision

- La recevabilité de la demande principale

En vertu de l'article 26 de la loi modifiée du 21 avril 1928 sur les associations sans but lucratif et les établissements d'utilité publique aux termes duquel « *en cas d'omission des publications et formalités prescrites par les articles 2, 3 alinéa 1^{er} et 9, l'association ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle* », il y a lieu de retenir, au vu des contestations soulevées par la société BBBB, qu'à défaut d'avoir établi avoir procédé aux formalités requises, elle est dépourvue de la capacité pour agir en justice.

En conséquence, il y a lieu de déclarer sa demande en paiement irrecevable.

- La demande reconventionnelle

La société BBBB formule une demande reconventionnelle tendant à voir condamner l'association AAAA à lui payer le montant de 4.600 € à titre d'arriérés de loyer relatifs aux mois de décembre 2011 et janvier 2012.

L'irrecevabilité de la demande principale n'entraîne pas celle de la demande reconventionnelle dans le cas où celle-ci remplit une fonction principale et ne constitue pas une simple défense offensive à la demande principale. Ce n'est en effet qu'au cas où la demande reconventionnelle ne tend pas à faire échec en tout ou en partie à la demande originaire, mais tend à procurer au demandeur par reconvention un avantage entièrement distinct que, bien qu'incidente, elle a, de par son objet, un caractère principal qui lui confère une relative autonomie procédurale et qui fait qu'elle peut survivre à la demande sur laquelle elle a pris souche (Cour d'Appel, arrêt du 10 juin 1998, no 22050 du rôle). En application de cette distinction, le chef de la demande reconventionnelle tendant au paiement d'arriérés de loyer doit être déclaré recevable puisque cette prétention se présente comme une véritable demande principale ayant une existence juridique propre.

Il y a lieu de vérifier si l'action intentée contre l'association AAAA, dépourvue de personnalité juridique pour ester en justice, est recevable.

Si en principe un groupement de fait dénué de personnalité juridique ne peut ester en justice en tant que partie demanderesse, il est toutefois admis qu'une action peut être intentée contre un tel groupement qui dispose ainsi de la capacité passive d'ester en justice (Cour d'Appel, 21 mai 1996, Pas. 30, p. 86).

Il s'ensuit que la demande reconventionnelle formée par la société BBBB contre l'association AAAA est, au vu des développements qui précèdent, recevable.

Sa demande en paiement est, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant de 4.600 € à titre d'arriérés de loyer pour les mois de décembre 2011 et de janvier 2012 avec les intérêts légaux tels que précisés au dispositif du présent jugement.

- L'exécution provisoire

Au vu du fait que le présent jugement va déclarer la demande de l'association AAAA irrecevable, la demande tendant à voir ordonner l'exécution provisoire devient sans objet.

- L'indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu des éléments du dossier, la demande de la société BBBB est fondée jusqu'à concurrence de 100 €.

Au vu de l'issue du litige, celle de l'association AAAA est à déclarer non fondée.

En ce qui concerne la condamnation aux frais de l'instance, la demande de l'association AAAA est à déclarer non fondée et à titre superfétatoire il y a lieu de préciser qu'étant donné que le recours à un avocat à la Cour n'est pas requis en l'espèce, la demande en distraction des frais et dépens au profit de l'avocat qui la demande est à rejeter.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

déclare **irrecevable** la demande principale de l'association sans but lucratif AAAA A.s.b.l. ;

reçoit la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée BBBB S.à.r.l. en la forme ;

la dit **fondée** pour le montant de 4.600 € ;

partant,

condamne l'association sans but lucratif AAAA A.s.b.l. à payer à la société à responsabilité limitée BBBB S.à.r.l. la somme de 4.600 € (**quatre mille six cents euros**) à titre d'arriérés de loyer pour les mois de décembre 2011 et janvier 2012, avec les intérêts légaux à partir du 29 juin 2012, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

déclare **sans objet** la demande de l'association sans but lucratif AAAA A.s.b.l. tendant à voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

dit **non fondée** la demande de l'association sans but lucratif AAAA A.s.b.l. en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne l'association sans but lucratif AAAA A.s.b.l. à payer à la société à responsabilité limitée BBBB S.à.r.l. une indemnité de 100 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne l'association sans but lucratif AAAA A.s.b.l. aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES