

Audience publique du 27 septembre 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 :

I.

AAAA,

demandeur, comparant par Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) BBBB,

défendeur, comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) CCCC,

défenderesse, n'ayant pas été valablement touchée à l'adresse indiquée,

3) DDDD,

défendeur, faisant défaut,

II.

EEEE,

demanderesse, comparant par Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

BBBB,

défendeur, comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire n° 585/12 fut introduite par requête déposée le 6 décembre 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 19 janvier 2012, lors de laquelle elle fut mise au rôle général alors que CCCC n'a pas été touchée à l'adresse indiquée.

Suite au courrier de Maître Claude CLEMES l'affaire fut réappelée à l'audience publique du 9 mars 2012, lors de laquelle fut refixée au 22 juin 2012 pour plaidoiries à la demande des parties.

L'affaire n° 130/12 fut introduite par requête déposée le 8 mars 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 20 avril 2012, lors de laquelle elle fut fixée au 22 juin 2012 ensemble avec l'affaire connexe n° 585/12.

A cette audience Maître Claude CLEMES renonça à sa demande à l'encontre de CCCC et les affaires furent refixées au 13 juillet 2012 pour plaidoiries.

A l'audience publique du 13 juillet 2012 les deux affaires furent utilement retenues, les mandataires d'AAAA, de EEEE et de BBBB entendus en leurs moyens et conclusions.

DDDD ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

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

Par requête d'opposition déposée le 6 décembre 2011 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAA fait convoquer BBBB, CCCC et DDDD devant la justice de paix d'Esch-sur-Alzette pour voir dire qu'il ne saurait être expulsé du local commercial sis à **** sur base du jugement no 2818/2010 rendu le 26 novembre 2010 par le tribunal de ce siège et pour se voir réserver tous droits, dus, moyens et actions, notamment le droit de poursuivre les parties BBBB, CCCC, DDDD et l'huissier de justice en dommages-intérêts pour le cas où il y aurait continuation des poursuites, voire exécution du jugement précité à son égard, en attendant que la présente affaire soit vidée. Il requiert encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 € et conclut à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa requête AAAA expose qu'il est le locataire « principal » de la surface commerciale appartenant à BBBB, qu'il lui paye un loyer mensuel de 620 € depuis le 29 octobre 2010 jusqu'à ce jour, que BBBB s'est comporté au vu et au su de tout le monde comme bailleur, que BBBB voulait même lui vendre la surface commerciale pour le montant de 150.000 € courant du mois de décembre 2010, que BBBB voulait lui louer à plusieurs reprises également les appartements situés au-dessus du café qu'il exploite et que c'est partant à tort que BBBB tente d'obtenir son

déguerpissement sur base d'un jugement totalement étranger à leur relation contractuelle.

Par requête d'opposition déposée le 8 mars 2012 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, EEEE fait convoquer BBBB devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette pour voir dire qu'elle ne saurait être expulsée du local commercial sis à **** sur base du jugement no 2818/2010 du 26 novembre 2010 précité, pour le voir condamner à lui payer le montant de 4.560,17 € à titre de remboursement des frais d'électricité qu'elle a exposés avec les intérêts légaux à partir du jour de décaissement jusqu'à solde et pour le voir condamner à lui payer la somme de 4.822,30 € à titre de manque à gagner mensuel suite à la fermeture du local commercial par l'Administration Communale de **** en date du 13 février 2012 alors que le bailleur restait en défaut de mettre les lieux loués en conformité.

Elle requiert encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 €, conclut à l'exécution provisoire du jugement à intervenir et se réserve tous droits, dus, moyens et actions, notamment le droit de poursuivre les parties BBBB, CCCC, DDDD et l'huissier de justice en dommages-intérêts pour le cas où il y aurait continuation des poursuites, voire exécution du jugement précité à son égard en attendant que la présente affaire soit vidée.

A l'appui de sa requête EEEE expose qu'elle est locataire « principal » de la surface commerciale avec AAAA et qu'ils y exploitent un débit de boissons, qu'elle paye avec AAAA un loyer mensuel de 620 € à BBBB depuis le 29 octobre 2010 jusqu'à ce jour, que BBBB est intervenu à plusieurs reprises pour leur demander de louer également les appartements se trouvant au-dessus du café, que c'est à tort que BBBB tente de les faire déguerpir sur base d'un jugement totalement étranger à leur relation contractuelle, qu'elle a contracté un prêt PREFILUX auprès de la banque DEXIA pour un montant de 23.260 € pour rénover le local commercial, que l'état actuel du local de commerce est documenté par un procès-verbal de constat dressé par l'huissier de justice du 18 mai 2011, que suite au désintérêt total de BBBB de l'installation du chauffage et de l'électricité de son immeuble, elle a dû faire appel à la société Elektro Reinert pour remettre en état les raccords électriques du local commercial au niveau du tableau central de l'immeuble, qu'elle a payé cette intervention alors qu'il incombait au bailleur d'y procéder, que deux mois plus tard la société Décors Cuisines a dû intervenir d'urgence pour remettre en état le tableau et les alimentations principales, que BBBB s'est engagé en apposant sa signature sur la facture de la société Décors Cuisines du 13 novembre 2010 à prendre en charge les frais de remise en état y relatifs d'un montant de 3.168,40 € HTVA, que BBBB lui reste redevable de ce montant à l'heure actuelle, que ledit engagement prouve que BBBB les a acceptés comme locataires principaux du local commercial.

Elle aurait également dû faire venir la société Lamesch Exploitation S.A. pour déboucher la canalisation de l'immeuble appartenant à BBBB et que

cela lui aurait coûté 217,07 €, que la chaudière serait en panne depuis plusieurs mois de sorte que les locataires auraient dû chauffer le local à l'aide de radiateurs électriques et que suite au manque d'entretien par le bailleur, l'immeuble aurait subi d'innombrables infiltrations avec comme conséquence la fermeture de l'immeuble par l'Administration Communale de Pétange le 13 février 2012.

Elle fait encore valoir que par courrier du 21 février 2012 adressé au gérant du café « FFFF » BBBB serait en aveu d'avoir contracté un bail commercial avec eux en leur rappelant qu'ils ont à leur charge les réparations d'entretien locatif de l'immeuble occupé. Ni elle ni AAAA ne se seraient opposés à la prise en charge de l'entretien locatif, mais qu'ils considèrent que les frais engagés pour le fonctionnement de l'installation électrique et le débouchage des canalisations, de même que les frais d'électricité pour les appartements non loués par eux, seraient à charge du bailleur de sorte qu'ils en réclament remboursement.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice il convient de prononcer la jonction des affaires introduites sous les numéros E-Bail-585/11 et E-Bail-130/12.

A l'audience des plaidoiries du 22 juin 2012 AAAA a déclaré renoncer aux poursuites engagées à l'encontre de CCCC.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Bien que régulièrement convoqué à l'audience du 19 janvier 2012, DDDD n'a comparu ni en personne ni par mandataire. DDDD ayant été reconvoqué pour l'audience publique du 9 mars 2012 conformément aux dispositions de l'article 84 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à son encontre.

A l'audience publique du 12 juillet 2012, EEEE remet au tribunal un décompte actualisé duquel ressort qu'elle réclame le montant de 6.549,64 € à titre de remboursement des frais de remise en état des lieux loués qu'elle estime être à charge du bailleur, ainsi que le montant de 94.034,85 € à titre de manque à gagner pour la période allant de février 2012 (date de l'arrêté de fermeture du local commercial) à septembre 2013.

A l'audience des plaidoiries BBBB conclut principalement à l'incompétence du tribunal saisi, subsidiairement à l'irrecevabilité des requêtes, plus subsidiairement à l'irrecevabilité de la demande pécuniaire de EEEE pour cause de libellé obscur et ajoute que tout lien de causalité entre le préjudice dont elle fait état et son hypothétique responsabilité, respectivement la violation de ses obligations ferait défaut. En dernier état de subsidiarité, BBBB se base sur les articles 1731, 1755 et 1728 du code civil.

Il formule une demande reconventionnelle et conclut à voir condamner AAAA et EEEE à lui payer le montant de 51.940 € à titre d'indemnité

d'occupation, sinon à titre de loyer pour la période allant du mois de novembre 2010 au mois de juin 2012 inclus, ce montant résultant de la différence entre le loyer payé par son ancien locataire CCCC et le montant reçu par AAAA $[(3.000 - 620) \times 13 = 30.940]$, augmentée des indemnités/loyers non payés pour la période allant de décembre 2011 à juin 2012 (6×3.000) .

BBBB conteste l'existence d'un contrat de bail conclu avec AAAA, respectivement avec EEEE et soutient qu'il y a tout au plus eu sous-location du local commercial par CCCC à son insu, ce qui lui permettrait de les expulser du local commercial pour la raison qu'ils s'y trouveraient de son chef.

Quant à la compétence du tribunal saisi

BBBB invoque l'incompétence du tribunal saisi en soutenant que le tribunal d'arrondissement est compétent pour connaître d'une opposition à exécution forcée.

EEEE et AAAA répliquent que le tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer est compétent en l'espèce étant donné qu'il s'agit en l'espèce de requêtes en opposition à exécution relative à un jugement rendu en matière de bail à loyer.

Ils déclarent louer et exploiter le local de commerce visé par le jugement en question et ils s'opposent à l'exécution dudit jugement et en particulier à leur expulsion sur base d'un jugement qui serait totalement étranger à la relation contractuelle existant entre BBBB et eux.

Au regard des requêtes il y a lieu de constater que les requérants invoquent en fait une difficulté d'exécution du jugement no 2818/2010 rendu le 26 novembre 2010 par le tribunal de ce siège en matière de bail à loyer en concluant à l'arrêt de leur expulsion, de sorte que leurs demandes sont à qualifier de demandes en discontinuation des poursuites.

En effet, il faut entendre par difficultés d'exécution toutes les mesures qu'il peut être utile d'ordonner ainsi que toutes les contestations qui peuvent être soulevées au fond ou en la forme entre les parties ou par des tiers. Le terme exécution vise non seulement la saisie et la vente de meubles et d'immeubles et la distribution de deniers qui en proviennent, mais encore l'exécution directe d'un jugement, c'est à dire l'accomplissement des mesures y ordonnées (Garsonnet et Cézard-Bru, t. 8, no 187).

Les difficultés d'exécution naissent d'un obstacle de fait ou de droit soulevé par les parties dans le but d'arrêter ou de suspendre l'exécution judiciaire (Enc. Dalloz Procédure Vo exécution des jugements et actes no 128.).

L'existence d'une difficulté d'exécution d'un jugement ou d'un titre exécutoire présuppose en réalité que le créancier de l'obligation de faire, après avoir procédé à la signification de la décision judiciaire, préalable nécessaire à son exécution, poursuive l'exécution forcée.

En l'espèce, le jugement no 2818/2010 précité a fait l'objet d'une signification par l'huissier de justice et ce dernier a procédé au commandement avec sommation de déguerpir en date du 18 novembre 2011, de sorte que cette condition a été remplie.

Aux termes de l'article 1^{er} alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît de l'exécution de ses propres jugements et aux termes de l'article 15 du même code, le juge de paix (siégeant en matière de référé) peut également statuer sur les difficultés relatives à l'exécution de ses propres ordonnances et des jugements rendus en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre.

Il découle de ces dispositions que lorsqu'un jugement fait surgir une difficulté, les parties disposent en principe de deux voies dont l'une n'exclut pas l'autre. Elles peuvent s'adresser soit au juge des référés qui statuera provisoirement, soit à la juridiction qui a statué au principal, laquelle tranchera définitivement. (CA 06/11/1985, Pas 26, p. 366.) Par ailleurs, il est de principe que le juge des référés compétent est celui de la juridiction qui est ou serait elle-même compétente pour statuer sur le litige au fond, ceci en application des dispositions régissant la procédure civile ainsi que celles propres à chaque juridiction (Rép. Dalloz, Proc. Civ., Référés no 13 et s.).

Il est constant en cause que la difficulté d'exécution invoquée par les parties requérantes a trait à un jugement rendu par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette ayant siégé en matière de bail à loyer, juridiction partant compétente pour en connaître au fond.

Quant à la recevabilité des requêtes introduites

L'article 15 précité prévoit dans son alinéa 4 que la demande est formée au choix du demandeur, soit par requête, soit par acte d'huissier de justice conformément aux articles 155 et suivants.

Les demandes de EEEE et d'AAAA introduites sous forme de simples requêtes sont dès lors recevables.

BBBB soulève encore l'irrecevabilité des requêtes pour défaut de qualité dans le chef des parties requérantes et il soulève l'irrecevabilité de la demande pécuniaire de EEEE pour constituer une demande nouvelle irrecevable en matière d'opposition à commandement. Pour le surplus, il soulève le libellé obscur au motif que EEEE n'a indiqué de base légale ni pour réclamer le remboursement des frais qu'elle invoque, ni pour se voir allouer des dommages et intérêts afin d'indemniser son manque à gagner.

En ce qui concerne la qualité à agir, il convient de rappeler que toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité à agir. La qualité à agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée. L'existence effective du droit invoqué n'est pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé (*Cour d'appel 20 mars 2002, numéro du rôle 25592*).

En l'espèce, AAAA et EEEE prétendent qu'ils sont locataires du local de commerce sis à **** appartenant à BBBB. Au vu des considérations qui précèdent, il y a lieu de retenir qu'AAAA et EEEE ont qualité à agir en justice contre BBBB et DDDD, l'existence effective des droits invoqués relevant du fond du droit et sera analysée dans le cadre de celui-ci.

Il convient pareillement d'examiner le fond de l'affaire afin de pouvoir déterminer si la demande en remboursement des frais et en indemnisation est recevable, de même que la demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité d'occupation, respectivement d'arriérés de loyer d'un montant de 51.940 €.

Quant au fond

EEEE et AAAA demandent au tribunal de dire « qu'ils ne sauraient être expulsés du local commercial » ce qui revient, tel qu'il a été exposé précédemment, à solliciter la discontinuation des poursuites.

L'existence d'une contestation sérieuse peut justifier la mesure de discontinuation de l'exécution. (...) Selon que, compte tenu des moyens invoqués, la contestation paraît sérieuse ou non, il (le juge) ordonne la discontinuation des poursuites ou la continuation des poursuites (cf. *Cour 1^{er} juin 2005, no 29482 du rôle*).

Il convient dès lors d'analyser si les contestations invoquées par EEEE et AAAA sont à considérer comme étant sérieuses.

EEEE et AAAA font valoir qu'ils ont la qualité de locataires du local commercial appartenant à BBBB et non pas de simples sous-locataires par le biais de CCCC tel que veut la faire entendre ce dernier.

A l'appui de leur version des faits, AAAA et EEEE font valoir qu'ils ont payé le loyer à BBBB depuis fin octobre 2010 et pour étayer leur version des faits, ils versent en outre au tribunal un courrier daté du 21 février 2012 envoyé par BBBB au gérant du café Crystal dans les termes suivants « *Je vous rappelle qu'en vertu de l'engagement de location que je vous ai consenti, vous avez à votre charge les réparations d'entretien locatifs des locaux que vous occupez (...) Hors le café a été mis en vente*

il y a 40 jours et à ce jour vous avez un délai de 30 jours pour quitter les lieux .»

BBBB conteste avoir signé le courrier précité sans pour autant avoir procédé à l'inscription de faux de la pièce arguée de faux. Il s'ensuit que le tribunal peut la prendre en considération.

BBBB de son côté fait valoir qu'AAAA et EEEE sont sous-locataires et il verse à l'appui de sa version des faits une pièce de laquelle il ressort que CCCC a vendu le fonds de commerce à AAAA pour le prix de 620 €.

Etant donné qu'il ressort des pièces versées en cause qu'AAAA a viré le montant de 620 € à BBBB le 29 octobre 2010 avec la mention « loyer mois de novembre 2010 », le 2 décembre 2010 avec la mention « loyer mois de décembre 2010 », le 10 janvier 2011 avec la mention « loyer janvier », le 17 février 2011 avec la mention « loyer mois de février 2011 du café Crystal », et ainsi de suite jusqu'au 30 novembre 2011 avec la mention « loyer 11/2011 » et au vu du courrier précité du 21 février 2012, le tribunal retient que les contestations soulevées par AAAA et EEEE sont sérieuses et qu'ils pourraient le cas échéant être qualifiés de locataires du local commercial sis à L**** depuis le mois de novembre 2010 ; et ceci à plus forte raison que BBBB n'a jamais réclamé contre le paiement « d'un loyer » de 620 €.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu d'ordonner la discontinuation des poursuites.

La recevabilité de la demande en remboursement des frais exposés et en indemnisation et de la demande reconventionnelle

Dans le cadre d'une requête en discontinuation des poursuites, les pouvoirs du juge sont limités à l'examen du caractère sérieux des contestations soulevées par les requérants et il n'a d'autre pouvoir que d'ordonner la discontinuation, respectivement la continuation des poursuites. Il n'est pas habilité à statuer sur une demande en indemnisation.

Il y a partant lieu de rejeter le volet de la demande de EEEE ayant trait au remboursement des frais et à l'allocation de dommages et intérêts, de sorte que la demande de BBBB à voir rejeter les pièces communiquées au tribunal par AAAA et EEEE en date du 17 septembre 2012 est sans objet. Pour les mêmes raisons, il n'y a pas non plus lieu d'analyser le moyen de libellé obscur soulevé par BBBB.

La demande reconventionnelle de BBBB en paiement d'indemnités d'occupation, respectivement de loyers est également à rejeter pour les mêmes motifs. A titre superfétatoire et conformément aux observations d'AAAA et de EEEE, il ressort des pièces versées en cause que CCCC, qui payait un loyer de 3.000 € à BBBB, avait loué non seulement le local commercial mais encore trois appartements à ce dernier.

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 provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Les contestations soulevées par AAAA et EEEE étant sérieuses, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

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, 2^{ème} 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).

En l'espèce, la demande d'AAAA est à déclarer fondée pour le montant de 200 € et celle de EEEE est également à déclarer fondée pour le même montant.

Par ces motifs

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

joint les affaires inscrites sous les numéros E-Bail-585/11 et E-Bail-130/12 ;

se déclare compétent pour connaître des demandes d'AAAA et de EEEE ;

les reçoit en la forme ;

les requalifie en requêtes en discontinuation des poursuites ;

donne acte à AAAA qu'il renonce à son action introduite à l'encontre de CCCC ;

ordonne la discontinuation des poursuites ;

rejette la demande de EEEE en remboursement des frais déboursés et en indemnisation du manque à gagner ;

rejette la demande reconventionnelle de BBBB en paiement d'une indemnité d'occupation, respectivement en paiement d'arriérés de loyer ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

condamne BBBB à payer à AAAA une indemnité de 200 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne BBBB à payer à EEEE une indemnité de 200 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne BBBB 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