

## Audience publique du 19 novembre 2020

---

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

Dans la cause entre :

AAAAA, demeurant à,

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

et :

BBBBBBB, demeurant à,

défendeur, comparant par Maître Martine LAUER, avocat à la Cour,  
demeurant à Esch-sur-Alzette.

---

## FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 16 juin 2020 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 24 septembre 2020, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 22 octobre 2020 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue et les mandataires des parties furent 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** :

Par requête déposée le 16 juin 2020 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAAAA fait convoquer BBBBBBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer (*il convient de rectifier l'erreur matérielle qui s'est glissée dans la requête introductive d'instance et de statuer en matière de bail commercial*) pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 25.050.- euros à titre d'arriérés de loyer et le montant de 1.030.- euros à titre d'avances sur charges impayées avec les intérêts tels que de droit à partir de la mise en demeure du 4 juillet 2019, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef après résiliation du bail conclu entre parties en date du 1<sup>er</sup> janvier 2013 aux torts du locataire, et ce dans les huit jours à partir du prononcé du jugement à intervenir.

AAAAA sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de BBBBBBBB à lui payer une indemnité de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et il se réserve tous droits, notamment celui d'augmenter sa demande pécuniaire en ce qui concerne les loyers et charges échus et à échoir après l'introduction de la demande, des indemnités d'occupation à échoir après la résiliation du bail et une éventuelle indemnité de relocation.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande AAAAAA expose que suivant contrat de bail commercial il a donné en location à BBBBBBBB un dépôt de 100 m2 sis à à partir du 1<sup>er</sup> janvier, que suivant contrat de bail commercial il a donné en location à BBBBBBBB un deuxième dépôt à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2013, que le contrat de bail ayant pris cours le 1<sup>er</sup> juillet 2013 fut résilié d'un commun accord au 15 août 2017, que le loyer mensuel était de 300.- euros + 10.- euros à titre d'acompte sur frais communs, soit 310.- euros pour chacun des dépôts et que BBBBBBBB lui redoit actuellement les montants suivants à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur frais communs impayés :

- pour l'année 2013, un montant de 1.280.- euros,
- pour l'année 2014, un montant total de 5.600.- euros,
- pour l'année 2015, un montant total de 2.550.- euros,
- pour l'année 2016, un montant total de 3.770.- euros,
- pour l'année 2017, un montant total de 4.200.- euros,
- pour l'année 2018, un montant total de 3.720.- euros,
- pour l'année 2019, un montant total de 3.410.- euros et
- pour l'année 2020, un montant total de 1.550.- euros.

soit un total de 26.080.- euros.

Au vu des loyers et avances sur charges impayés, il requiert la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu en date du 1<sup>er</sup> janvier 2013 aux torts de BBBBBBBB.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de AAAAAA informe le tribunal que le montant redû à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur frais communs s'élevait au moment de la rédaction de la requête introductive d'instance au montant de 25.700.- euros et non pas au montant de 26.080.- euros tel qu'indiqué dans la requête introductive d'instance en faisant valoir que les loyers et les avances sur frais communs pour septembre et octobre 2013 furent réglés, tandis que le loyer et les avances sur frais communs pour le mois de janvier 2020 ne furent pas réglés. Par ailleurs, les avances sur frais communs impayés pour l'année 2017 s'élèveraient au montant de 140.- euros et non pas au montant de 150.- euros.

Il augmente sa demande pécuniaire au montant de 27.000.- euros tel qu'il ressort du décompte actualisé versé en cause et annexé au présent jugement pour en faire partie intégrante.

Il convient de lui en donner acte.

A l'audience publique du 22 octobre 2020, le mandataire de BBBBBBBB soulève *in limine litis* l'irrecevabilité de la requête introductive d'instance pour cause de libellé obscur.

Il donne à considérer qu'il s'agissait de deux contrats de bail distincts, que le requérant fait un imbroglio entre les deux baux – dont un fut apparemment résilié avec effet au 15 août 2017 – et que son mandant est dès lors dans l'impossibilité de savoir quel montant reste redû pour quel bail pour la période allant du mois de novembre 2013 jusqu'au mois d'août 2017 inclus.

Le mandataire de BBBBBBBB renvoie au jugement rendu en date du 7 mai 2020 par le tribunal de ce siège ayant déclaré la requête introduite en date du 28 octobre 2019 irrecevable pour cause de libellé obscur et il expose qu'actuellement le requérant reste toujours en défaut de faire une différenciation entre les deux baux.

Il ajoute que son mandant n'était pas en mesure de préparer utilement sa défense faute pour AAAAAAAA d'avoir indiqué quel montant restait redû pour quel bail.

Au fond, le mandataire de BBBBBBBB invoque la prescription quinquennale en ce qui concerne les montants réclamés pour l'année 2013 et ce jusqu'au mois de mai 2015 inclus.

Il ajoute que AAAAAAAA est encore forclos à réclamer le loyer et les charges pour le mois de janvier 2020 eu égard au fait que ces loyers et charges étaient déjà échus lors du dépôt de la requête introductive d'instance. Par ailleurs, il n'aurait pas vérifié avec son mandant si ce montant avait été réglé puisqu'il n'était pas réclamé dans la requête introductive d'instance.

En ce qui concerne les charges réclamées, il demande au tribunal de débouter AAAAAAAA de cette demande eu égard au fait que ce dernier n'a jamais remis à son mandant les décomptes charges ni les factures y relatives.

Le mandataire de AAAAAAAA réplique que le comptable de son mandant a indiqué les montants redus et il demande acte qu'il s'est trompé lors de la requête introductive d'instance en ce qui concerne le mois de janvier 2020. Il demande au tribunal de le prendre néanmoins en considération.

Il renvoie aux virements effectués par BBBBBBBB pour voir constater que ce dernier n'a pas non plus fait de distinction entre les deux dépôts, de sorte que son mandant n'était pas non plus en mesure de différencier les loyers et charges entre les deux dépôts.

Cette version des faits est contestée par le mandataire de BBBBBBBB.

#### Motifs de la décision :

Il ressort des pièces versées en cause que suivant premier contrat de bail signé entre parties ayant pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2013, AAAAAAAA a donné en location à BBBBBBBB un dépôt de +/- 100 mètres carrés moyennant paiement d'un loyer mensuel de 300.- euros, assorti d'une avance mensuelle de 10.- euros, payable d'avance au 1<sup>er</sup> de chaque mois.

Il en ressort encore que suivant contrat de bail signé entre parties et ayant pris effet le 1<sup>er</sup> juillet 2013, AAAAAAAAAA a donné en location àBBBBBBBB un dépôt de +/- 100 mètres carrés moyennant paiement d'un loyer mensuel de 300.- euros, assorti d'une avance mensuelle de 10.- euros, payable d'avance au 1<sup>er</sup> de chaque mois.

Il est encore constant en cause que ce deuxième contrat fut résilié d'un commun accord avec effet au 15 août 2017.

- *Quant à la recevabilité de la requête :*

Aux termes de l'article 20 alinéa 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, « *la requête énoncera les nom, prénom, profession et domicile des parties. Elle indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci* ».

Cet article, identique à l'article 154 du nouveau code de procédure civile a pour but de faire connaître, dès l'ingrès, à la partie défenderesse les moyens émis par la partie demanderesse, ceci avec suffisamment de précision pour lui permettre de préparer utilement sa défense, au vu du seul acte introductif d'instance (cf. en ce sens Cour, 5 avril 2001, n° 23361 du rôle; Cour, 11 juillet 2001, n° 25340 du rôle; Cour, 15 juillet 2004, 32, 615).

La partie convoquée doit en effet, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. En effet, l'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

La nullité d'un exploit d'ajournement pour défaut d'indication de l'objet et des moyens est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du nouveau code de procédure civile.

Il appartient en outre à la partie qui invoque une nullité pour vice de forme d'alléguer et d'établir le grief que lui cause l'irrégularité.

BBBBBBBBB prétend ne pas avoir été en mesure de préparer utilement sa défense, de sorte qu'il allègue un grief au sens de l'article 264 du nouveau code de procédure civile.

Les prescriptions de l'article 154 du nouveau code de procédure civile et de l'article 20 alinéa 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 doivent être interprétées en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés (Cour, 14 juillet 2010, n° 34588 du rôle). Il n'est toutefois pas nécessaire de qualifier juridiquement les circonstances de fait.

Tel que précédemment indiqué, une action en justice n'est recevable qu'à la condition que le défendeur soit en mesure de préparer utilement sa défense et la partie assignée doit savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. La description des faits doit être suffisamment précise pour ne

pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de la demande et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Il y a donc lieu de se référer uniquement à la requête introductive d'instance pour apprécier si la demande est suffisamment motivée.

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (cf. TAL, 26 juin 1997, no 55166 du rôle, TAL, 30 novembre 1979, Pas. 25, p. 69).

En l'espèce, il ressort de la requête introductive d'instance que AAAAAAAA a indiqué les mois pour lesquels des montants impayés subsistaient et il y a lieu de constater queBBBBBBBB n'a pas non plus différencié entre les deux dépôts, mais qu'il a souvent viré un montant déterminé sans indication précise quant au dépôt pour lequel le loyer est payé.

Tel est le cas par exemple pour les mois de juillet, août, septembre, octobre, novembre et décembre 2013 oùBBBBBBBB a viré à chaque fois le montant de 310.- euros en indiquant « loyer du mois concerné » sans précision du dépôt pour lequel le loyer fut réglé.

Il y a lieu de constater que pour les mois de janvier, mars, avril, juin, septembre, octobre et décembre 2015BBBBBBBB a viré à chaque fois le montant de 610.- euros avec la mention « dépôt no 1 et dépôt no 2 suivi du mois référencé » et que pour le mois de décembre 2013 il a effectué deux virements à hauteur de 1.200.- euros en date du 20 décembre 2013 avec la mention « dépôt no II » et à hauteur de 310.- euros en date du 21 janvier 2014 avec la mention « dépôt no1 - loyer décembre 2013 ».

Il a par ailleurs effectué un virement à hauteur de 310.- euros en date du 14 février 2014 avec la mention « dépôt no 1 – loyer janvier 2014 » pour le mois de janvier 2014 et il ressort encore des extraits de compte versés en cause qu'en date du 20 décembre 2013BBBBBBBB a versé le montant de 1.200.- euros à AAAAAAAA avec la mention « dépôt no II sans indication des mois auxquels le virement se rapporte ».

Au vu de cette façon de procéder parBBBBBBBB, il ne saurait être reproché à AAAAAAAA de ne pas avoir différencié les loyers réglés pour l'un ou l'autre des deux dépôts pris en location parBBBBBBBB, de sorte qu'il convient de déclarer sa requête recevable en rejetant le moyen du libellé obscur.

La requête est encore recevable pour avoir été déposée dans la forme prévue par la loi.

*Quant au fond :*

- quant à la prescription quinquennale :

Le mandataire deBBBBBBBB soulève la prescription quinquennale quant à la demande en paiement des loyers et avances sur charges réclamés pour la période allant du mois de novembre 2013 jusqu'au mois de mai 2015 inclus.

Aux termes de l'article 2277 du code civil, les actions de paiement des loyers se prescrivent par cinq ans.

La prescription libératoire commence à courir au profit du débiteur à compter du jour où le créancier a pu intenter sa demande, c'est-à-dire, en principe, à partir de celui de l'exigibilité de l'obligation. Tant que l'action n'est pas ouverte, le droit du créancier ne peut pas se prescrire.

La prescription de cinq ans de l'article 2277 du code civil commence à courir à partir du jour de l'échéance de chaque période de loyers ; il y a autant de délais que de termes (cf. Précis Dalloz, Droit civil, Les obligations, n° 1109).

La prescription de l'article 2277 du code civil est un mode de libération et non une simple présomption de paiement. Fondée essentiellement sur une considération d'humanité et d'intérêt général, elle est destinée à protéger le débiteur contre l'accumulation de sa dette (cf. Cour d'appel, 28 avril 1993, Pas. 29, p.240).

La prescription quinquennale des loyers constituant un mode de libération de la dette, l'aveu de non-paiement de la dette n'empêche pas le débiteur de prescrire (cf. Cour d'appel, 16 mars 2011, n° 34895 du rôle).

Conformément à l'article 2244 du code civil, « *une citation en justice, un commandement ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire, forment l'interruption civile.* »

A défaut de convention contraire des parties, aucune autre cause que celles prévues par les textes légaux ne peut valoir interruption.

Aux termes de l'article 2246 du prédict code, « *la citation en justice, donnée même devant un juge incompetent, interrompt la prescription* ».

Il y a « citation en justice » au sens de la loi, lorsque le créancier va intenter une action contre le débiteur qui prescrit pour faire reconnaître son droit, dans les formes prévues par la loi à cet effet. Devant la diversité des modes d'introduction de l'instance, ce n'est pas seulement l'assignation en justice qui interrompt la prescription, mais tout acte signifié renfermant une prétention incompatible avec la prescription commencée (cf. Cour d'appel, 28 septembre 2006, Pas. 33, p. 281).

Il ressort du jugement no 764/20 rendu en date du 7 mai 2020 par le tribunal de ce siège que par requête déposée le 28 octobre 2019 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAAAAAA a fait convoquerBBBBBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 26.810.- euros ventilé comme suit :

- pour l'année 2013, un montant de 2.790.- euros,
- pour l'année 2014, un montant total de 6.000.- euros + 20.- euros (frais manquants),
- pour l'année 2015, un montant total de 3.780.- euros + 60.- euros (frais manquants),
- pour l'année 2016, un montant total de 3.720.- euros + 50.- euros (frais manquants),

- pour l'année 2017, un montant total de 4.190.- euros,
- pour l'année 2018, un montant total de 3.720.- euros,
- pour l'année 2019, un montant total de 2.480.- euros.

Par application de l'article 2246 du code civil, la prescription a dès lors été valablement interrompue par la requête du 28 octobre 2019 déposée à la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

*« Lorsque la prescription est interrompue, le temps déjà écoulé avant l'interruption est privé d'effet. La prescription recommence alors à courir ab initio et pour la même durée, et cela à partir du lendemain du jour où l'acte interruptif a cessé ses effets »* (cf. Droit des obligations au Luxembourg, par Olivier POELMANS, éd. Larcier, 2013, sous n° 572, p. 708 et 709).

Le loyer étant, en principe, payable au début du mois, la prescription quinquennale de l'article 2277 du code civil fait obstacle à la demande en condamnation du paiement du loyer pour la période allant du mois de novembre 2013 jusqu'au 31 octobre 2014, période de plus de 5 ans avant le dépôt de la requête du 28 octobre 2019.

Dès lors, le demandeur est seulement en droit de réclamer les arriérés de loyer relatifs à la période allant du mois de novembre 2014 jusqu'au mois d'octobre 2020 inclus.

Eu égard au fait que le loyer et les avances sur charges pour janvier 2020 n'ont pas été réclamés dans la requête introductive, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande y relative. AAAAAAAA s'est en effet seulement réservé le droit d'augmenter sa demande en ce qui concerne les loyers et charges échus et à échoir après l'introduction de la demande en justice du 16 juin 2020.

Il convient par ailleurs de noter que les loyers et charges pour novembre et décembre 2014 n'ont pas été réclamés.

A défaut pour BBBBBBBB d'avoir rapporté la preuve d'avoir réglé des loyers réclamés pour la période allant du mois de février 2015 jusqu'au mois d'octobre 2020, la demande de AAAAAAAA est à déclarer fondée à titre d'arriérés de loyer pour le montant de 19.650.- euros ventilé comme suit :

- 2.400.- euros pour l'année 2015,
- 3.600.- euros pour l'année 2016,
- 4.050.- euros pour l'année 2017,
- 3.600.- euros pour l'année 2018,
- 3.300.- euros pour l'année 2019 et
- 2.700.- euros pour l'année 2020 jusqu'au mois d'octobre 2020 inclus.

Il convient d'assortir les intérêts légaux sur le montant de 15.150.- euros à partir de la mise en demeure du 4 juillet 2019, sur le montant de 3.300.- euros à partir du 16 juin 2020 et sur le montant de 1.200.- euros à partir du 22 octobre 2020.

Aux termes de l'article 17 du contrat de bail conclu entre parties, « *Le preneur versera régulièrement et tous les mois au bailleur une avance, adaptable annuellement de 10.- euros à titre d'acompte sur les frais communs lui incombant. Un décompte annuel sera établi périodiquement.* »

Eu égard au fait que AAAAAAAA n'a jamais versé de décomptes charges pour les années 2015 à 2020, il n'y a pas lieu de condamnerBBBBBB au paiement des avances sur charges impayées.

- quant à la demande en résiliation et en déguerpissement :

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n°388 bis).

De plus, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son immeuble, est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits. Au cas où le locataire est en défaut de payer le loyer, le bailleur est en droit de demander la résiliation du bail (M. HARLES, Le Bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 334, n° 101 ; voir également G. KRIEGER, Le bail d'habitation, éd. Saint Paul 809, p. 122, n° 145). C'est seulement lorsque le défaut de paiement du loyer provient de circonstances qui constituent en réalité un cas de force majeure, que le non-paiement des loyers ne donne pas lieu à résolution du bail (cf. Répertoire pratique de droit belge, verbo bail, page 653, n° 199).

En l'espèce, le non-paiement de plus de 65 mois de loyer constitue une violation grave des obligations des locataires justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ce dernier, sauf à lui accorder un délai de quinze jours à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

- quant à 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.

Le requérant ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

- quant à 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, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de AAAAAAAA est à déclarer fondée pour le montant de 500.- euros.

En application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamnerBBBBBBBB aux frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs**

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

**reçoit** la demande en la forme ;

**constate** que le contrat de bail conclu entre parties avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> juillet 2013 a été résilié d'un commun accord avec effet au 15 août 2017 ;

**donne acte** à AAAAAAAA de la modification et de l'augmentation de sa demande pécuniaire ;

dit **fondée** la demande de AAAAAAAA jusqu'à concurrence du montant de 19.650.- euros ;

**condamne**BBBBBBBB à payer à AAAAAAAA la somme de 19.650.- euros (**dix-neuf mille six cent cinquante euros**) avec les intérêts légaux sur le montant de 15.150.- euros à partir de la mise en demeure du 4 juillet 2019, sur le montant de 3.300.- euros à partir du 16 juin 2020 et sur le montant de 1.200.- euros à partir du 22 octobre 2020, dates des demandes respectives, jusqu'à solde ;

**prononce** la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et ayant pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2013 aux torts exclusifs deBBBBBBBB ;

**condamne**BBBBBBBB à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **au plus tard quinze jours après la notification du présent jugement** ;

au besoin **autorise** le requérant à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

dit **fondée** la demande de AAAAAAAA en obtention d'une indemnité de procédure ;

**condamne**BBBBBBBB à payer à AAAAAAAA le montant de 500.- euros (**cinq cents euros**) à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**condamne** BBBBBBBB 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, le tout date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES