

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.) suivant décision du délégué de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg du 17 février 2022

E-BAIL-284/21 et  
E-BAIL-163/22

Répertoire n° 1423/2022

## Audience publique du 13 juillet 2022

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans les causes entre

### E-BAIL-284/21

**PERSONNE1.)**, demeurant à L-(...), actuellement détenu au centre pénitentiaire de Schrassig,

**partie demanderesse**,

**partie défenderesse sur reconvention**, comparant par Maître Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...) LIEU1.), 13, (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse**, initialement comparant par Maître Shahnah SI ABDALLAH, avocat, en remplacement de Maître Maître Fränk ROLLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, actuellement défaillante ;

### E-BAIL-163/22

**PERSONNE1.)**, demeurant à L-(...), actuellement détenu au centre pénitentiaire de Schrassig,

**partie demanderesse**, comparant par Maître Geoffrey PARIS, préqualifié,

et

1) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-(...),

**partie défenderesse,**

**partie demanderesse par reconvention**, comparant par Maître Cathy DONCKEL, en remplacement de Maître David GROSS, avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-(...),

**partie défenderesse**, faisant défaut.

---

### Faits :

L'affaire inscrite sous le numéro E-BAIL-284/21 fut introduite par requête déposée le 9 juillet 2021 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 22 septembre 2021, date à laquelle l'affaire fut fixée au 15 octobre 2021.

Après cinq refixations à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 9 mars 2022, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et explications.

Le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 23 mars 2022. En date du 21 mars 2022 le tribunal prononça la rupture du délibéré à la demande du demandeur et fixa la continuation des débats au 27 avril 2022, audience lors de laquelle l'affaire fut fixée au 20 mai 2022.

L'affaire inscrite sous le numéro E-BAIL-163/22 fut introduite par requête déposée le 8 avril 2022 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 27 avril 2022, date à laquelle l'affaire fut fixée au 20 mai 2022.

Les deux affaires furent refixées et utilement retenues à l'audience publique du 17 juin 2022, lors de laquelle Maître Geoffrey PARIS, mandataire de PERSONNE1.) et Maître Cathy DONCKEL, en remplacement de Maître David GROSS, mandataire de PERSONNE2.), furent entendus en leurs moyens et explications.

Maître Fränk ROLLINGER, mandataire de la société SOCIETE1.) s.à r.l., initialement comparant par Maître Shahnah SI ABDALLAH à l'audience du 9 mars 2022, accorda défaut.

PERSONNE3.), bien que régulièrement convoqué, ne comparut pas, ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

## le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 9 juillet 2021 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial (et non pas en matière de bail à loyer tel qu'erronément indiqué dans la requête), pour voir prononcer la résolution, sinon la résiliation du bail avec effet immédiat, pour voir condamner la défenderesse au paiement du montant de 135.000.- euros à titre d'arriérés de loyers pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2019 au 1<sup>er</sup> juillet 2021 inclus, sous réserve des loyers à échoir et d'autres sommes à faire valoir en temps et lieu utiles, avec les intérêts légaux à compter de la première mise en demeure du 4 février 2020, sinon à compter de la lettre du 8 juillet 2021, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde. Le requérant demande à voir condamner la défenderesse à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Il sollicite la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens de l'instance ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et il demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé avec la société SOCIETE1.) s.à r.l. avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2019, cette dernière redoit la somme de (27 x 5.000€ =) 135.000.- euros à titre de loyers impayés pour la période de mai 2019 à janvier 2021, inclus.

A l'audience des plaidoiries du 9 mars 2022, le requérant augmente la demande en paiement de 40.000.- euros pour la porter au montant total de 175.000.- euros à titre de loyers impayés jusqu'au mois de mars 2022 inclus. Pour le surplus, il maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

Il explique que le bail porte sur deux locaux à usage commercial, situés à L-(...) LIEU1.), 12 et 13, (...), comprenant au rez-de-chaussée deux salles, une cuisine et un WC, des caves au sous-sol ainsi que onze chambres situées aux premiers et deuxième étage. Le contrat de bail entre parties aurait été signé en date du 1<sup>er</sup> mai 2019 avec la société SOCIETE1.) s.à r.l., représentée par « ses conseils administratifs » moyennant paiement d'un loyer mensuel de 5.000.- euros payable d'avance pour le premier de chaque mois par ordre permanent sur une compte bancaire ouvert au nom de PERSONNE4.).

Le requérant verse encore un deuxième contrat signé en date du 29 avril 2019 en vertu duquel la société SOCIETE2.) s.à r.l. sous-loue à la société SOCIETE1.) s.à r.l., « en constitution », les mêmes locaux moyennant paiement d'un loyer mensuel de 4.500.- euros payable sur le compte bancaire d'un dénommé PERSONNE5.).

Le requérant précise cependant que le contrat de bail du 1<sup>er</sup> mai 2019 est celui qui lie les parties et dont il se prévaut actuellement. Il explique encore que la société SOCIETE1.) s.à r.l. a été constituée au mois de novembre 2019.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. confirme que le contrat liant les parties est celui qui a été signé en date du 1<sup>er</sup> mai 2019. Elle conteste la demande en paiement dirigée à son encontre en affirmant avoir effectué plusieurs paiements à hauteur de 27.000.- euros pour la période de mai à décembre 2019, notamment à PERSONNE5.) sur

ordre de PERSONNE4.), qui n'auraient pas été pris en compte par le requérant. Elle verse à cet égard plusieurs preuves de virement ainsi qu'une offre de preuve par témoins.

Elle ne conteste pas avoir suspendu le paiement du loyer à compter du mois de janvier 2020 et elle l'explique par le fait qu'elle n'a pas pu sous-louer l'ensemble des chambres situées à l'étage. Elle fait valoir qu'aux termes du contrat de bail, l'objet du bail comprend onze chambres, mais que la commune ne lui autorise d'inscrire des sous-locataires que pour six personnes, les autres chambres ne correspondant pas aux normes légales. Elle soutient ainsi qu'en raison de l'impossibilité de sous-louer l'ensemble des chambres, elle connaît une perte considérable de son chiffre d'affaires.

Elle fait plaider qu'elle ne conteste pas l'intégralité du loyer compte tenu du fait que le café/restaurant est pleinement exploité, mais elle demande à se voir accorder une réduction du loyer relatif aux chambres. Elle s'oppose à la résiliation du bail en raison d'importants travaux qu'elle affirme avoir effectués dans les lieux loués.

Au vu des pièces versées en cours de délibéré par le mandataire de PERSONNE1.) et à la demande de ce dernier, la rupture du délibéré a été ordonnée par le tribunal et la continuation des débats a été fixée au 27 avril 2022.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro E-BAIL-284/21 du rôle.

Par requête déposée en date du 8 avril 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, pour voir ordonner la jonction avec l'affaire enrôlée sous le numéro E-BAIL-284/21. Il demande, à titre principal, à voir constater que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) sont preneurs au contrat de bail commercial du 1<sup>er</sup> mai 2019, à l'exclusion de la société SOCIETE1.) s.à r.l., sinon à voir constater que PERSONNE3.) est l'unique preneur du contrat de bail commercial du 1<sup>er</sup> mai 2019, à l'exclusion de la société SOCIETE1.) s.à r.l.. A titre subsidiaire, si le tribunal devait retenir que la société SOCIETE1.) s.à r.l. est également preneur au bail, PERSONNE1.) demande à voir constater que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) sont personnellement et solidairement tenus du paiement des dettes nées du contrat de bail du 1<sup>er</sup> mai 2019 et dues par la société SOCIETE1.) s.à r.l.. En tout état de cause, le requérant demande à voir constater que les loyers, respectivement les indemnités d'occupation dus restent impayés, à voir prononcer la résiliation du bail avec effet à la date du dépôt de la requête du 17 juillet 2021, sinon avec effet à toute autre date à déterminer, à voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE2.) personnellement et solidairement au paiement du montant de 180.000.- euros à titre d'arriérés de loyers, sinon d'indemnités d'occupation et du montant de 10.442,17 euros à titre de charges impayées. Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros ainsi que la condamnation de PERSONNE3.) et de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de cette requête, PERSONNE1.) explique que suivant requête déposée en date du 17 juillet 2021, il a fait convoquer la société SOCIETE1.) s.à r.l., occupante d'un immeuble à L-(...) LIEU1.), 13, (...), afin d'obtenir notamment la résiliation du contrat de bail commercial conclu le 1<sup>er</sup> mai 2019 avec la société SOCIETE1.) s.à r.l. en raison du non-paiement des loyers, la condamnation de la société SOCIETE1.) s.à r.l. au paiement du montant de 175.000.- euros à titre de loyers, sinon d'indemnités d'occupation impayés et le déguerpissement de la société SOCIETE1.) s.à r.l. des lieux occupés.

PERSONNE1.) déplore qu'aucun loyer, respectivement aucune indemnité d'occupation, ne lui a été versé depuis la date de prise d'effet du contrat, soit le 1<sup>er</sup> mai 2019 et que lors des plaidoiries en date du 9 mars 2022, le montant des impayés s'élevait au montant de 175.000.- euros.

Il explique que sa demande de rupture du délibéré, qui lui a été accordée, était motivée par le fait qu'il avait constaté de sérieuses irrégularités dans le contrat de bail du 1<sup>er</sup> mai 2019. Il fait valoir que le signataire de ce contrat est PERSONNE3.) qui est l'un des fondateurs de la société SOCIETE1.) s.à r.l., l'autre fondateur étant PERSONNE2.). Il soutient que le contrat de bail a été signé le 1<sup>er</sup> mai 2019 par PERSONNE3.) en tant que preneur et non par le représentant de la société SOCIETE1.) s.à r.l., alors que cette dernière n'a été constituée qu'en date du 11 novembre 2019. Il conteste encore qu'il y ait eu reprise valable des engagements par la société et il donne à considérer que le contrat de bail ne précise pas que la société SOCIETE1.) s.à r.l. était en voie de formation. Il en conclut que PERSONNE3.) doit être tenu personnellement et solidairement responsable des impayés et que la même conclusion s'impose pour PERSONNE2.), qui, même si sa signature ne figure pas sur le contrat de bail, y est indiquée comme représentante et conseil administratif de la société SOCIETE1.) s.à r.l..

Il fait valoir qu'en date du 18 mars 2022, son mandataire a adressé une mise en demeure à PERSONNE3.) et à PERSONNE2.) de payer les montants impayés avant le 22 mars 2022, mais qu'ils n'y ont apporté aucune réponse favorable.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro E-BAIL-163/22 du rôle.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il convient d'ordonner la jonction des affaires enrôlées sous les numéros E-BAIL-284/21 et E-BAIL-163/22 du rôle.

A l'audience des plaidoiries du 17 juin 2022, PERSONNE1.) augmente la demande en paiement à titre d'arriérés de loyers, sinon d'indemnités d'occupation au montant de 190.000.- euros pour la période de mai 2019 à juin 2022 inclus et il renonce à la demande en paiement à titre de charges. Pour le surplus, il maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

Le mandataire de la société SOCIETE1.) s.à r.l. accorde défaut pour l'audience du 17 juin 2022, de sorte qu'il y a lieu de se référer aux explications et moyens développés lors de l'audience du 9 mars 2022 et de statuer par un jugement contradictoire à son égard.

PERSONNE2.) conclut au rejet de toutes les demandes dirigées à son encontre. Elle conteste avoir signé le bail litigieux et elle soutient qu'en tout état de cause la société SOCIETE1.) s.à r.l. a repris les engagements pris par PERSONNE3.) qui a signé le bail litigieux pour le compte de la société en voie de formation conformément aux dispositions de l'article 100-17 de la loi modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales. Elle conteste ainsi formellement qu'elle puisse être tenue comme responsable à titre personnel et solidaire.

Elle sollicite à titre reconventionnel l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et demande à ce que PERSONNE1.) soit condamné à lui payer le montant de 3.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil.

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concernant la solidarité à l'égard de PERSONNE2.). Il fait valoir qu'une reprise des engagements ne saurait être automatique. Il conclut finalement au rejet des demandes reconventionnelles dirigées à son encontre.

Bien que dûment reconvoqué conformément aux dispositions de l'article 84 du nouveau code de procédure civile, PERSONNE3.) ne s'est pas présenté aux audiences, ni en personne, ni par mandataire, de sorte qu'il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son encontre.

### **Motifs de la décision**

Les requêtes sont recevables pour avoir été introduites dans la forme requise par la loi.

#### **La qualité de preneurs dans le chef de PERSONNE3.) et de PERSONNE2.)**

Dans la farde de pièces initiale, PERSONNE1.) verse deux contrats de bail commercial portant sur la location d'un immeuble sis à L-(...) LIEU1.), 12-13 (...).

Le premier contrat a été signé en date du 29 avril 2019, avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2019, par une société SOCIETE2.) s.à r.l., représentée par PERSONNE6.) à titre de bailleur et la société SOCIETE1.) s.à r.l. « en constitution », représentée par PERSONNE7.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 4.500.- euros, payable sur un compte bancaire de PERSONNE5.).

Le deuxième contrat a été signé avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2019 par PERSONNE1.), représenté par PERSONNE4.), en tant que bailleur et la société SOCIETE1.) s.à r.l., représentée par « ses conseils administratifs » en fonction PERSONNE3.) et PERSONNE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 5.000.- euros payable d'avance le premier de chaque mois sur un compte bancaire ouvert au nom de PERSONNE4.). Ce contrat a été signé par PERSONNE3.).

Lors des premières plaidoiries en date du 9 mars 2022, tant PERSONNE1.) que la société SOCIETE1.) s.à r.l. ont été d'accord pour dire que c'est le deuxième bail qui lie actuellement les parties et qu'il n'y a pas lieu d'analyser le premier contrat.

Il résulte encore des pièces versées au dossier que la société SOCIETE1.) s.à r.l. a été constituée par acte notarié du 11 novembre 2019 et qu'elle a été immatriculée au Registre de commerce et des sociétés en date du 28 novembre 2019. Les parts sociales ont été souscrites à parts égales par PERSONNE3.) et par PERSONNE2.) et PERSONNE7.) a été nommé gérant unique de la société.

Au dernier stade des plaidoiries, PERSONNE1.) remet en cause ses propres plaidoiries de l'audience du 9 mars 2022 en soutenant qu'il n'y a pas lieu de considérer la société SOCIETE1.) s.à r.l. comme locataire, mais PERSONNE3.) et PERSONNE2.) qui se seraient engagés personnellement et solidairement à défaut de reprise des engagements en bonne et due forme par la société SOCIETE1.) s.à r.l. conformément aux dispositions de l'article 100-17 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales.

Aux termes de l'article 100-17 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales, « *[C]eux qui, pour une société en formation, avant l'acquisition par celle-ci de la personnalité juridique, ont pris un engagement à quelque titre que ce soit, même en se portant fort ou comme gérant d'affaires, en sont personnellement et solidairement responsables, sauf convention contraire, si ces engagements ne*

*sont pas repris par la société dans les deux mois de sa constitution, ou si la société n'est pas constituée dans les deux ans de la naissance de l'engagement. Lorsque les engagements sont repris par la société, ils sont réputés avoir été contractés par elle dès l'origine. »*

La loi prévoit donc par rapport aux engagements pris une responsabilité personnelle et solidaire automatique de ceux qui ont pris ces engagements pour compte de la société en formation. Ceux qui traitent au nom d'une société en formation ne sont dégagés de leur responsabilité personnelle et solidaire qu'en rapportant la preuve de la reprise, par la société, des engagements souscrits (Cour 6 mai 1998 Pas. 31 p.34).

La disposition est applicable, par suite de la généralité des termes employés, à tout contrat ainsi qu'à tout acte unilatéral créant un lien juridique pris pour le compte d'une société en formation et appelée à posséder la personnalité morale.

Il est admis que la reprise de l'engagement de la société vaut ratification. Si la reprise n'est pas automatique, il n'en demeure pas moins qu'elle n'est soumise à aucune forme particulière ; elle peut être expresse comme tacite, pour autant qu'elle soit certaine, tout en émanant bien sûr de l'organe social compétent. Une reprise tacite doit résulter d'actes qui ne laissent aucun doute sur la volonté de la nouvelle société de reprendre des engagements antérieurs.

La reprise de l'engagement par la société a un effet rétroactif au jour de l'engagement.

Il est constant en cause qu'au moment de la signature du contrat de bail, la société SOCIETE1.) s.à r.l. n'existait pas encore alors qu'elle n'a été constituée qu'en date du 11 novembre 2019.

En l'espèce, il résulte de la première page du contrat de bail que la société SOCIETE1.) s.à r.l., ayant son siège social à LIEU1.), 12-13 (...), est représentée par ses « conseils administratifs actuellement en fonction », PERSONNE3.) et PERSONNE2.). La dernière page du contrat de bail n'a cependant été signée que par PERSONNE3.).

L'acte de constitution de la société SOCIETE1.) s.à r.l. est muet quant à une éventuelle reprise d'engagements pris antérieurement à sa constitution.

Or, il y a lieu de noter qu'à l'audience du 9 mars 2022, la société SOCIETE1.) s.à r.l., dûment représentée par son mandataire, n'a à aucun moment contesté être liée par les engagements résultant du contrat de bail signé par PERSONNE3.). Elle a, au contraire, demandé à ce que le tribunal ne fasse pas droit à la demande en résiliation du bail au vu des travaux qu'elle affirme avoir effectués dans les lieux loués.

Il convient encore de noter qu'il résulte des pièces versées par la société SOCIETE1.) s.à r.l. qu'en date du 12 novembre 2019 et du 12 décembre 2019 les loyers des mois de novembre et de décembre 2019 ont été payés sur le compte bancaire indiqué dans le contrat de bail par PERSONNE2.). Etant donné que le loyer peut être réglé par un tiers, il y a lieu d'admettre que ces loyers ont été payés pour le compte de la société SOCIETE1.) s.à r.l. qui était dûment constituée à ce moment-là.

Compte tenu de ces développements, il y a lieu de retenir que la société SOCIETE1.) s.à r.l. a valablement repris les engagements résultant du contrat de bail, de sorte que PERSONNE3.) n'est pas tenu des engagements pris par la signature du contrat de bail pour le compte de la société SOCIETE1.) s.à r.l.. A défaut d'avoir signé le

contrat de bail litigieux, PERSONNE2.) ne saurait pas non plus être tenue des engagements résultant du contrat de bail en sa qualité de représentant de la société.

Dans la mesure où le contrat de bail ne précise pas non plus un engagement à titre de garant personnel et solidaire de PERSONNE3.) et/ou de PERSONNE2.), ces derniers ne sauraient pas non plus être retenus comme s'étant engagés personnellement et solidairement avec la société SOCIETE1.) s.à r.l..

La demande en paiement dirigée contre PERSONNE3.) et PERSONNE2.) est partant à déclarer non fondée.

Quant à la demande en paiement à titre de loyers, sinon d'indemnités d'occupation impayés dirigée contre la société SOCIETE1.) s.à r.l.

Au dernier stade des plaidoiries, le requérant réclame la somme de 190.000.- euros à titre d'arriérés de loyers, sinon d'indemnités d'occupation jusqu'au mois de juin 2022 inclus.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

A l'audience des plaidoiries du 9 mars 2022, la société SOCIETE1.) s.à r.l. a contesté le montant réclamé en affirmant avoir effectué plusieurs paiements, d'un montant total de 27.000.- euros, pour la période de mai à décembre 2019 notamment au profit de PERSONNE5.) sur ordre de PERSONNE4.). Elle verse à cet égard plusieurs virements et elle demande à ce que les montants payés soient déduits.

Elle offre encore de prouver par l'audition de PERSONNE3.), d'PERSONNE8.) et de PERSONNE9.) les faits suivants « 1. Que le paiement de certains loyers dont SOCIETE1.) s.à r.l. s'est acquittée ont été effectués sur le compte de Monsieur PERSONNE5.) sur demande de Monsieur PERSONNE4.), 2. Qu'au vu de l'état de l'immeuble loué, des travaux ont été opérés avec l'accord de Monsieur PERSONNE4.), qui a précisé qu'une compensation avec les loyers serait faite à la suite des travaux. »

La société SOCIETE1.) s.à r.l. verse les preuves de paiement suivantes :

- 4.500.- euros par PERSONNE3.) au profit de PERSONNE5.) avec la mention « loyer » en date du 10 mai 2019
- 4.500.- euros par PERSONNE3.) au profit de PERSONNE5.) avec la mention « loyer » en date du 18 juin 2019
- 2.500.- euros par PERSONNE3.) au profit de PERSONNE5.) avec la mention « loyer juillet 2019 » en date du 8 juillet 2019
- 1.000.- euros par PERSONNE3.) au profit de PERSONNE5.) avec la mention « loyer juillet 2019 partie manquante loyer juillet 2019 » en date du 10 juillet 2019
- 4.500.- euros au profit de PERSONNE5.) avec la mention « loyer » en date du 8 août 2019 sans précision du donneur d'ordre
- 5.000.- euros au profit de PERSONNE4.) avec la mention « loyer » en date du 12 novembre 2019 sans précision du donneur d'ordre
- 5.000.- euros au profit de PERSONNE4.) avec la mention « loyer » en date du 12 décembre 2019 par PERSONNE2.)

Les mandataires de PERSONNE1.) et de la société SOCIETE1.) s.à r.l. ont été formels pour dire à l'audience du 9 mars 2022 que le seul contrat liant les parties est celui qui a été signé entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) s.à r.l.. Aux



termes de ce contrat de bail, le loyer mensuel de 5.000.- euros est payable sur le compte bancaire ouvert au nom de PERSONNE4.).

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que PERSONNE4.) ait donné ordre à la société SOCIETE1.) s.à r.l. de payer le loyer sur le compte bancaire de PERSONNE5.) pendant les premiers mois.

L'offre de preuve telle que formulée par la défenderesse est à rejeter pour défaut de précision alors qu'il n'y est pas précisé dans quelles circonstances de temps et de lieu un tel ordre aurait été donné et quels loyers en seraient concernés.

Il n'est partant pas établi que les virements effectués par PERSONNE3.) au profit de PERSONNE5.) ont été effectués pour le compte de PERSONNE1.) dans le cadre du contrat de bail liant les parties et en application de l'adage « qui paie mal paie deux fois », PERSONNE1.) est en droit d'exiger le paiement de ces loyers.

Par contre, les deux paiements à hauteurs de 5.000.- euros effectués sur le compte bancaire de PERSONNE4.) pour les mois de novembre et de décembre 2019 sont à déduire des loyers impayés.

L'offre de preuve est également à rejeter pour faute de précision concernant le deuxième point à défaut d'indication de la nature et de l'envergure des prétendus travaux effectués par la société SOCIETE1.) s.à r.l. et pour lesquels le bailleur aurait accordé une remise des loyers.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. ne conteste pas le non-paiement des loyers à partir du mois de janvier 2020 à ce jour et elle se prévaut, du moins en partie, du principe de l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement. Elle fait valoir qu'aux termes du contrat de bail, elle avait pris en location, outre le café, onze chambres qu'elle entendait sous-louer. Il se serait cependant avéré que la Commune de LIEU1.) n'autorise que quatre chambres, les autres chambres ne correspondant pas aux normes légales. Au vu de l'impossibilité de sous-louer la totalité des chambres, elle conteste redevoir l'intégralité du loyer et elle demande à voir réduire le loyer dû, sans cependant pouvoir donner des indications plus précises quant au montant de la réduction à accorder.

PERSONNE1.) conclut au rejet du moyen soulevé par la défenderesse en soutenant que cette dernière ne s'est jamais plainte et qu'en tout état de cause elle sous-louerait certainement au noir l'intégralité des chambres.

L'exception d'inexécution soulevée par la société SOCIETE1.) s.à r.l. est prévue à l'article 1134-2 du code civil et sous-entendue dans tout contrat synallagmatique. Elle ne permet au locataire de suspendre temporairement l'exécution de son obligation de payer les loyers, que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles.

S'il est admis que l'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur, cette exception ne peut cependant devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou pour le moins suffisamment vraisemblable (Yvette Merchiers-Le bail en général-Larcier 1989, n°180 et 244, Depage-Traité élémentaire de droit civil, t.IV, n°651). L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées. Cette condition n'est pas donnée, lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve, pour l'ensemble, la jouissance (La Haye et Vankerckhove, Le louage des choses, n°400 et 401, TAL, jugement n° 130 /91 du 27.06.1991, rôle n° 42519).

La défaillance du bailleur doit justifier la retenue du loyer, le simple défaut d'entretien n'étant pas suffisant, car le locataire continue d'avoir la jouissance de la chose louée, même si elle est imparfaite. Le défaut d'entretien doit être tel qu'il rend la chose inutilisable à l'usage contractuellement prévu (Civ 3, 21.12.1987, Bull III n° 212 ; Civ 3, 21.11.1990, Bull. III n° 238).

Il résulte des pièces versées au dossier qu'en date du 15 octobre 2020, le mandataire de la société SOCIETE1.) s.à r.l. a informé le mandataire de l'époque de PERSONNE1.) que la Commune de LIEU1.) n'autorise l'inscription que pour quatre des onze chambres, les autres ne correspondant pas aux normes légales en vigueur.

Le tribunal se doit de noter que malgré demande à l'audience du 9 mars 2022, PERSONNE1.) ne verse pas la deuxième page dudit courrier à l'audience du 17 juin 2022 pour laquelle son mandataire a accordé défaut, de sorte que le tribunal ignore la suite dudit courrier.

Il résulte encore d'un courrier du 30 décembre 2020 que la Commune de LIEU1.) a informé le mandataire de PERSONNE1.) que le nombre de chambres autorisées est de quatre et que deux chambres peuvent héberger deux personnes au plus et que les deux autres peuvent héberger une personne au plus, donc six personnes au total. La Commune a indiqué qu'elle refuse d'accorder des chambres supplémentaires vu que les critères d'habitabilité semblent précaires et non conformes aux critères minima à respecter.

Aux termes du contrat de bail, l'objet du bail comprend, outre les locaux commerciaux exploités en tant que café/restaurant et les caves, onze chambres situées au premier et au deuxième étage.

Le contrat précise cependant que le locataire s'oblige à exploiter moins de dix de ces chambres, de sorte qu'en tout état de cause, la société SOCIETE1.) s.à r.l. était au courant dès la signature du contrat qu'elle ne pouvait pas sous-louer l'intégralité des chambres.

A défaut d'avoir versé l'intégralité du courrier précité du 15 octobre 2020, le tribunal ignore si la société SOCIETE1.) s.à r.l. a mis le bailleur en demeure de remédier aux problèmes liés aux chambres situées à l'étage.

Il y a par ailleurs lieu de noter que la société SOCIETE1.) s.à r.l. a suspendu le paiement total des loyers à compter du mois de janvier 2020 et que ce n'est qu'au mois d'octobre 2020 qu'elle s'est plainte pour la première fois du fait que la Commune n'autorise que des inscriptions que pour quatre des chambres.

Tel que la société SOCIETE1.) s.à r.l. l'a fait plaider elle-même à l'audience, le défaut de pouvoir sous-louer l'intégralité des chambres ne saurait en tout état de cause pas justifier le non-paiement de l'intégralité du loyer alors que le café/restaurant est normalement exploité par la société SOCIETE1.) s.à r.l..

Le tribunal note encore que la société SOCIETE1.) s.à r.l. n'a pas pu fournir de plus amples renseignements quant aux pertes d'exploitations qu'elle affirme avoir subies, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en réduction du loyer.

Compte tenu de ces considérations la demande en paiement de PERSONNE1.) est à déclarer partiellement fondée pour le montant de (190.000 – 10.000 =) 180.000.- euros.

La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de la société SOCIETE1.) s.à r.l.

PERSONNE1.) insiste à voir résilier le contrat de bail et à voir ordonner le déguerpissement de la société SOCIETE1.) s.à r.l.. Cette dernière s'y est fermement opposée à l'audience du 9 mars 2022, notamment en raison des travaux qu'elle affirme avoir effectués dans les lieux loués.

En vertu de l'article 1728 du code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement 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.

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 (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier que depuis deux ans et demi la société SOCIETE1.) s.à r.l. ne verse pas le moindre loyer au bailleur malgré le fait que selon ses propres dires elle y exploite un café/restaurant et sous-loue au moins quatre chambres. Aucune pièce n'est versée à l'appui de ses affirmations qu'elle aurait effectué des travaux dans les lieux loués.

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que la société SOCIETE1.) s.à r.l. a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs de la locataire et la condamnation de cette dernière au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

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.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

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.

La demande en paiement reconventionnelle de PERSONNE2.) à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

PERSONNE2.) demande à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 3.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

PERSONNE1.) conteste la demande tant en son principe qu'en son quantum.

Aux termes de l'article 6-1 du code civil, « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.* »

La jurisprudence n'entend pas sanctionner le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, mais c'est uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit qui permet à l'adversaire, qui en a subi un dommage, de réclamer une indemnisation.

L'exercice d'un droit accordé par la loi ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation et ne saurait donner lieu à des dommages et intérêts que s'il est établi que l'auteur a agi sans nécessité et dans le dessein de nuire au plaignant.

Il fut longtemps admis que l'exercice d'une action en justice, de même que la défense à une telle action ne dégénèrent en abus que s'ils constituent un acte de malice ou de mauvaise foi ou s'il s'agit d'une erreur grossière équipollente au dol. Mais il est affirmé aujourd'hui que la faute, même non grossière et dolosive, suffit lorsqu'un préjudice en résulte, à justifier une condamnation à des dommages et intérêts (cf. Rev. Trim. Dr. Civ. 1991, page 160, par V. Normand).

Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement de celui qui agit en justice constitue une faute.

Or, en l'espèce, au vu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, l'action introduite par PERSONNE1.) n'est ni constitutive d'une faute ni d'un acte de malice ou de mauvaise foi, de sorte que la demande de PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire est à rejeter.

L'indemnité de procédure

PERSONNE1.) demande à voir condamner tant la société SOCIETE1.) s.à r.l. que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure tandis que PERSONNE2.) sollicite une indemnité de procédure de la part de PERSONNE1.).

Il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Au vu des développements qui précèdent, la demande de PERSONNE1.) est non fondée en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE3.) et PERSONNE2.).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait par contre inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros en ce qu'elle est dirigée contre la société SOCIETE1.) s.à r.l..

Il serait également inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE1.).

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE1.) s.à r.l. 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,

**ordonne** la jonction des affaires enrôlées sous les numéros E-BAIL-284/21 et E-BAIL-163/22 du rôle,

**reçoit** les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

**donne acte** à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement,

**dit** la demande en paiement de PERSONNE1.) du chef d'arriérés de loyers non fondée en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE3.) et PERSONNE2.),

**dit** la demande en paiement de PERSONNE1.) du chef d'arriérés de loyers partiellement fondée à hauteur de 180.000.- euros à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l.,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à payer à PERSONNE1.) le montant de **180.000.- euros (cent quatre-vingt mille euros)** avec les intérêts légaux sur le montant de 125.000.- euros à partir du 9 juillet 2021, sur le montant de 40.000.- euros à partir du 9 mars 2022 et sur le montant de 15.000.- euros à partir du 17 juin 2022, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

**résilie** le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l.,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 1 (un) mois à partir de la notification du présent jugement,**

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

**dit** non fondée la demande de PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE1.) à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

**dit** la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à payer à PERSONNE1.) le montant de **350.- euros (trois cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

**dit** la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

**condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de **350.- euros (trois cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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

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

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.*