

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1483/2023  
E-BAIL-170/23

## Audience publique du 12 juillet 2023

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 la cause entre

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**, comparant par Maître Deniz ATLI, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

en présence de

**PERSONNE1.)**, demeurant à F-ADRESSE3.),

**parties défenderesses**, comparant par PERSONNE1.), préqualifié.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 24 mars 2023 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 26 avril 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 24 mai 2023.

Après deux refixations à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 7 juillet 2023, les parties entendues en leurs moyens et explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire 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 24 mars 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l., en présence de PERSONNE1.), à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 4.472,08 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle s'est réservée le droit d'augmenter la demande en cours d'instance, suivant qu'il appartiendra et notamment en ce qui concerne les loyers indexés échus et à échoir, les frais de remise en état, l'indemnité d'occupation, l'indemnité de relocation sur base de l'article 1760 du code civil, ainsi que les adaptations indiciaires, la résiliation du contrat de bail et la demande en déguerpissement de la partie défenderesse. La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne la condamnation pécuniaire. Elle demande finalement à voir déclarer le jugement commun à l'égard de PERSONNE1.).

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 5 juillet 2021, elle a donné en location à la société SOCIETE2.) s.à r.l. un local commercial sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800.- euros, hors TVA, charges incluses, et basé sur l'indice de la moyenne semestrielle des indices raccordés à la base du 1.1.1948, payable d'avance le premier de chaque mois. Elle explique que le loyer mensuel indexé s'élève au montant de 1.012,30 euros TTC.

Elle fait valoir que la locataire paie irrégulièrement, respectivement ne paie plus le loyer depuis le mois de septembre 2022. Elle soutient que par courrier recommandé du 3 novembre 2022, elle a informé la locataire du retard des paiements des mois de septembre, octobre et novembre 2022, mais que la locataire n'a pas régularisé la situation. Elle affirme qu'au jour du dépôt de la requête, la locataire redevait les montants suivants :

- Loyer indexé de septembre 2022	1.006,23 euros
- Loyer indexé d'octobre 2022	1.009,55 euros
- Loyer indexé de novembre 2022	1.012,30 euros
- Loyer indexé de mars 2023	1.010.- euros
- Indexation exercice 2022	434.- euros
Total :	4.472,08 euros

La requérante explique encore que PERSONNE1.) s'est engagé solidairement et indivisiblement et sans bénéfice de discussion en son nom personnel, pour la durée du contrat avec le preneur pour toutes les obligations découlant du contrat de bail, de sorte qu'elle demande à ce que le jugement lui soit déclaré commun.

A l'audience des plaidoiries du 7 juin 2023, la requérante précise qu'aux termes du contrat, la société SOCIETE2.) s.à r.l. est la locataire des lieux loués et que PERSONNE1.) est à considérer comme caution et qu'elle sollicite uniquement la

condamnation de la société SOCIETE2.) s.à r.l. et la déclaration de jugement commun à l'égard de PERSONNE1.).

Elle verse un nouveau décompte des arriérés arrêté au 7 juillet 2023 suivant lequel elle augmente sa demande en paiement au montant total de 8.544,95 euros.

Elle demande également à ce qu'au vu de l'importance des arriérés, le contrat de bail soit résilié aux torts de la locataire et à ce qu'elle soit condamnée à déguerpir dans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement à intervenir. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE1.), présent en personne pour son compte et en tant que gérant de la société SOCIETE2.) s.à r.l., ne conteste pas le non-paiement de nombreux loyers qui serait dû à ses problèmes de santé. Il pense cependant que le loyer du mois de septembre 2022 ou celui d'octobre 2022 a été payé. Il demande à se voir accorder un délai de paiement pour le remboursement de sa dette et propose de payer un montant mensuel de 1.500.- euros à compter de la fin du mois d'août 2023. Il ne s'oppose pas à la résiliation du bail et il demande un délai de 40 jours pour pouvoir déménager toutes les affaires de la société.

La requérante s'oppose à ce qu'un délai de paiement et un délai de déguerpissement allongé soient accordés à la partie défenderesse.

### **Motifs de la décision**

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail commercial signé en date du 5 juillet 2021, la société SOCIETE1.) s.à r.l. a donné en location à la société SOCIETE2.) s.à r.l., à l'époque en voie de constitution et représentée par son associé-gérant PERSONNE1.), un local commercial d'environ 85 m<sup>2</sup> situé au sous-sol d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 800.- euros hors TVA.

### **La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et d'adaptations indiciaires dirigée contre la société SOCIETE2.) s.à r.l.**

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante réclame la somme de 8.544,95 euros à titre d'arriérés de loyers et d'adaptations indiciaires.

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

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

Au vu des explications fournies à l'audience et à défaut de preuve de paiement des loyers réclamés, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la requérante pour le montant total de 8.544,95 euros.

La société SOCIETE2.) s.à r.l. demande à pouvoir apurer sa dette par un paiement échelonné de 1.500.- euros par mois à compter du mois d'août 2023.

La requérante s'y oppose.

La demande tendant à se voir accorder des délais de paiement, n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

En ce qui concerne la proposition de paiement échelonné, il y a lieu de se référer aux dispositions de l'article 1244 du code civil qui dispose que « *le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état* ».

La Cour d'appel a retenu dans un arrêt du 25 octobre 2006 qu' « *il se dégage de la lecture de cet article que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou échelonnant le paiement de la dette. Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties. A relever que le refus de délais de paiement se justifie par le souci d'assurer la ponctualité des engagements en faveur de certains créanciers* » (CA, 25 octobre 2006, n° 31.036 du rôle).

En l'occurrence, le tribunal se doit de noter que la société SOCIETE2.) s.à r.l. ne verse aucune pièce concernant sa situation financière.

Le bénéfice de l'article 1244, alinéa 2 du code civil suppose que le débiteur soit de bonne foi et dans un état de nécessité. Le preneur ne fournissant ni pièce, ni renseignement sur sa situation patrimoniale d'ensemble, le tribunal n'est pas en mesure d'apprécier sa situation de trésorerie exacte (cf. TAL, 7 janvier 2003, n° 74.773 du rôle).

Compte tenu de ces considérations, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande d'un paiement échelonné.

#### La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de la locataire

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.

L'article 1762-11 du code civil dispose que le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur.

Par ailleurs, 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.

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 la locataire redoit plus de huit mensualités.

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que la société SOCIETE2.) 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 de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

#### La demande tendant à voir déclarer le présent jugement commun à PERSONNE1.)

La société SOCIETE1.) demande à voir dire que le présent jugement soit déclaré commun à PERSONNE1.) qui aurait signé le contrat de bail en tant que caution.

Aux termes de l'article 3-3 du nouveau code de procédure civile, le juge de paix est compétent pour connaître des « *contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles* ».

S'agissant d'une compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article.

Pour que la demande de déclaration de jugement commun soit recevable, il faut l'introduire devant le tribunal qui est compétent *ratione materiae* à l'égard du tiers ainsi assigné (cf. Encyclopédie Dalloz, Procédure civile et commerciale, T.2, verbo Intervention, page 141, n° 67).

Le juge de paix est incompétent pour connaître de la demande en déclaration de jugement commun dirigée contre un tiers ne tombant pas dans le champ d'application de l'article 3-3 du nouveau code de procédure civile (cf. Marianne HARLES : Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, page 391, n° 218, Pas. 31).

Il ressort des considérations qui précèdent et à défaut de relation de bailleur-locataire entre la société SOCIETE1.) s.à r.l. et PERSONNE1.) que le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, est incompétent pour connaître de la demande dirigée par la requérante à l'égard de PERSONNE1.).

#### L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante, 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).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de la requérante 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.

#### 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.

La requérante 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.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE2.) 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,

**reçoit** la demande en la forme,

**donne acte** à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. de l'augmentation de sa demande en paiement,

**dit** la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers fondée à hauteur de 8.544,95 euros,

partant,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l. à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. le montant de **8.544,95 euros (huit mille cinq cent quarante-quatre euros et quatre-vingt-quinze cents)** avec les intérêts légaux sur le montant de 4.472,08 euros à partir du 24 mars 2023 et sur le montant de 4.072,87 euros à partir du 7 juillet 2023, 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 SOCIETE2.) s.à r.l.,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l. à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 40 (quarante) jours à partir de la notification du présent jugement,**

au besoin **autorise** la requérante 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,

**se déclare** incompétent *ratione materiae* pour connaître de la demande en déclaration de jugement commun dirigée contre PERSONNE1.),

**dit** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l. à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. 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,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) 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.*