

Texte pseudonymisé

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

E-Bail-108/23

Rép. fisc. n° 1162/23

Audience publique du 8 juin 2023

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 :

PERSONNE1.), demeurant à F-ADRESSE1.),

demanderesse, comparant par Maître Erol YILDIRIM, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

1) **PERSONNE2.)**,

2) **PERSONNE3.)**, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

défendeurs, comparant par Maître Clément MARTINEZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 23 février 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 16 mars 2023, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 11 mai 2023 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 23 février 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, sinon en matière de

bail commercial pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à lui payer le montant de 9.911,01.- euros à titre d'indemnités d'occupation, respectivement de loyers et avances sur charges impayées avec les intérêts légaux principalement à partir de la mise en demeure du 4 juillet 2022, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef principalement après avoir constaté la résiliation intervenue en date du 4 juillet 2022 et subsidiairement après avoir procédé à la résiliation judiciaire du bail signé entre parties aux torts des locataires, et ce dans le délai de huitaine après la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation solidaire des parties défenderesses à lui payer une indemnité de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que le montant de 2.500.- euros à titre d'honoraires d'avocat et il se réserve tous droits, notamment celui d'augmenter, voire modifier sa demande pécuniaire en cours d'instance et même en instance d'appel.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail commercial signé le 26 août 2020 il a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un local commercial sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.500.- euros pour la période allant du 1^{er} septembre 2020 au 1^{er} mars 2021 et de 2.800.- euros à compter du 1^{er} avril 2021 assorti d'une avance mensuelle sur charges de 120.- euros, qu'aux termes de l'article 3 du contrat de bail le loyer est basé sur l'indice officiel des prix à la consommation en vigueur au Luxembourg et sera adapté proportionnellement à chaque variation de 2,5 points et ce de manière automatique et sans mise en demeure préalable de la part du bailleur, que depuis septembre 2020 l'indice officiel des prix à la consommation a subi de substantielles variations qui ont justifié l'augmentation proportionnelle du montant du loyer fixé contractuellement, que depuis octobre 2020 les locataires ont réglé le loyer de manière irrégulière et tardive, que par courrier recommandé du 4 juillet 2022 il a notifié la résiliation avec effet immédiat aux locataires en les invitant à quitter les lieux loués pour le 31 juillet 2022 et que les locataires se maintiennent dans les lieux, de sorte qu'il y a lieu de procéder par voie judiciaire à leur rencontre.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de PERSONNE1.) se réfère à la requête introductive d'instance et il réduit sa demande pécuniaire au montant de 3.683,54.- euros ; montant qui correspond uniquement aux adaptations indiciaires.

Il demande principalement à voir constater la résiliation du contrat de bail conclu entre parties suite au courrier recommandé envoyé le 4 juillet 2022 et il demande à voir qualifier les parties défenderesses d'occupants sans droit ni titre à partir du 1^{er} août 2022. A titre subsidiaire, il maintient sa demande en résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts des locataires et sollicite leur déguerpissement forcé.

Il maintient ses demandes en paiement des honoraires d'avocat et d'une indemnité de procédure.

A l'audience publique du 11 mai 2023, le mandataire de PERSONNE3.) et d'PERSONNE2.) expose que ses mandants exploitent dans les lieux loués le restaurant/snack SOCIETE1.)'S par l'intermédiaire de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), que le contrat de bail a été conclu pour une durée de 3-6-9, qu'avant le mois de juillet 2022 le bailleur n'a jamais réclamé d'adaptation indiciaire, que PERSONNE1.) voulait devenir associé et salarié de SOCIETE1.)'S et que suite au refus de la part des locataires, il leur a réclamé l'adaptation indiciaire qui n'est pas en soi contestée. Il ajoute que le contrat de bail ne prévoit pas le paiement du loyer au 1^{er} du mois, que les manquements de ses mandants ne sont pas suffisamment graves pour justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail, que ses mandants n'étaient jamais en retard de paiement de deux loyers de sorte que la résiliation de la part du bailleur n'est pas valable et que si le contrat de bail prévoit que le loyer est payable d'avance, il y a lieu d'interpréter cette clause en faveur des locataires pour conclure que le loyer est payable jusqu'à la fin du mois, sinon du moins entre le 1^{er} et le 15 du mois.

Le mandataire d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) considère encore que le bailleur a pu se servir de la garantie locative pour le paiement du loyer en faisant valoir qu'en l'espèce la garantie locative n'est pas « encadrée ».

Il donne également à considérer qu'en novembre 2020 il y avait la deuxième période de fermeture des restaurants en raison de la pandémie due au COVID, que l'activité de ses mandants fut considérablement réduite et que malgré ce fait ils ont toujours réglé leur loyer, ce qui devrait jouer en leur faveur.

Finalement, il fait valoir que ses mandants ont entrepris plusieurs améliorations des lieux loués, notamment en ce qui concerne le tableau électrique, et que celles-ci resteront acquises au bailleur à la fin du bail.

En ce qui concerne ses mandants, il ajoute que le restaurant est leur seule source de revenus et qu'ils ont deux enfants à charge. Il fait encore valoir que ses mandants ne sont pas de mauvaise foi mais qu'ils ont eu des problèmes à payer leur loyer suite à la crise sanitaire et à l'inflation.

Il conclut principalement au rejet de la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail et sollicite à titre subsidiaire un délai de neuf mois.

Le mandataire des locataires conteste encore les frais d'avocat et l'indemnité de procédure réclamés par PERSONNE1.) pour ne pas être fondés.

Le mandataire de PERSONNE1.) réplique que les arriérés étaient beaucoup plus importants au jour du dépôt de la requête introductive d'instance, que son mandant a sollicité l'adaptation indiciaire déjà auparavant mais que les locataires ne sont pas allés chercher le courrier recommandé et il reproche aux locataires de ne pas avoir respecté le contrat de bail qui prévoit que le loyer est payable à l'avance.

Il conteste encore que les locataires aient fait des travaux d'amélioration dans le local pris en location tout en maintenant sa demande en résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties. Il demande finalement à leur voir accorder qu'un délai le plus court possible pour quitter les lieux.

Motifs de la décision :

La requête introduite par PERSONNE1.) est recevable pour avoir été déposée dans la forme requise par la loi.

- quant à la demande pécuniaire :

Il ressort des pièces soumises au tribunal que suivant contrat de bail signé le 26 août 2020, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un local de commerce au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.800.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 120.- euros, payable d'avance sur le compte de PERSONNE1.) et que le contrat de bail, conclu pour une durée de trois ans et renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives de trois ans, pris effet le 1^{er} septembre 2020 pour se terminer le 31 août 2023.

La demande de PERSONNE1.) est, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant réclamé et non contesté de 3.683,54.- euros à titre d'adaptations indiciaires jusqu'au mois de mai 2023 inclus, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, comme en l'espèce, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer et des frais locatifs car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires. Il est de principe que chaque locataire n'est tenu de payer qu'une partie de la dette, généralement une part égale à celle des autres locataires (*Jurisclasseur bail à loyer, fasc. 240, n° 5*). En effet, aux termes de l'article 1202 du Code civil, la solidarité ne se présume point: il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

En l'espèce, il n'est pas établi que les parties défenderesses sont unies par les liens du mariage et à défaut de clause de solidarité prévue dans le contrat de bail, il convient de diviser la dette entre elles.

- quant à la demande à voir constater la résiliation du contrat de bail :

Par courrier recommandé du 4 juillet 2022 adressé aux locataires, PERSONNE1.) a entendu résilier le contrat de bail conclu entre parties en se basant sur des retards et irrégularités de paiement du loyer et sur le non-paiement du loyer et des avances sur charges pour les mois d'août 2021 et de juillet 2022.

Il est de principe que si le locataire n'accepte pas la cause de la résiliation du bail invoquée par le bailleur, il appartient à ce dernier de saisir le juge de paix en vue d'obtenir la résiliation judiciaire du bail et la condamnation du locataire à déguerpir des lieux. Tant que la décision judiciaire de résiliation du bail n'est pas intervenue ou n'a pas acquis autorité de chose jugée, le bail en état de prorogation légale subsiste entre parties qui sont maintenues dans les relations de bailleur et de locataire (cf. M. Harles, *Le bail à loyer*, P.31, n° 171).

Les parties défenderesses n'ayant pas accepté la résiliation du bail, il y a lieu de retenir que les parties sont maintenues dans leurs relations de bailleur et de locataires à l'heure actuelle et il incombe au tribunal de vérifier s'il y a lieu de résilier judiciairement le contrat de bail pour non-respect par les locataires de leurs obligations.

- quant à la demande en résiliation et en déguerpissement :

En principe, 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 (cf. Les Nouvelles, Droit civil, t VI, éd 2000, n° 388 bis).

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme du loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le juge n'est pas tenu de prononcer la résolution, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires (cf. Les Nouvelles, op. cit. n° 393). Le juge peut aussi tenir compte dans son appréciation des faits survenus en cours d'instance, par exemple d'un règlement d'arriérés de loyers (cf. Les Nouvelles, op. cit. n° 390 e).

La résiliation d'un contrat de bail ne peut être prononcée qu'en raison de l'imputabilité à l'une des parties d'une inexécution grave (cf. Les Nouvelles, op. cit., n° 388 ter a).

En outre, il a été jugé que la gravité du manquement doit être appréciée en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du créancier (Cass. Bel. 5 mars 1982, P. I, 800). Le juge a ainsi le pouvoir de refuser la résolution ou la résiliation aux torts du preneur, s'il estime que les intérêts du bailleur ne sont point en péril. La Cour de cassation belge a ainsi jugé, dans un arrêt du 15 avril 1993 (J.L.M.B., 1015) que le caractère grave de l'inexécution doit être apprécié en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du bailleur.

Finalement, il importe de souligner que les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Dans un tel cas, le juge doit, en effet, se montrer indulgent (cf. Les Nouvelles, op. cit., n° 390 e).

En l'espèce, il ressort des renseignements fournis à l'audience que le solde redû ne s'élève plus qu'au montant de 3.683,54.- euros et ce du chef d'adaptations indiciaires impayées qui n'ont jamais été réclamées par le bailleur avant le dépôt de la requête.

Il ressort en effet des pièces versées en cause que PERSONNE1.) n'a jamais réclamé les adaptations indiciaires avant le 4 juillet 2022 et cela même pas dans son courrier recommandé avec AR adressé aux locataires en date du 10 mars 2022.

Les locataires se basent encore sur le contrat de bail qui prévoit seulement que le loyer doit être réglé à l'avance pour voir retenir que le loyer ne devait pas être réglé au 1^{er} du mois.

Même si en l'espèce les locataires n'ont certes pas réglé le loyer de façon exemplaire en payant le loyer parfois après le 15 du mois, toujours est-il qu'ils sont en train d'apurer leur dette.

En vertu des considérations qui précèdent, le tribunal considère que les manquements reprochés aux locataires ne sont pas suffisamment graves pour justifier la résiliation judiciaire du bail commercial liant les parties.

Il convient dès lors de déclarer la demande de PERSONNE1.) en résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts des locataires non fondée et par conséquent sa demande tendant à leur déguerpissement.

- quant aux frais d'avocat :

En l'espèce PERSONNE1.) réclame des frais d'avocat à hauteur de 2.500.- euros.

Or, en l'espèce PERSONNE1.) ne verse pas la moindre pièce afin de justifier sa demande en paiement des honoraires d'avocat, de sorte qu'il y a lieu de rejeter sa demande pour être non fondée.

- quant aux demandes accessoires :

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.

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 PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 450.- euros.

Concernant les frais et dépens de la première instance, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.* »

En application des dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement 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 PERSONNE1.) de la réduction de sa demande pécuniaire ;

dit **fondée** la demande de PERSONNE1.) pour le montant réclamé de 3.683,54.- euros

dit qu'il y a lieu à division de la dette ;;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.841,77.- euros (**mille huit cent quarante-et-un euros et soixante-dix-sept cents**), avec les intérêts légaux à partir du 23 février 2023, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.841,77.- euros (**mille huit cent quarante-et-un euros et soixante-dix-sept cents**), avec les intérêts légaux à partir du 23 février 2023, jusqu'à solde ;

constate que le contrat de bail commercial conclu entre parties est toujours en vigueur ;

dit **non fondée** la demande de PERSONNE1.) en résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des locataires ;

par conséquent, **rejette** la demande de PERSONNE1.) tendant au déguerpissement d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) ;

dit **non fondée** la demande de PERSONNE1.) en paiement des frais d'avocat à hauteur de 2.500.- euros ;

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 PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 225.- euros (**deux cent vingt-cinq euros**) à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 225.- euros (**deux cent vingt-cinq euros**) à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement 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, date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES