

Texte pseudonymisé

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

E-Bail-221/23

Rép. fisc. n° 1165/23

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 :

la société anonyme **SOCIETE1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction,

demanderesse, comparant par Maître Annerick SCHWAGTEN, avocat, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

défenderesse, comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 27 avril 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 11 mai 2023, lors de laquelle elle fut utilement retenue et Maître Annerick SCHWAGTEN et PERSONNE1.) 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 27 avril 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 15.651,89.- euros à titre d'arriérés de loyer, le montant de 7.120,94.-

euros à titre de charges impayées et le montant de 22.293,81.- euros à titre d'indemnité de relocation avec à chaque fois les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à quitter les lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef, après résiliation du bail existant entre parties aux torts de la locataire, et ce au plus tard le 16^e jour après la notification du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, l'augmentation du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration du 3^e mois qui suit la notification du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros et elle se réserve tous autres droits, notamment celui d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance.

A l'appui de sa demande la société SOCIETE1.) expose que dans le cadre d'un contrat de bail avec accord d'approvisionnement signé entre parties en date du 20 juin 2022 elle a donné en location à PERSONNE1.) un immeuble d'habitation et de commerce sis à L-ADRESSE3.), connu sous l'enseigne « ADRESSE4.) ».

Elle réclame le paiement du montant de 15.651,89.- euros à titre d'arriérés de loyer, le montant de 7.120,94.- euros à titre de charges impayées (taxes communales, frais de dossier, nettoyage de l'installation débit, acompte électricité), ainsi qu'une indemnité de relocation de 22.293,81.- euros.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de la société SOCIETE1.) se réfère à la requête introductive d'instance et il augmente sa demande en paiement des arriérés de loyer au montant de 23.083,16.- euros.

A l'appui de sa demande, il renvoie aux articles III, VII 3) et IX du contrat de bail commercial signé entre parties et il verse au tribunal les factures visant à justifier les demandes en paiement.

Il maintient pour le surplus les demandes formulées dans la requête introductive d'instance.

Il convient de lui donner acte de l'augmentation de la demande pécuniaire.

A l'audience publique du 22 décembre 2022, PERSONNE1.) ne conteste pas le montant réclamé, mais elle explique le non-paiement du loyer et des frais par le fait qu'elle n'avait pas de licence de cabaretage et qu'elle devait d'abord suivre une formation auprès de la chambre de commerce.

Elle ajoute qu'elle a réglé le montant de 7.200.- euros à partir du moment où ses sous-locataires lui ont à nouveau réglé le loyer à hauteur de 4.500.- euros et que depuis le mois de novembre 2022 elle a un collaborateur pour l'aider.

PERSONNE1.) demande encore une chance et conclut tant au rejet de la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail qu'à la possibilité de régler sa dette par des paiements échelonnés en exposant qu'elle a perdu beaucoup d'argent.

Le mandataire de la société SOCIETE1.) réplique que même si PERSONNE1.) a depuis le mois de novembre 2022 un collaborateur, il y aurait lieu de constater qu'elle n'a pas

réglé le loyer dans son intégralité. Il maintient sa demande en résiliation judiciaire du contrat de bail et il s'oppose aux délais de paiement sollicités.

Motifs de la décision :

La requête introduite par la société SOCIETE1.) est recevable pour avoir été déposée dans la forme requise par la loi.

- quant à la demande en paiement d'arriérés de loyer et des frais :

Il ressort des pièces versées en cause que suivant contrat de bail commercial avec clause d'approvisionnement signé le 20 juin 2022, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) un immeuble d'habitation et de commerce avec privilège de cabaretage y attaché connu sous l'enseigne « ADRESSE4.) » sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 7.200.- euros, y non inclus les charges, payable au début de chaque mois et que le contrat de bail fut conclu pour une période allant du 1^{er} juillet 2022 jusqu'au 31 mai 2023, mais renouvelable par tacite reconduction pour une durée indéterminée.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance présente un lien suffisant avec la demande initiale, de sorte qu'il y a lieu de la qualifier de demande additionnelle et de la déclarer recevable.

La demande de la société SOCIETE1.) est, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 23.083,16.- euros à titre d'arriérés de loyer pour la période allant du 1^{er} juillet 2022 jusqu'au mois de mai 2023 inclus, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

En ce qui concerne les charges réclamées, il convient de noter que la société SOCIETE1.) réclame les taxes communales (eau, canal et ordures), les frais de dossier, les frais d'électricité et les frais de nettoyage de l'installation débit en s'appuyant tant sur le contrat de bail que sur des factures.

Au vu des articles III, VI et VII 2) du contrat de bail commercial signé entre parties et des factures versées en cause, la demande de la société SOCIETE1.) en paiement du montant de 7.120,94.- euros à titre de charges est également fondée.

Le tribunal rappelle que l'article 1244 du code civil se lit comme suit: « *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* ».

Il se dégage de la lecture de cette disposition 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 (Cour 25 octobre 2006, n° 31036 du rôle).

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du code civil n'est à accorder que s'il apparaît 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 saisie 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 (cf. TAL 13.02.2004 n° 11/2004 III).

Tel n'est cependant pas le cas en l'espèce, PERSONNE1.) faisant seulement plaider être actuellement dans une situation financière précaire, sans donner de précision quant à l'évolution future de cette situation, de sorte que sa demande en obtention de délais de paiement est à rejeter.

Eu égard aux dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification de la présente décision.

- quant à la demande en résiliation du bail 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 trois mois de loyer et des frais précités constitue une violation grave des obligations de la locataire justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de cette dernière, sauf à lui accorder un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

- quant à la demande en paiement d'une indemnité de relocation :

La société SOCIETE1.) réclame encore une indemnité de relocation de 22.293,81.- euros.

En vertu de l'article 1760 du code civil, en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

L'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur éprouve pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur.

Il appartient en principe au juge d'évaluer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation.

Toutefois, les parties sont libres de prévoir les conséquences d'une ou plusieurs obligations et de fixer conventionnellement l'indemnité de relocation. L'indemnité conventionnelle ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. Son but est précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage, en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

L'article 1152 alinéa 2 du code civil permet seulement au juge de modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

En l'espèce, les parties ont convenu à l'article XII) in fine du contrat de bail que « *en cas de rupture anticipative du bail, preneurs payeront à bailleresse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à 3 (trois) mois de loyer en prenant en compte le dernier loyer applicable, ceci sans préjudice quant à tous autres droits dans le chef de la bailleresse* ».

Le tribunal considère que l'indemnité conventionnelle réclamée par la société anonyme SOCIETE1.) SA n'est pas manifestement excessive, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

- 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.

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.

- 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 la société SOCIETE1.) 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 de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) 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 entre parties et en premier ressort ;

reçoit la demande en la forme ;

dit **fondée** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant réclamé de 23.083,16.- euros à titre d'arriérés de loyer et le montant réclamé de 7.120,94.- euros à titre de charges ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 30.204,10.- euros (**rente mille deux cent quatre euros et dix cents**), avec les intérêts légaux sur le montant de 22.772,83.- euros à partir du 27 avril 2023 et sur le montant de 7.431,27.- euros à partir du 11 mai 2023, dates des demandes respectives, jusqu'à solde ;

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) ;

condamne PERSONNE1.) à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **au plus tard un mois après la notification du présent jugement** ;

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

dit **fondée** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant réclamé de 22.293,81.- euros à titre d'indemnité de relocation ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 22.293,81.- euros (**vingt-deux mille deux cent quatre-vingt-treize euros et quatre-vingt-et-un cents**), avec les intérêts légaux à partir du 27 avril 2023, jusqu'à solde ;

dit **non fondée** la demande de PERSONNE1.) à se voir accorder des délais de paiement ;

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement ;

dit **non fondée** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. tendant à l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

dit **fondée** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de 450.- euros (**quatre cent cinquante euros**) à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) 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