

Texte pseudonymisé

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

E-Bail-86/23

Rép. fisc. n° 1414/23

Audience publique du 6 juillet 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 :

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

défenderesse, faisant défaut

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

défendeurs, comparant par Maître Ibrahim DEME, avocat, demeurant à Pétange.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 15 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 2 mars 2023, lors de laquelle elle fut fixée à l'audience publique du 20 avril 2023 pour plaidoiries.

Après deux remises sollicitées par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 14 juin 2023, lors de laquelle Maître Annerick SCHWAGTEN et Maître Ibrahim DEME furent entendus en leurs moyens et conclusions.

PERSONNE1.) ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

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 15 février 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à lui payer le montant de 9.781,12.- euros à titre d'arriérés de loyer/d'indemnités d'occupation pour la période allant du mois de juin 2020 à septembre 2020 et le montant de 2.453,67.- euros à titre de remboursement du solde de la valeur de l'équipement de la cuisine, avec à chaque fois les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

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 solidaire des parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros et elle se réserve tous autres droits, dus, moyens et actions, notamment celui d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance.

Prétentions des parties :

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 14 février 2019 elle a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une partie de l'enceinte SOCIETE3.) situé à L-ADRESSE4.), connu sous l'enseigne «SOCIETE4.)», que par jugement no 957/2020 rendu par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette les parties défenderesses ont été condamnées à lui payer le montant de 24.191,96.- euros à titre d'arriérés de loyer jusqu'au mois de mai 2020 inclus et à déguerpir des lieux loués, que les parties défenderesses ont quitté les lieux loués en date du 5 octobre 2020 et qu'elles lui doivent actuellement encore le montant de 9.781,12.- euros à titre d'arriérés de loyer, respectivement d'indemnités d'occupations non payées pour la période allant du mois de juin 2020 jusqu'au mois de septembre 2020 inclus.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de la société SOCIETE1.) se réfère à la requête introductive d'instance et il maintient l'intégralité des revendications y consignées.

A l'audience publique du 14 juin 2023, le mandataire de PERSONNE2.) s'oppose à la demande en paiement de la société SOCIETE1.) en se basant sur un arrangement conclu entre parties permettant à son mandant et à PERSONNE1.) de régler leur dette par des mensualités de 2.065.- euros à partir du 1^{er} novembre 2020 après un premier paiement de 10.000.- euros et ce jusqu'à apurement de leur dette s'élevant à 30.650.- euros.

Il se base sur les dispositions de l'article 1134 du code civil qui dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et il renvoie à l'arrangement signé entre parties qui stipule que la société SOCIETE1.) renonce à réclamer le paiement de l'indemnité de relocation s'élevant au montant de 8.850.- euros et qu'elle rachète la cuisine pour un montant de 8.462,87.- euros pour s'opposer au paiement de ces montants.

Il sollicite encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros et il demande à voir condamner la société SOCIETE1.) à payer à son mandant une indemnité de 1.500.- euros pour procédure abusive et vexatoire.

Il convient de lui en donner acte.

Le mandataire de la société SOCIETE1.) s'oppose à ces demandes.

Il fait valoir que l'arrangement signé entre la société SOCIETE1.) et les locataires en date du 5 octobre 2020 est devenu caduc suite au non-respect par les parties défenderesses des termes y consignés et que la demande en paiement des loyers/indemnités d'occupation pour la période allant du 1^{er} juin 2020 au 30 septembre 2020 et du solde de la valeur de l'équipement de la cuisine – bien que reprise dans l'arrangement intitulé « acte de remise de clefs » – n'a pas encore été toisée par un jugement.

Il fait en effet valoir que le dernier paiement de la part des parties défenderesses est intervenu le 10 août 2021 et qu'il y a lieu de condamner les parties défenderesses aux montants réclamés afin de pouvoir charger un huissier de justice de l'exécution.

Bien que régulièrement convoquée PERSONNE1.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique du 2 mars 2023 pour laquelle elle a été régulièrement appelée. La convocation ayant été remise à sa personne il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son encontre en application des dispositions des articles 79 alinéa 2 et 80 du nouveau code de procédure civile.

Motifs de la décision :

Il ressort des pièces versées en cause que suivant contrat de bail commercial avec clause d'approvisionnement signé entre parties en date du 14 février 2019 la société SOCIETE1.) a donné en location à la société à responsabilité limitée simplifiée « SOCIETE2.) », à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une partie de l'enceinte SOCIETE3.) situé à L-ADRESSE4.), connu sous l'enseigne «SOCIETE4.))» et que le contrat de bail fut conclu pour une période allant du 1^{er} février 2019 au 14 septembre 2020.

Il ressort du jugement commercial 2022TALCH02/00663 rendu en date du 6 mai 2022 que les opérations de la faillite de la société à responsabilité limitée simplifiée « SOCIETE2.) » furent déclarées closes pour insuffisance d'actifs.

La requête introduite par la société SOCIETE1.) uniquement à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est dès lors recevable.

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

Les parties ont signé en date du 5 octobre 2020 l'arrangement qui suit :

1. L'intégralité des clés se rapportant aux lieux loués sont remises par Preneurs à Bailleresse au moment même de la signature de la présente, Preneurs confirmant que les lieux sont entièrement libres d'occupants et libérés de tous effets et mobilier.

Par l'effet de cette remise des clés -qui pour Bailleresse s'entend sous toutes réserves et notamment sous réserve de paiement intégral de tous montants redus par Preneurs à Bailleresse- le bail est considéré comme résilié du chef des Preneurs.

2. [Preneurs reconnaissent redevoir à Bailleresse]

[Bailleresse déclare réclamer à Preneurs] :

- (i) 24 191,96 € à titre d'arriérés de loyers (mois de Mai 2020 inclus, suite au Jugement du 12/06/2020), et
- (ii) 2 036,12 € à titre de charges Impayées,
- (iii) 9 781,12 € à titre d'arriérés de loyers (mois de Septembre inclus)
- (iv) 2 453,67 € à titre du solde prêt remboursable
- (v) 650,00 € à titre d'indemnité de procédure
- (vi) - 8 462,87 € Rachat de la cuisine

Soit un **Total de 30 650,00 €**

d.T.

d.T.

2

le tout sous réserve des loyers et charges à échoir jusqu'au terme contractuel normal respectivement jusqu'à relocation effective des lieux loués et d'éventuelles autres sommes redues à Bailleresse.

3. Bailleresse ne maintient pas sa demande en paiement de l'indemnité de relocation de 8 850 € formulée aux termes du Jugement rendu le 12 juin 2020 par la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

4. Bailleresse rachète la cuisine pour une valeur de 8 462,87 € TTC

5. Modalités de paiements du montant de 30 650 € :
- Acompte de 10 000 € à la signature et le jour de la remise des clés,
- Le solde, soit 20 650 €, payable en 10 mensualités de 2 065 €.

5. Concernant l'état des lieux loués, les Parties font les constatations suivantes :

Reçu 4 clés (BADGES)

Cuisine Présent.

1^{er} mensuel PARTIR DU 11/11/2020.

Il ressort des plaidoiries et renseignements fournis à l'audience que les clefs furent rendues à la bailleresse en date du 5 octobre 2020 et que les parties défenderesses n'ont pas respecté l'arrangement signé en date du 5 octobre 2020, de sorte qu'il y a lieu de considérer que celui-ci est devenu caduc.

Eu égard au fait que le jugement précité n'a toisé ni la question des loyers, respectivement indemnités d'occupation redus pour la période allant du mois de juin 2020 jusqu'au mois de septembre 2020 inclus, ni celle relative au solde de la valeur de l'équipement de la cuisine à hauteur de 2.453,67.- euros, le tribunal est actuellement amené à statuer sur cette demande.

Il ressort de l'article VII) 4) que « Preneurs reconnaissent et reprennent le solde de la valeur de l'équipement de la cuisine d'un montant d 4.843,42.- euros) selon extrait de compte en annexe 5 accordé à preneurs selon les clauses de l'article V. 3) du contrat de bail avec clause d'approvisionnement du 18 septembre 2017 ».

Etant donné qu'il ressort des plaidoiries que deux mensualités de 1.210,86.- euros ont été réglées, la demande en paiement du solde à hauteur de 2.453,67.- euros est à déclarer fondée et il y a lieu d'y faire droit.

La demande de la société SOCIETE1.) est encore fondée en ce qui concerne la demande en paiement du montant de 9.781,12.- euros et ce à titre d'indemnités d'occupation eu égard au fait que le contrat de bail a été résilié judiciairement par le jugement précité du 12 juin 2020 rendu par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, autrement composé.

Il convient de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement au paiement du montant de $(2.453,67 + 9.781,12 =) 12.234,79$.- euros au vu de la clause de solidarité signé par les parties défenderesses.

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.

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.

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.

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).

Aucune des parties ne justifiant de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elles sont à débouter de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

PERSONNE2.) sollicite encore la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de 1.500.- euros pour procédure abusive et vexatoire.

Etant donné que la demande de la société SOCIETE1.) a été déclarée fondée et justifiée, il y a lieu de rejeter la demande de PERSONNE2.) à voir condamner la requérante au paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement 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 ;

donne acte à PERSONNE2.) de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros ;

donne acte à PERSONNE2.) de sa demande à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de 1.500.- pour procédure abusive et vexatoire ;

reçoit la demande en la forme ;

dit **fondée** la demande de la société SOCIETE1.) pour le montant réclamé de 12.234,79.- euros ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 12.234,79.- euros (**douze mille deux cent trente-quatre euros et soixante-dix-neuf cents**), avec les intérêts légaux à partir du 15 février 2023, jusqu'à solde ;

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

dit **non fondées** les demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure ;

dit **non fondée** la demande de PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) solidairement 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