

Texte pseudonymisé

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

E-Bail-609/22 + E-Bail-205/23

Rép. fisc. n° 1415/23

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 :

I.

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 originaire,
défenderesse sur opposition, comparant par Maître Lison MERGAUX, avocat, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

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

défenderesse originaire,
demanderesse sur opposition, comparant par Maître Catia OLIVEIRA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette,

II.

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

demanderesse, comparant par Maître Catia OLIVEIRA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t :

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

défendeur, comparant par Maître Anthony VIEIRA DOS MILAGRES, avocat, en remplacement de Maître Sandra GIACOMETTI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Foetz,

2) la société à responsabilité limitée simplifiée **SOCIETE2.) S.à.r.l.-s.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

défenderesse, faisant défaut.

F A I T S

Les faits et rétroactes de l'affaire n° E-Bail-609/22 résultent à suffisance de droit du jugement n° 130/23, rendu en date du 19 janvier 2023 par le Tribunal de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur opposition d'PERSONNE1.) entrée à la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette le 2 février 2023, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 février 2023, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 16 mars 2023 pour plaidoiries.

Après trois remises sollicitées par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 8 juin 2023, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

L'affaire n° E-Bail-205/23 fut introduite par requête déposée le 19 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 4 mai 2023, lors de laquelle elle fut fixée à l'audience publique du 8 juin 2023 pour plaidoiries avec l'affaire connexe n° 609/22.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue et Maître Lison MERGAUX, Maître Catia OLIVEIRA et Maître Anthony VIEIRA DOS MILAGRES furent entendus en leurs moyens et conclusions.

La société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) S.à.r.l.-s ne comparut ni par personne habilitée, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Par requête en opposition déposée en date du 2 février 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a formé opposition contre le jugement no 130/23 rendu en date du 19 janvier 2023 par le tribunal de ce siège dont le dispositif est conçu comme suit :

« *Par ces motifs* »

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant par défaut à l'égard d'PERSONNE1.) 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 12.878,24.- euros à titre d'arriérés de loyer et le montant réclamé de 10.658,25.- euros à titre de charges ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 23.536,49.- euros (**vingt-trois mille cinq cent trente-six euros et quarante-neuf cents**), avec les intérêts légaux à partir du 6 décembre 2022, jusqu'à solde ;

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs d'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 12.223,56.- euros à titre d'indemnité de relocation ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 12.223,56.- euros (**douze mille deux cent vingt-trois euros et cinquante-six cents**), avec les intérêts légaux à partir du 6 décembre 2022, 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 ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire ;

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. »

pour voir déclarer nul et non avvenu le jugement précité, pour voir déclarer irrecevables sinon non fondées les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. formulées à son égard, pour voir dire non fondée la demande en obtention d'une indemnité de procédure et pour voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 750.- euros.

A l'appui de sa requête en opposition PERSONNE1.) fait valoir qu'elle a exploité le local pris en location avec PERSONNE2.), que dans le but de pouvoir exploiter le café et les locaux d'habitation elle a constitué avec PERSONNE2.) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SRL-S établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), que chacun des associés dispose de 50 parts sociales, que suite à une mésentente entre associés qui a débuté en août 2022 elle a été contrainte de quitter le débit de boissons et elle a informé PERSONNE2.) de sa volonté de sortir de la société et que depuis le mois de septembre 2022 elle n'a plus aucune connaissance concernant l'exploitation du débit de boissons connu sous l'enseigne « SOCIETE0.) » étant donné que depuis cette date PERSONNE2.) est en charge de l'exploitation du local et devait se charger des paiements en relation avec le débit de boissons.

Elle conteste par conséquent tant la demande en paiement du montant de 12.878,24.- euros à titre d'arriérés de loyer que celle en paiement du montant de 10.658,25.- euros à titre de charges impayées.

Elle expose qu'avant son départ en septembre 2022 les loyers étaient payés et qu'elle est dans l'impossibilité de savoir si les loyers ont été réglés après cette date.

PERSONNE1.) conteste finalement les frais de dossier à hauteur de 4.680.- euros, ainsi que les frais d'entretien de la chaudière et l'indemnité de procédure réclamés par la société SOCIETE1.) et elle s'oppose à la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Par requête en intervention déposée au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette en date du 19 avril 2023, PERSONNE1.) fait convoquer PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) S.à.r.l.-s. pour voir ordonner la jonction entre la présente affaire et l'affaire enrôlée sous le numéro E-Bail-609/22, pour voir déclarer la décision à intervenir commune aux parties mises en intervention et pour les entendre condamner à la tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à son encontre dans le cadre de la demande formulée par la société SOCIETE1.) à son égard.

A titre subsidiaire, elle demande à voir condamner PERSONNE2.) et/ou la société SOCIETE2.) à lui payer la somme au paiement de laquelle elle serait le cas échéant condamnée dans le cadre de l'affaire introduite à son égard par la société SOCIETE1.), soit le montant réclamé de 23.536,49.- euros sous réserve d'augmentation.

PERSONNE1.) sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de PERSONNE2.) et de la société SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance et elle demande à en ordonner la distraction au profit de Maître Filipe VALENTE qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa requête en intervention, PERSONNE1.) expose que suite à la conclusion du contrat de bail du 17 juin 2021 avec la société SOCIETE1.) elle exploite un débit de boissons avec chambres à louer sis à L-ADRESSE4.), que bien qu'elle soit la seule à avoir signé le contrat de bail avec la société SOCIETE1.) elle n'est pas la seule à exploiter le

débit de boissons, que le débit de boissons a en effet été exploité avec PERSONNE2.), respectivement au travers de leur société SOCIETE2.), qu'au mois de septembre 2022 elle a pâti de lourds problèmes de santé ayant entraîné une longue hospitalisation, que PERSONNE2.) a profité de son absence pour changer la serrure du fonds de commerce et a continué à exploiter le fonds de commerce en lui interdisant toute intervention, que PERSONNE2.) n'a apparemment pas respecté les obligations issues du contrat de bail, qu'elle fut condamnée au paiement des arriérés de loyer et charges impayées par jugement no 130/23 rendu en date du 19 janvier 2023 et contre lequel elle a formé opposition, qu'elle n'a plus aucune possibilité de savoir ce qui se passe au sein du local loué, qu'elle a été totalement évincée et que son état de santé fragile ne lui permettent actuellement pas d'autre action, qu'elle a donc tout intérêt à faire intervenir PERSONNE2.), respectivement la société SOCIETE2.) étant donné que PERSONNE2.) est le seul à pouvoir donner des informations quant aux comptes du débit de boissons et de la location des chambres.

PERSONNE1.) demande par conséquent à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation qui sera prononcée à son encontre, sinon du moins voir obtenir la condamnation de PERSONNE2.).

Elle conclut encore à la jonction de la présente affaire avec celle enrôlée sous le numéro E-Bail-609/22 pour être connexes.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de la société SOCIETE1.) se réfère à la requête introductive d'instance et il augmente la demande pécuniaire au montant de 37.452,68.- euros à titre d'arriérés de loyer, au montant de 11.451,18.- euros à titre de charges impayées et au montant de $(3 \times 4.116,96 =) 12.350,88.-$ euros à titre d'indemnité de relocation.

Il convient de lui en donner acte.

A l'audience publique du 8 juin 2023, le mandataire d'PERSONNE1.) se réfère à sa requête en opposition et à sa requête en intervention et il conclut à la jonction des deux affaires au vu de leur connexité.

Il fait valoir que sa mandante était hospitalisée pendant longtemps, raison pour laquelle elle n'aurait pas eu connaissance de la procédure engagée à son égard.

Il ajoute que si le contrat de bail a seulement été signé avec sa mandante, il serait constant en cause que le débit de boissons serait exploité par la société SOCIETE2.).

Il ajoute que jusqu'à l'hospitalisation de sa mandante, les loyers étaient toujours payés et qu'après son hospitalisation PERSONNE2.) ne lui aurait plus permis d'entrer dans les lieux loués dont la serrure avait été changée.

Le mandataire de PERSONNE2.) donne à considérer que PERSONNE1.) n'a pas mentionné sa maladie dans la requête en opposition et il conteste la version des faits telle que présentée par PERSONNE1.), notamment de l'avoir évincée de la société et d'avoir changé la serrure du local commercial.

Il fait valoir qu'PERSONNE1.) est cogérante de la société SOCIETE2.), qu'elle a signé le bail en son nom seul, qu'elle a seulement réglé un loyer sur trois avant la mésentente entre associés en septembre 2021 et qu'elle aurait pu changer la serrure à nouveau. Il considère que le fait de ne pas avoir changé la serrure constitue une légèreté de sa part.

Il ne comprend pour quelle raison son mandant a été mis en intervention et il considère que PERSONNE1.) aurait dû être plus diligente et avertir la police dans l'hypothèse où sa version des faits serait exacte.

Le mandataire d'PERSONNE1.) demande acte que PERSONNE2.) conteste tout, notamment d'avoir exploité et géré le débit de boissons.

Il se réserve le droit de déposer une plainte contre PERSONNE2.) pour escroquerie à jugement (pour avoir menti devant le tribunal) et pour abus de biens sociaux (pour avoir empoché les loyers des sous-locataires) ; à quoi le mandataire de PERSONNE2.) réplique qu'il n'a jamais affirmé que son mandant ne gère pas le bâtiment, mais qu'il conteste que son mandant ait changé la serrure du local commercial.

Le mandataire d'PERSONNE1.) ajoute qu'il conteste les montants réclamés par la société SOCIETE1.) même si sa mandante est dans l'incapacité de les vérifier eu égard au fait qu'elle n'a plus accès ni au local de commerce ni aux documents comptables.

Il conteste encore l'indemnité de procédure, l'indemnité de relocation en son principe et en son quantum, les frais de dossier et les factures pour être unilatérales. Il ajoute qu'il n'est d'ailleurs pas établi que les travaux facturés par la société SOCIETE3.) ont réellement été exécutés.

Quant à l'indemnité de relocation réclamée, il fait par ailleurs valoir que le contrat de bail commercial prendra de toute façon fin le 14 août 2023 et il précise que son mandant ne s'oppose pas à la résiliation du contrat de bail à cette date tout en précisant que des sous-locataires se trouvent dans les lieux.

Le mandataire de la société SOCIETE1.) réplique que les frais de dossier sont dus en vertu de l'article 7.3 du contrat de bail et que l'indemnité de relocation est prévue à l'article XII dernier alinéa du contrat de bail signé entre parties.

Il se base sur les dispositions de l'article 1134 du code civil pour voir faire droit à ses demandes.

Le mandataire de la société SOCIETE1.) donne encore à considérer que dans l'hypothèse où PERSONNE1.) avait des problèmes avec la serrure, elle aurait elle-même pu solliciter la résiliation du contrat de bail.

Il maintient la demande en paiement d'une indemnité de procédure pour être justifiée au vu de la nécessité d'engager une procédure judiciaire

En ce qui concerne les différentes adresses figurant sur les factures contestées, il explique que les factures sont facturées à sa mandante qui elle les refacture aux différents locataires.

Pour l'audience publique du 8 juin 2023 la société SOCIETE2.) a été reconvoquée conformément aux dispositions de l'article 84 du nouveau code de procédure civile. Au regard des dispositions de cet article il y a lieu de statuer par un seul jugement contradictoire entre toutes les parties.

Motifs de la décision :

L'opposition déposée au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette en date du 2 février 2023 est recevable pour avoir été déposée dans la forme et le délai de la loi ; le jugement rendu par défaut à l'égard d'PERSONNE1.) en date du 19 janvier 2023 ayant été notifiée en date du 24 janvier 2023 à cette dernière.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice il convient de joindre les dossiers connexes enrôlés sous les numéros E-Bail-609/22 et E-Bail-205/23.

1. La demande principale la de la société SOCIETE1.) formulée à l'égard d'PERSONNE1.) :

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

Il ressort des pièces versées en cause que suivant contrat de bail commercial avec clause d'approvisionnement signé le 17 juin 2021, 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 « SOCIETE0.) » sis à L-ADRESSE4.) moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 3.735.- 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} juin 2021 jusqu'au 14 août 2023.

L'article 1315 du code civil prévoit que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

A défaut pour PERSONNE1.) d'avoir établi que les loyers réclamés par la société SOCIETE1.) ont été payés soit en partie soit intégralement, il y a lieu de déclarer la demande de celle-ci fondée pour le montant réclamé de 37.452,68.- euros à titre d'arriérés de loyer jusqu'au mois de juin 2023 inclus et ce au des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience.

En ce qui concerne les charges réclamées, il convient de noter que la société SOCIETE1.) réclame les taxes communales (eau et canal), les frais de dossier et les frais d'entretien et de dépannage de la chaudière suivant plusieurs factures versées en cause.

Au vu de l'article VII 3) du contrat de bail commercial signé entre parties, la demande en paiement des frais de dossier à hauteur de 4.680.- euros est à déclarer fondée.

Au vu des contestations d'PERSONNE1.) en ce qui concerne le point de facturation des frais relatifs à l'eau et au canal, à savoir ADRESSE5.) alors que le café exploité par PERSONNE1.) se trouve à ADRESSE4.), la demande en paiement des frais y relatifs est à rejeter.

Il en va de même de la demande en paiement des frais d'entretien, de nettoyage du chauffage et du dépannage de la chaudière eu égard au fait qu'il ne ressort pas des pièces versées en cause que les factures SOCIETE3.) refacturées à PERSONNE1.) ont trait au café exploité par cette dernière.

Il convint dès lors de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) en paiement des charges seulement jusqu'à hauteur du montant de 4.680.- euros.

- 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 neuf mois de loyer et des frais de dossier 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.

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 paiement d'une indemnité de relocation :

La société SOCIETE1.) réclame encore une indemnité de relocation de 12.350,88.- 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.

2. La demande en intervention formulée par PERSONNE1.) à l'encontre de PERSONNE2.) et de la société SOCIETE2.) :

En vertu de l'article 3.3 du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît, par dérogation à l'article 2 du même code, de toutes les contestations entre les bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

L'article 3.3°, précité, étant une règle de compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article. L'incompétence en raison de la nature du litige est d'ordre public et le juge doit soulever ce moyen d'office (Marianne HAndreia Raquel RAMALHO ABREULES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. T31, no 216).

En l'espèce, PERSONNE1.) met en intervention la société SOCIETE2.) et PERSONNE2.) aux fins de la tenir quitte et indemne des condamnations prononcées à son égard dans l'affaire principale l'opposant à la société SOCIETE1.).

Or, le juge de paix siégeant en matière de bail commercial est incompétent pour connaître d'une action en paiement dirigée par un locataire à l'encontre de son associé, respectivement contre la société dont il est associé.

Il s'ensuit que le tribunal saisi est incompétent pour connaître de la demande en intervention introduite par PERSONNE1.) à l'égard de la société SOCIETE2.) et de PERSONNE2.).

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

reçoit l'opposition d'PERSONNE1.) en la forme ;

annule le jugement no 130/23 rendu en date du 19 janvier 2023 par le tribunal de ce siège ;

statuant à nouveau :

ordonne la jonction entre les affaires introduites sous les numéros de rôle E-Bail-609/22 et E-Bail-205/23 ;

se déclare **incompétent** pour connaître de la demande en intervention introduite par d'PERSONNE1.) à l'encontre de la société à responsabilité simplifiée SOCIETE2.) S.à.r.l.-s et de PERSONNE2.) ;

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de l'augmentation de sa demande pécuniaire ;

dit **fondée** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant réclamé de 37.452,68.- euros à titre d'arriérés de loyer ;

dit **fondée** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. jusqu'à concurrence de 4.680.- euros à titre de charges ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de (37.452,68 + 4.680 =) 42.132,68.- euros (**quarante-deux mille cent trente-deux euros et soixante-huit cents**), avec les intérêts légaux sur le montant de 15.338,25.- euros à partir du 6 décembre 2022 et sur le montant de 26.794,43.- euros à partir du 8 juin 2023, dates des demandes respectives, jusqu'à solde ;

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs d'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 SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité de relocation à hauteur de 12.350,88.- euros ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 12.350,88.- euros (**douze mille trois cent cinquante euros et quatre-vingt-huit cents**) avec les intérêts légaux sur le montant de 12.223,56.- euros à partir du 6 décembre 2022 et sur le montant de 127,32.- euros à partir du 8 juin 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 **fondée** la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) 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, date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES