

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1898/2023
E-BAIL-257/22

Audience publique du 11 octobre 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

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

partie demanderesse, partie défenderesse sur reconvention,
initialement comparant par mandataire, actuellement défaillant,

et

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse, partie demanderesse par reconvention,
comparant par Maître Tessa STOCKLAUSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 31 mai 2022 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 1^{er} juillet 2022, date à laquelle l'affaire fut fixée au 12 octobre 2022.

Après huit refixations à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 27 septembre 2023.

Le mandataire de la partie défenderesse fut entendu en ses moyens et explications. La partie demanderesse ne comparut plus, ni en personne, ni par mandataire.

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 31 mai 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) s.à r.l. à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial pour :

- voir dire que la partie défenderesse ne jouit pas des lieux en bon père de famille,
- voir dire que la partie défenderesse ne respecte pas ses obligations en matière de bail commercial,
- voir constater la résiliation effectuée par courrier recommandé avec accusé de réception daté du 14 février 2022, sinon pour voir prononcer la résolution, sinon la résiliation du bail signé entre parties pour fautes graves dans le chef de la partie défenderesse,
- voir dire qu'il y a opposition à prorogation légale,
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine à compter de la notification du jugement à intervenir,
- voir constater que le propriétaire des lieux entend réaliser des travaux, de sorte que le requérant ne peut accorder plus de droits qu'il n'en a lui-même,
- partant voir prononcer la résolution, sinon la résiliation du contrat de bail signé entre parties pour fautes graves dans le chef du preneur,
- voir dire qu'il y a opposition à prorogation légale,
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine à compter de la notification du jugement à intervenir.

Le requérant se réserve le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance suivant qu'il appartiendra, notamment en ce qui concerne les loyers échus et à échoir, les frais de remise en état, respectivement l'indemnité de relocation sur base de l'article 1760 du code civil.

Il 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 et la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail du 15 mai 2017, il a donné en location à la société SOCIETE1.) s.à r.l. un commerce café-restaurant dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.).

Il soutient qu'aux termes de l'article 1728 du code civil, le locataire a une obligation de jouissance en bon père de famille, ce qui implique également et nécessairement un comportement social adéquat. Le locataire devrait ainsi s'abstenir de tout comportement préjudiciable, éviter les inconvénients anormaux et de manière générale tout abus de jouissance. Il devrait en outre entretenir les lieux loués.

Le requérant affirme qu'en l'espèce de nombreux désordres sont à constater et que de nombreuses réparations ont dû être réalisées, ce qui justifierait la résolution, sinon la résiliation du bail avec effet immédiat.

Il explique qu'en outre le propriétaire des lieux a décidé de procéder à des travaux, de sorte qu'il ne peut accorder plus de droits au locataire qu'il n'en a lui-même.

A l'audience des plaidoiries du 27 septembre 2023, date à laquelle l'affaire a été finalement plaidée après neuf refixations et deux dépôts de mandat des mandataires successifs du requérant, la société SOCIETE1.) s.à r.l. explique qu'elle a quitté les

lieux le 15 août 2023 et que les clés ont été remises. Elle fait ainsi valoir que la demande en résiliation du bail, suivie du déguerpissement, est à déclarer non fondée.

A titre reconventionnel, elle demande à ce que PERSONNE1.) soit condamné au paiement de dommages et intérêts sur base des articles 1719, 1720 et 1721 du code civil. Elle soutient qu'au courant des mois de juin à septembre 2022, elle a dû faire intervenir plusieurs entreprises pour déboucher un canal d'évacuation des eaux usées au niveau de la cuisine. Elle affirme que ces interventions étaient urgentes et indispensables alors que les eaux usées inondaient les locaux du restaurant. Elle explique avoir pris en charge toutes les factures en relation avec ces interventions malgré le fait qu'elles touchent des réparations à charge du bailleur, respectivement du locataire principal. Elle demande ainsi le paiement d'un montant total de 13.388.- euros de ce chef.

Elle explique encore que pendant les travaux de remplacement de la conduite d'écoulement dans la cuisine, le restaurant a dû être fermé pendant quatre jours et elle évalue son préjudice pour la perte de gain au montant total de (4 x 1.500 =) 6.000.- euros dont elle réclame le paiement.

Elle demande également à voir condamner PERSONNE1.) au paiement de dommages et intérêts à hauteur de 5.000.- euros pour défaut de jouissance paisible des lieux.

Elle sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.), comparant initialement par mandataire, ne s'est plus présenté ni fait représenter à l'audience du 27 septembre 2023 pour faire valoir ses moyens de défense. En application des dispositions des articles 75 et 76 du nouveau code de procédure civile il y a lieu de statuer par jugement contradictoire à son encontre.

Motifs de la décision

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

Le tribunal se doit de noter qu'aucune pièce n'a été déposée par les deux mandataires successifs du requérant à l'appui de la requête introductive d'instance.

Il résulte des pièces versées par la partie défenderesse que suivant contrat de bail commercial signé en date du 15 mai 2017, PERSONNE1.) a donné en location à la société SOCIETE1.) s.à r.l. un local de commerce à usage de café-restaurant dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.000.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 125.- euros.

Aux termes de la requête, PERSONNE1.) reproche à la locataire de ne pas user de la chose en bon père de famille et que des réparations ont dû être effectuées sans autre précision quant à la nature de ces réparations.

Il demande à voir constater qu'il a valablement résilié le bail par courrier recommandé du 14 février 2022 en raison des fautes graves dans le chef de la locataire, sinon il demande à voir prononcer la résiliation judiciaire du bail. Il se prévaut encore de travaux projetés par le propriétaire des lieux pour justifier la résiliation du bail.

Il convient de rappeler que la résiliation est un acte juridique par lequel l'une des parties met unilatéralement fin au contrat. Il s'agit d'un acte unilatéral qui crée une situation de droit, qui est en principe irrévocable, qui n'a pas besoin d'être renouvelé et qui se suffit à lui-même, sans acceptation du cocontractant ni intervention du juge.

La résiliation par le bailleur met fin au bail, si le locataire ne s'y oppose pas et quitte les lieux. Dans le cas contraire, elle reste sans effet jusqu'à ce que le juge prononce le cas échéant la résiliation et le déguerpissement (Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. 2020, n°215, p. 177).

A défaut de rapporter la preuve d'un quelconque manquement dans le chef de la société SOCIETE1.) s.à r.l. à ses obligations découlant du bail, la demande en résiliation du bail aux torts de la locataire est à déclarer non fondée.

Le tribunal note encore qu'aucune pièce n'est versée concernant de prétendus travaux envisagés par le propriétaire des lieux, de sorte que la résiliation du bail n'est pas non plus justifiée de ce chef.

Compte tenu du fait que la société SOCIETE1.) s.à r.l. a quitté les lieux en date du 15 août 2023, il y a lieu de retenir que le bail a été résilié d'un commun accord des parties à cette date.

La demande tendant au déguerpissement du locataire est partant également à rejeter, sinon en tout état de cause à déclarer sans objet alors que la société SOCIETE1.) s.à r.l. a quitté les lieux depuis cette date.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. reproche de son côté à PERSONNE1.) de ne pas avoir respecté ses obligations de bailleur. Elle indique qu'en raison des canalisations vétustes, elle a dû faire intervenir plusieurs entreprises pour déboucher un canal d'évacuation des eaux usées au niveau de la cuisine. Elle affirme que ces interventions étaient urgentes et indispensables alors que les eaux usées inondaient les locaux du restaurant.

Elle demande ainsi, à titre reconventionnel sur base des articles 1719, 1720 et 1721 du code civil, à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer un montant total de 13.388.- euros pour des factures qu'elle affirme avoir prises en charge de ce chef.

L'article 1719 du code civil prévoit dans le chef du bailleur une obligation d'entretien, de délivrance et de jouissance paisible. L'article 1720 du même code prévoit que le bailleur est tenu de délivrer la chose louée en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives.

Aux termes de l'article 1721 du même code, il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

En l'occurrence, il résulte des pièces versées ainsi que des explications fournies à l'audience que la société SOCIETE1.) a effectivement déboursé la somme de (1.088,10 + 1.111,75 + 142,14 + 387,28 + 456,29 + 10.155,60 =) 13.341,16 euros en raison des problèmes récurrents de canalisations bouchées dans la cuisine du restaurant.

Etant donné qu'il ne résulte pas des éléments du dossier que les canalisations ont été obstruées et détériorées par le fait de la société SOCIETE1.), la demande en paiement est à déclarer fondée pour le montant de 13.341,16 euros.

La société SOCIETE1.) demande encore à voir condamner PERSONNE1.) à un montant de (4 x 1.500 =) 6.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour perte de gain en affirmant que le restaurant a dû être fermé pendant quatre jours pendant les travaux de remplacement de la conduite d'écoulement dans la cuisine.

Le tribunal se doit cependant de constater que la société SOCIETE1.) ne rapporte ni la preuve d'avoir dû fermer son restaurant pendant quatre jours ni celle d'avoir effectivement eu une perte de gain journalière de 1.500.- euros. Cette demande est partant à rejeter pour ne pas être justifiée.

Il est néanmoins indéniable que la société SOCIETE1.) n'a pas eu la jouissance paisible des lieux loués pendant plusieurs mois en raison des problèmes récurrents de canalisations bouchées et des travaux de réparation.

Il résulte par ailleurs des pièces versées au dossier que suite à une plainte d'un autre locataire, une visite de l'immeuble a eu lieu le 10 février 2022 en présence du propriétaire, la société SOCIETE2.), de l'exploitant PERSONNE3.) et de son fils PERSONNE1.) ainsi que de représentants de la Commune de ADRESSE3.), de la Police grand-ducale et de l'Inspection sanitaire.

Après cette visite, Madame la bourgmestre de la Commune de ADRESSE3.) a ensuite décidé que « *les manquements et irrégularités constatés dans le rapport de visite qui précède, plus particulièrement en matière de :*

- *humidités et moisissures excessives,*
- *des installations techniques de l'immeuble,*
- *des voies d'évacuation en cas d'urgence,*
- *de propreté en général,*
- *d'hygiène de vie en général*

soient éliminés par tous moyens appropriés, mais en tout cas selon les prescriptions légales, et réglementaires et aussi selon les règles de l'art, qu'il échet que soit le propriétaire soit l'exploitant, sinon les deux s'attèlent à accomplir les régularisations nécessaires jusqu'au 31 mai 2022, qu'en cas de non observation de cette injonction à constater, le cas échéant, lors d'une nouvelle visite, Madame la bourgmestre se réserve le droit de procéder à la fermeture des locaux en question, en vertu de ses compétences. »

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que le propriétaire de l'immeuble ou PERSONNE1.) aient procédé à de quelconques remises en état suite à cet arrêté de Madame la bourgmestre de la Commune de ADRESSE3.). Il en résulte seulement que le bailleur principal a décidé de résilier le bail principal conclu avec PERSONNE3.).

Compte tenu de ces considérations, le tribunal fixe *ex aequo et bono* les dommages et intérêts pour cette perte de jouissance au montant de 1.500.- euros.

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, 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, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

Au vu de l'attitude de PERSONNE1.), il serait inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) s.à r.l. 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 750.- euros.

Conformément aux dispositions 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 et en premier ressort,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

constate que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. a quitté les lieux loués le 15 août 2023 et que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord des parties à cette date,

dit non fondées les demandes de PERSONNE1.) en résiliation judiciaire du bail et en déguerpissement du locataire,

dit la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. en remboursement des frais de réparations fondée à hauteur de **13.341,16 euros**,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. le montant de **13.341,16 euros (treize mille trois cent quarante-et-un euros et seize cents)**,

dit non fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. pour perte de gain,

dit la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. en paiement de dommages et intérêts pour défaut de jouissance paisible fondée à hauteur de 1.500.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. le montant de **1.500.- euros (mille cinq cents euros)**,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. en allocation d'une indemnité fondée pour le montant de 750.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. le montant de **750.- euros (sept cent cinquante euros)** sur base des dispositions 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 Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.