

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2039/2023
E-BAIL-106/23 et E-BAIL-134/23

Audience publique du 27 octobre 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

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

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-Sur-Alzette

et

la société anonyme SOCIETE1.) s.a., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

- **partie défenderesse** - comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et dans la cause entre :

la société anonyme SOCIETE1.) s.a., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1. SOCIETE2.) s.à.r.l.-s., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

- **partie défenderesse** - comparant par Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, demeurant à ,

2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE4.),

- partie défenderesse - comparant par Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, demeurant à

FAITS

L'affaire fut introduite par requête déposée le 23 février 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette. Une requête de mise en intervention fut déposée le 8 mars 2023, lesquelles requêtes demeurent annexées au présent jugement.

Sur convocations émanant du greffe, les deux affaires furent appelées aux audiences publiques des 15 mars 2023, respectivement 24 mars 2023.

Après 2 remises contradictoires, les deux affaires furent utilement retenues à l'audience publique du 22 septembre 2023.

A cette audience, les mandataires furent entendus en leurs explications et moyens.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour,

le jugement

qui suit :

Par requête déposée au greffe en date du le 23 février 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer la société anonyme SOCIETE1.) S.A. devant le Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette pour

- déclarer résilié le contrat de bail pour faute grave dans le chef du locataire pour les motifs repris ci-dessus,

- condamner la partie défenderesse au montant évalué à 100.000 € pour les dégâts causés et la moins-value apportée à l'immeuble du chef de ses sous-locataires avec les intérêts légaux depuis le dépôt de la présente requête en justice, sinon par tout autre montant même supérieur, à évaluer, par un expert lors de l'état des lieux de sortie à la fin du contrat de bail,

- la partie défenderesse s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les 8 jours de la décision à intervenir pour les raisons invoquées ci-dessus,

- condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant 5.000 € au titre de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne les condamnations pécuniaires

- réserver encore à la requérante le droit de réclamer les mois de loyer et/ou charges à échoir en cours d'instance et d'augmenter sa demande en dommages et intérêts suivant l'état de la maison au départ de la SOCIETE1.).

Par requête de mise en intervention déposée au greffe en date du 8 mars 2023, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a fait convoquer SOCIETE2.) s.à.r.l.-s. et PERSONNE2.) pour

- s'entendre dire qu'ils sont tenus d'intervenir dans le litige opposant la SOCIETE1.) à Madame PERSONNE1.),
- s'entendre dire SOCIETE2.) s.à.r.l.-s. et PERSONNE2.) que la requête principale leur est également opposable,
- s'entendre dire, qu'en cas de condamnation de la SOCIETE1.), dans le rôle principal, SOCIETE2.) s.à.r.l.-s. et PERSONNE2.) doivent tenir la SOCIETE1.) quitte et indemne de toute condamnation, solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part,
- condamner SOCIETE2.) s.à.r.l.-s. et PERSONNE2.), solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à payer à la SOCIETE1.) le montant de la condamnation principale prononcée le cas échéant à l'encontre de la requérante, Madame PERSONNE1.),
- voir réserver à la requérante tous autres droits, dus et actions, notamment le droit d'augmenter la demande en cours d'instance,
- dire résilié le contrat de sous-bail du 24 juin 2021 avec les défenderesses en intervention, SOCIETE2.) s.à.r.l.-s. et PERSONNE2.),
- les parties défenderesses SOCIETE2.) s.à.r.l.-s. et PERSONNE2.) s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans les 8 jours du jugement à intervenir sinon dans tout autre délai à déterminer par le tribunal.

La SOCIETE1.) requiert encore la condamnation solidaire, sinon in solidum sinon chacun pour le tout de SOCIETE2.) s.à.r.l.-s. et PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de 2.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Suivant contrat de bail du 19 juillet 2001, la société anonyme SOCIETE3.) S.A. (ci-après la SOCIETE1.) est locataire principal d'une maison de commerce et d'habitation, sis à ADRESSE3.).

Suivant contrat de bail du 15 avril 2021, la SOCIETE1.) a donné le prédit immeuble, en sous-location à SOCIETE2.) s.à.r.l.-s., représentée par son gérant unique PERSONNE2.).

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) déclare réserver la demande en condamnation à titre de dégâts causés et de moins-moins-value apportée à l'immeuble du chef des sous-locataires.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que « les locataires de la SOCIETE1.) ne sont pas respectueux de la destination et de l'état des lieux. Un premier courrier avait été adressée de ce chef à la SOCIETE1.) par PERSONNE1.) en date du 2

avril 2022. Comme la SOCIETE1.) n'a pas réagi à ce courrier, mais qu'il est évident qu'elle est responsable de ses sous-locataires, et que la maison ne se vendra jamais en cet état de désolément, le soussigné lui a adressé en date du 23 septembre 2022 le courrier reproduit ci-dessous : »

Chère Madame, Cher Monsieur,

J'ai l'honneur de vous contacter comme mandataire de Madame Peggy WALDBILLIG qui agit pour compte de sa mère, Madame Lydia WALDBILLIG-CORBELLI demeurant actuellement au CIPA à Esch-sur-Alzette.

Madame WALDBILLIG CORBELLI est propriétaire d'une maison située à L-4061 ESCH-SUR-ALZETTE, 53, rue Clair-Chêne prise en location par la Brasserie.

Comme ma cliente a beaucoup de problèmes avec vos sous-locataires et notamment Monsieur Rui DIAS elle vous avait adressé un premier courrier en date du 02 avril 2022.

L'exploitant actuel n'est plus en mesure d'acheter l'immeuble de sorte que ma mandante l'a mis en vente.

Or de multiples problèmes se posent et ma cliente n'est pas au bout de ses surprises.

Ainsi les lieux se trouvent dans un état très sale, aussi bien dans la cour extérieur qu'au niveau de tous les paliers.

En effet Monsieur DIAS a fait des travaux substantiels de réaménagement de la maison sans aucun accord de ma cliente ; merci de me faire savoir si vous auriez donné une telle autorisation qui engagerai votre responsabilité.

Il ne loge pas, comme prévu, deux locataires dans la chambre et le duplex mais pas moins que 7 personnes (il y a même encore plus de noms sur la sonnette) Cette façon de faire est illégale et dangereuse.

J'adresserai par ailleurs un courrier en ce sens au service logement de la Commune d'Esch-sur-Alzette afin qu'un contrôle soit effectué et afin de fermer le cas échéant le café exploité par Monsieur DIAS.

En lisant les sonnettes il s'avère que trois sociétés se trouveraient dans les lieux, ce qui n'a bien évidemment jamais été autorisé par la propriétaire.

Monsieur DIAS refuse de laisser entrer l'agent immobilier avec d'éventuels acquéreurs. Il ne donne pas non plus de double de clefs et fait tout pour que la maison ne trouve pas d'acquéreur.

Comme cette situation ne pourra pas durer plus longtemps au vu de l'âge du propriétaire et la maladie de sa fille, qui voudront vendre ce bâtiment dans les plus brefs délais, je vous remercie de bien vouloir faire le nécessaire au niveau de votre sous-locataire et l'inviter à garantir libre accès et mettre dehors toute personne qui y résiderait de manière illégale.

A défaut d'une quelconque action de votre part **d'ici le 30 septembre 2022**, ma mandante n'aura d'autre choix que d'agir judiciairement contre vous, responsable pour votre/vous sous-locataires (s) .

La présente vaut mise en demeure.

PERSONNE1.) explique que « ce courrier est resté sans réponse aucune de la part de la SOCIETE1.) qui est à considérer comme locataire négligeant et ayant accumulé les fautes graves. Ainsi n'a-t-elle pas réagi aux sollicitations de la propriétaire. Elle a laissé son sous-locataire faire des travaux sans aucune information, ni autorisation de la propriétaire, profitant, à priori, de l'âge avancé de Madame PERSONNE1.) afin de faire comme bon lui semble. Elle n'a pas empêché la transformation des lieux par son sous-locataire. Elle n'a pas respecté ses obligations élémentaires de locataire « bon père de famille ». Elle a risqué le dépérissement de l'immeuble et des problèmes au niveau de la sécurité et de la salubrité. Elle a empêché par ses négligences multiples la vente à ce jour, vente élémentaire pourtant afin d'assurer à la requérante une vie décente. »

PERSONNE1.) fait encore valoir que, « suite à une visite de la police et des membres de l'administration communale de la ville d'Esch-sur-Alzette en décembre 2022, les transformations auraient dû être remis en pristin état. Par un courrier courant janvier 2023, le mandataire du locataire explique de façon lacunaire en 3 lignes que la

SOCIETE1.) aurait mis en demeure son propre locataire de se conformer à ses obligations. Or, depuis cette date, la propriétaire attend en vain que la situation se s'améliore alors que la SOCIETE1.) n'a strictement rien fait. »

La SOCIETE1.) reprend les reproches faits par PERSONNE1.) à son encontre et par conséquent à ses sous-locataires, notamment :

- d'avoir fait des travaux substantiels de réaménagement de l'immeuble sans l'accord du propriétaire,
- d'engendrer le dépérissement de l'immeuble et des problèmes au niveau de la sécurité et salubrité
- de loger plus de personnes que prévu sans l'accord du propriétaire,
- de refuser de laisser entrer l'agent immobilier avec des visiteurs dans le cadre d'un projet de vente de l'immeuble,
- de ne pas respecter ses obligations de « bon père de famille ».

La SOCIETE1.) précise encore que la ville d'Esch-sur-Alzette a prononcé un arrêt d'inhabilité le 23 décembre 2022 pour le grenier sous toiture.

Elle fait valoir que, par courrier recommandé du 13 janvier 2023, elle a transmis à son locataire les courriers du mandataire de PERSONNE1.) tout en attirant son attention sur le fait que ces reproches constituent une violation grave de ses obligations de locataire et sont de nature à engendrer sa responsabilité. Par la même, la SOCIETE1.) a mis son locataire en demeure de respecter ses obligations d'exploiter le local conformément aux engagements pris et de le remettre en pristin état.

En tout état de cause, la SOCIETE1.) invoque les mêmes principes de responsabilité à l'encontre de ses locataires que ceux invoqués à son encontre par le propriétaire.

La SOCIETE1.) invoque l'obligation pour le locataire d'user de la chose louée en bon père de famille, donc comme une personne normalement prudente et diligente et de se comporter à l'égard du bien loué comme si c'était son propre bien. La SOCIETE1.) fait valoir que le locataire doit prendre à sa charge l'entretien locatif (article 11 des conditions générales du contrat de sous-bail) et ne procéder à aucun changement ou transformation du bien donné en location sans le consentement écrit et exprès de la SOCIETE1.). (article 13 des conditions générales du contrat de sous-bail) Non seulement le sous-locataire doit user du bien en bon père de famille mais encore doit-il utiliser suivant la destination qui est prévue dans le contrat de bail, sinon, à défaut de stipulation contractuelle suivant celle présumée d'après les circonstances.

De même le droit de visite en cas de mise en vente de l'immeuble loué, de résiliation ou d'expiration du contrat de bail stipulée par le contrat. (article 14 des conditions générales du contrat de sous-bail)

La sous-location n'est autorisée en tout ou en partie qu'avec l'autorisation écrite et préalable de la SOCIETE1.). (article 7.b. de l'accord de sous-bail et article 5 des conditions générales du contrat de sous-bail).

La SOCIETE1.) précise à l'audience des plaidoiries que les reproches par rapport aux sous-locataires ne sont pas contestés par elle. Les problèmes graves repris dans la requête sont établis. L'immeuble, qui semble être fermé depuis plusieurs mois est en très mauvais état. La SOCIETE1.) soutient encore que le sous-locataire serait redevable d'une somme de 30.000 € à titre d'arriérés.

La SOCIETE1.) fait valoir avoir reçu le dossier début janvier 2023 et qu'elle a déjà en date du 13 janvier 2023 adressé un courrier aux sous-locataires en reprenant les reproches formulés par la propriétaire à son égard. La SOCIETE1.) conclut à ce qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la propriétaire et de résilier le contrat suivi d'un déguerpissement.

Le mandataire de SOCIETE2.) s.à.r.l.-s. et de PERSONNE2.) soutient que PERSONNE1.) est veuve et qu'il ne disposerait pas de pièce quant au mariage et à la succession. Il soutient ne pas « être en mesure de savoir à qui revient l'immeuble », de sorte qu'il soulève l'irrecevabilité de la requête principale pour défaut d'intérêt à agir, ne sachant pas si PERSONNE1.) est propriétaire.

Il ressort clairement des déclarations faites par les mandataires respectifs de PERSONNE1.) et de la SOCIETE1.), de même que des pièces versées en cause et notamment de l'avenant au contrat de bail du 19 juillet 2001 signé en date du 6 avril 2021 par PERSONNE1.) et la SOCIETE1.) et de la facture du 15 juillet 2021 de l'entreprise SOCIETE4.) adressée à PERSONNE1.), qu'il n'y a aucun doute à ce que PERSONNE1.) est la propriétaire de l'immeuble, de sorte que le moyen d'irrecevabilité est à rejeter.

Subsidiairement, SOCIETE2.) s.à.r.l.-s. et PERSONNE2.) font valoir que l'état des lieux d'entrée du 1^{er} juillet 2021 reflèterait l'état de délabrement des lieux. PERSONNE2.) explique avoir été contraint d'effectuer des travaux d'aménagement et notamment des travaux dans la cuisine afin de pouvoir accueillir un commerce de restauration. SOCIETE2.) s.à.r.l.-s. et PERSONNE2.) contestent que les photos versées par Maître MOSAR en pièce 8 seraient des photos prises en décembre 2022, la SOCIETE1.) n'ayant pas eu accès aux lieux. Ils contestent la demande principale en résiliation, l'état de délabrement des lieux n'étant pas prouvé et les travaux d'amélioration entrepris ayant été nécessaires à l'exploitation des lieux.

SOCIETE2.) s.à.r.l.-s. et PERSONNE2.) contestent encore la présence de 7 personnes et de 3 sociétés, et affirment qu'ils louent à 4 personnes et à une société.

Quant à l'état d'insalubrité au grenier, PERSONNE2.) a de suite enlevé un matelas et l'ordinateur après le passage de la commune, de sorte qu'il s'est conformé à cette ordonnance du 23 décembre 2022. Quant au soi-disant refus de visite, les sous-locataires contestent tout refus et versent la correspondance entre l'agent immobilier et PERSONNE2.).

Quant à la requête en intervention, SOCIETE2.) s.à.r.l.-s. et PERSONNE2.) font valoir que les courriers recommandés adverses auraient été adressés à une mauvaise adresse, sans en tirer aucune autre conclusion, sauf à préciser qu'ils ont eu connaissance des reproches formulées qu'à la date de la requête.

Sur base des pièces versées en cause et des déclarations faites à l'audience, il est constant en cause que les lieux loués se trouvent dans un état négligé très sale, que des travaux de réaménagement ont été faits sans aucun accord, que la commune a dû signer un arrêt d'inhabilité en date du 23 décembre 2022 pour le grenier sous toiture, que plus de personnes logent dans l'immeuble que prévu et ceci également sans accord.

Les sous-locataires sont tenus, vis-à-vis du locataire, des mêmes principes de responsabilité que le locataire vis-à-vis du propriétaire, il aurait appartenu aux sous-

locataires d'user de la chose en bon père de famille et suivant la destination prévue dans le contrat et de ne pas effectuer des travaux non-conformes aux règles de l'art et à l'insu du locataire. Les sous-locataires ont donc incontestablement manqué à leur obligation légale d'entretenir la chose louée et d'en user en bon père de famille.

Etant donné que la méconnaissance des obligations par le locataire est en l'espèce d'une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande en résiliation du contrat de bail du 19 juillet 2001 et d'ordonner le déguerpissement de la SOCIETE1.) avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

La cessation du contrat de bail principal entraîne la cessation du contrat de sous-location, en raison de la perte des droits d'usage et de jouissance dans le chef du locataire principal, de sorte que le tribunal doit constater la cessation du contrat de sous-bail.

Les sous-locataires ayant engagé leur responsabilité vis-à-vis de la SOCIETE1.), ils sont tenus de tenir quittes et indemnes la SOCIETE1.) d'une éventuelle condamnation prononcée à son encontre.

Indemnité de procédure

PERSONNE1.) demande la condamnation de la SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 €

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. demande la condamnation de SOCIETE2.) s.à.r.l.-s. et PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 €

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu des éléments du dossier, et à défaut d'avoir justifié de l'iniquité requise, les demandes en allocation d'une indemnité de procédure sont à déclarer non fondées.

L'exécution provisoire :

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire étant donné que les conditions d'application de l'article 115 du nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

Par ces motifs

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

ordonne la jonction des rôles E-BAIL-106/23 et E-BAIL-134/23;

rejette le moyen d'irrecevabilité ;

reçoit les demandes en la forme;

donne acte à PERSONNE1.) qu'elle réserve sa demande en condamnation à titre de dégâts causés et de moins moins-value apportée à l'immeuble du chef des sous-locataires ;

résilie le contrat de bail du 19 juillet 2001 pour faute grave dans le chef de la société anonyme SOCIETE1.),

constate la cessation du contrat de sous-bail du 24 juin 2021 ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, autorise PERSONNE1.) à faire expulser la société anonyme SOCIETE1.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans la forme légale et aux frais de la société anonyme SOCIETE1.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

rejette la demande en exécution provisoire du jugement à intervenir;

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

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

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.