

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2130/2023
E-BAIL-319/23

Audience publique du 8 novembre 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

PERSONNE1.) et
PERSONNE2.),
les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant par Maître Catherine HUBER, en remplacement de Maître Roby SCHONS, avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

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

partie défenderesse, comparant par Maître Jean-Xavier MANGA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 20 juin 2023 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 7 juillet 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 6 octobre 2023.

L'affaire fut refixée et utilement retenue à l'audience publique du 25 octobre 2023, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et explications.

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 20 juin 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, principalement, pour voir dire que le contrat de bail conclu le 26 mars 2019 a été résilié par courrier recommandé du 25 avril 2023, pour voir condamner la partie défenderesse au paiement du montant de 11.250.- euros à titre de loyers impayés jusqu'à la résiliation du 25 avril 2023 avec les intérêts légaux à compter des échéances respectives, sinon à compter de la mise en demeure, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde et pour l'entendre condamner au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 2.250.- euros à compter de la résiliation du bail le 25 avril 2023, soit un montant total de 4.500.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Subsidiairement, les requérants demandent à voir prononcer la résiliation du bail aux torts de la locataire et à la voir condamner au paiement du montant total de 15.750.- euros à titre de loyers impayés avec les intérêts légaux à compter des échéances respectives, sinon à compter de la mise en demeure, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

En tout état de cause, les requérants demandent à voir condamner la partie défenderesse au paiement du montant de 6.750.- euros à titre de garantie locative et du montant de 6.750.- euros à titre d'indemnité de relocation, à chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la date d'échéance, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Ils sollicitent le déguerpissement de la partie défenderesse des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, les requérants exposent qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 26 mars 2019, ils ont donné en location à la société SOCIETE1.) s.à r.l. un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.250.- euros payable jusqu'au troisième jour ouvrable de chaque mois. Ils soutiennent que la locataire reste en défaut de payer sept loyers pour un montant total de 15.750.- euros. Ils indiquent encore que le bail prévoit le paiement d'une garantie bancaire de trois loyers, soit de 6.750.- euros, que la locataire n'aurait jamais fournie.

Ils expliquent que par courrier du 6 mars 2023 leur mandataire a mis la locataire en demeure de payer, mais qu'elle n'a jamais réceptionné le courrier et qu'en date du 25 avril 2023 leur mandataire a procédé à la résiliation du bail avec effet immédiat en raison du non-paiement des loyers.

Ils donnent encore à considérer que le contrat de bail prévoit une clause attributive de compétence en faveur des « tribunaux de Luxembourg » et que dans la mesure où l'immeuble se trouve à ADRESSE3.), le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette est compétent pour connaître du litige en vertu des dispositions de l'article 33 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries du 25 octobre 2023, les requérants versent un décompte actualisé suivant lequel ils augmentent leur demande en paiement au montant total de 24.750.- euros à titre d'arriérés de loyers, respectivement d'indemnités d'occupation. Ils précisent que le bail ne constitue pas un bail d'habitation, alors qu'il a été conclu dans un « but spéculatif » tel que précisé au contrat, la locataire étant une agence immobilière qui sous-loue l'objet du bail. Ils demandent encore à ce que l'indemnité d'occupation mensuelle suite à la résiliation du bail soit fixée au montant de 2.250.- euros, correspondant au prix du bail. Pour le surplus, ils maintiennent les demandes telles que formulées dans la requête introductive d'instance.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. fait valoir qu'il s'agit d'un bail commercial alors qu'elle a loué l'immeuble dans le but de le relouer. Elle se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande.

Quant au fond, elle ne conteste pas les arriérés de loyers et elle affirme avoir beaucoup de problèmes avec ses sous-locataires qui ne paieraient pas leurs loyers. Elle fait valoir qu'elle a introduit des procédures judiciaires contre ses locataires pour obtenir le paiement des loyers en souffrance. Elle estime ainsi avoir fait des efforts pour pouvoir payer ses arriérés et demande à ce que la demande en résiliation du bail principal soit rejetée. En ce qui concerne la garantie locative, elle soutient avoir eu un accord avec les requérants suivant lequel elle ne paierait pas la garantie en contrepartie de travaux qu'elle effectuerait à ses frais dans les lieux loués. Elle conclut finalement au rejet de la demande en allocation d'une indemnité de procédure et de l'indemnité de relocation.

Les requérants font valoir que le non-paiement des loyers par les sous-locataires ne lui est pas opposable et que malgré les mises en demeure envoyées à la locataire à compter du mois de mars 2023, cette dernière ne paie pas les loyers. Elle conteste tout accord concernant la garantie locative et elle donne à considérer qu'il résulte du contrat de bail que les parties avaient convenu d'une dispense de paiement des loyers des mois d'avril à août 2019 en contrepartie de travaux à effectuer aux frais de la société SOCIETE1.) s.à r.l..

Motifs de la décision

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

Les lieux loués se trouvant à ADRESSE3.), le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette est matériellement compétent pour connaître du litige.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 26 mars 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à la société SOCIETE1.) s.à r.l. une maison sise à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.250.- euros.

S'il est certes vrai que les parties ont indiqué dans le contrat que la location est faite dans un « *but purement spéculatif* » et que les propriétaires ont « *parfaite connaissance qu'étant donné ses activités, SOCIETE1.) loue le bien dans le but de le proposer à ses clients* », il n'en reste pas moins que le bail constitue un bail d'habitation alors qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que la société SOCIETE1.) s.à r.l. exerce une activité commerciale, industrielle ou artisanale dans les lieux loués.

Après avoir envoyé à la société SOCIETE1.) s.à r.l. une mise en demeure de payer les loyers en souffrance à hauteur de 9.000.- euros en date du 6 mars 2023, le mandataire des bailleurs a informé la locataire par courrier recommandé du 25 avril 2023 que les bailleurs résilient le contrat de bail avec effet immédiat aux torts de la locataire en raison du non-paiement des loyers à hauteur de 11.250.- euros.

Les arriérés de loyers et la résiliation du bail

Les requérants demandent à titre principal à ce que le tribunal constate que le bail a été valablement résilié au 25 avril 2023 et à titre subsidiaire, ils demandent à ce que le tribunal prononce la résiliation du bail aux torts de la locataire.

Le tribunal se doit 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).

Au vu des contestations de la société SOCIETE1.) s.à r.l. qui occupe toujours les lieux loués, il convient de retenir que la résiliation du 25 avril 2023 est restée sans effets et que le bail est toujours en cours.

Il appartient dès lors au tribunal d'analyser si les motifs actuellement invoqués par les requérants sont suffisamment graves pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

Au dernier stade des plaidoiries, les requérants réclament la somme de 24.750.- euros à titre d'arriérés de loyers jusqu'au mois d'octobre 2023 inclus.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

Au vu des explications fournies à l'audience et des pièces versées au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par les requérants pour le montant total de 24.750.- euros, avec les intérêts légaux à compter des échéances respectives.

En vertu de l'article 1728 du code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement 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.

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 (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier que la locataire redoit onze mensualités. S'il est certes vrai qu'elle semble ne pas percevoir les loyers de ses sous-locataires, ceci n'est pas opposable au bailleur principal qui est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière.

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que la société SOCIETE1.) s.à r.l. a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs de la locataire et la condamnation de cette dernière au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

La demande en paiement à titre de garantie locative

Les requérants demandent à voir condamner la partie défenderesse au paiement du montant de 6.750.- euros à titre de garantie locative telle que prévue au contrat de bail.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. conclut au rejet de cette demande en affirmant que les bailleurs l'ont dispensée du paiement de cette garantie locative en contrepartie de travaux qu'elle effectuerait à ses frais dans les lieux loués.

Le tribunal se doit de noter que les affirmations de la locataire quant à un prétendu accord entre parties ne sont étayées par aucune pièce versée au dossier.

Etant donné qu'au vu des développements antérieurs, le contrat de bail entre parties est déclaré résilié, la demande en condamnation du chef de la garantie locative est à déclarer non fondée, cette garantie étant uniquement destinée à assurer aux bailleurs le recouvrement de sa créance pendant l'exécution du contrat de bail.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont partant à débouter de leur demande en paiement à titre de garantie locative.

La demande en paiement à titre d'indemnité de relocation

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) s.à r.l. à leur payer une indemnité de relocation à hauteur de 6.750.- euros, correspondant à trois mois de loyers.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. conclut au rejet de cette demande.

L'article 1760 du code civil dispose: « *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 est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (M. La Haye et J. Vankerckhove, Les Nouvelles, Le louage des choses, I n° 408).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (op. cit).

En l'espèce, comme la locataire occupe toujours le bien donné à bail, la demande en obtention d'une indemnité de relocation est prématurée en ce qu'elle tend à la réparation d'un préjudice futur.

Il s'ensuit que la demande des requérants en obtention d'une indemnité de relocation est à rejeter.

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par les requérants, 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, il serait inéquitable de laisser à la charge des requérants l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer leur demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros.

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 société SOCIETE1.) s.à r.l. ne contestant pas les montants réclamés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire. Par contre, en ce qui concerne la demande en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE1.) s.à r.l. aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande en la forme,

se déclare compétent pour en connaître,

donne acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande en paiement,

dit que le contrat de bail n'a pas été résilié avec effet immédiat par le courrier de résiliation du 25 avril 2023,

dit la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers fondée à hauteur de 24.750.- euros,

partant,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **24.750.- euros (vingt-quatre mille sept cent cinquante euros)** avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives, jusqu'à solde,

résilie le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l.,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 2 (deux) mois à partir de la notification du présent jugement,**

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

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **450.- euros (quatre cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. 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.