

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1013/2022  
E-BAIL-68/22

## Audience publique du 17 mai 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 :

**la société anonyme SOCIETE1.) s.a.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Caroline SCHILTZ, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

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

- **partie défenderesse** - comparant par Maître Ibrahim DEME, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 21 février 2022 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 17 mars 2022.

Après 4 refixations, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 23 novembre 2022, le mandataire de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. entendu en ses moyens et conclusions.

La partie défenderesse PERSONNE2.) n'avait pas comparu.

Le tribunal prit l'affaire en délibéré et le prononcé fut fixé au 21 décembre 2022.

En date du 20 décembre 2022 le tribunal ordonna la rupture du délibéré et la continuation des débats fut fixée au 27 janvier 2023, date à laquelle l'affaire fut refixée au 15 février 2023, puis au 24 avril 2023, date à laquelle elle fut utilement retenue.

Les mandataires des parties demanderesse et défenderesse furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

### **le jugement**

qui suit :

Suivant contrat de bail signé le 8 décembre 2020, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE2.), une partie d'un immeuble en copropriété, situé à ADRESSE3.), connu sous l'enseigne « ADRESSE4. » moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 3.770 € et d'une avance mensuelle de 350 €

Par requête déposée le 21 février 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société SOCIETE1.) fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 17.792,46 € à titre d'arriérés de loyer et le montant de 2.808 € à titre de charges avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties aux torts du locataire, et ce au plus tard le 16<sup>e</sup> jour après la notification du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) demande encore à voir condamner la partie défenderesse à lui payer le montant de 13.498,26 € à titre d'indemnité de relocation avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, elle sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de 1.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la majoration du taux d'intérêt et elle se réserve le droit d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance.

A l'audience des plaidoiries du 23 novembre 2022, la société SOCIETE1.) avait fait valoir avoir reçu un paiement de la part de PERSONNE2.), de sorte qu'il ne resta plus qu'un solde ouvert de 31,44 € à titre de charges, montant auquel la société SOCIETE1.) avait renoncé.

La société SOCIETE1.) versa une note libellée comme suit :

FICHER1.)

A l'audience des plaidoiries du 26 avril 2023, la société SOCIETE1.) augmente sa demande et réclame la somme de 24.359,61 € à titre d'arriérés de loyer jusqu'au mois d'avril 2023 inclus.

PERSONNE2.) fait valoir avoir fait des travaux de rénovation, avoir été en communication avec le responsable de SOCIETE1.), que le café était fermé pendant un certain temps, que le café est ouvert depuis environ un mois et il demande un délai de déguerpissement de 3 mois, sans contester autrement la résiliation du contrat de bail.

Il demande en outre la compensation de la somme réclamée avec la garantie locative payée en début de bail.

La société SOCIETE1.) conteste avoir été au courant de travaux d'amélioration et demande de se voir réserver tous droits à cet égard pour demander la remise en état des lieux.

Elle s'oppose en outre au retour de la garantie locative, les lieux n'étant pas encore libérés.

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1728 du code civil, le paiement du prix du bail aux échéances prévues constitue l'une des obligations principales du locataire. Conformément à l'article 1184 du même code, si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie a le choix ou bien de forcer son cocontractant à l'exécution de la convention ou de demander la résolution du contrat avec, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts.

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).

En ce qui concerne la garantie locative, le tribunal rappelle que la garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

La garantie locative n'étant pas seulement destinée à garantir le paiement du prix du bail, la demande en restitution de la garantie locative est à déclarer non fondée aussi longtemps que les lieux n'ont pas été libérés.

En l'espèce, le non-paiement de la somme de 24.359,61 € à titre d'arriérés de loyer, le paiement tardif, le paiement irrégulier constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ce dernier, sauf à lui accorder un délai de 1 mois pour libérer les lieux.

### L'indemnité de relocation

En l'espèce, la société SOCIETE1.) requiert une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyer et précise à l'audience des plaidoiries du 26 avril 2023 réclamer la somme de 14.874,78 €

PERSONNE2.) demande le rejet de l'indemnité de relocation pour constituer un dommage futur. Il conteste l'indemnité de relocation et fait valoir que les 3 mois n'ont pas lieu d'être.

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 (Les Nouvelles, Le louage des choses, I n° 408).

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 qu'« *en cas de rupture anticipative, preneurs payeront à bailleresse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à trois mois de loyer, ceci sans préjudice quant à tous autres droits dans le chef de la bailleresse* ».

Une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyer n'est pas excessive, de sorte que la demande en allocation d'une indemnité de relocation est à déclarer fondée pour le montant de 14.874,78 € et il convient de l'assortir des intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice.

### Majoration du taux d'intérêt

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt légal, la partie demanderesse étant en défaut de faire état du moindre élément susceptible de justifier le recours à la faculté conférée au juge par l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

### 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.

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 française, 2<sup>ème</sup> 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, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 600 €

**Par ces motifs**

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

**r e ç o i t** la demande en la forme;

**d o n n e** acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de l'augmentation de sa demande pécuniaire;

**d i t** fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant réclamé de 24.359,61 € à titre d'arriérés de loyer jusqu'au mois d'avril 2023 inclus;

**c o n d a m n e** PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 24.359,61 € avec les intérêts légaux à partir du 26 avril 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde;

**p r o n o n c e** la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.);

**c o n d a m n e** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 1 mois après la notification du présent jugement;

au besoin **a u t o r i s e** la requérante à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**d i t** fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant réclamé de 12.874,78 € à titre d'indemnité de relocation;

**c o n d a m n e** PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 12.874,78 € avec les intérêts légaux à partir du 14 juin 2022, jusqu'à solde;

**d i t** non fondée la demande de PERSONNE2.) en restitution de la garantie locative et en déboute;

**d i t** qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux d'intérêt;

**d i t** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire;

**d i t** fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure;

**c o n d a m n e** PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de 600 € à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

**c o n d a m n e** PERSONNE2.) 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.*