

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2523/2023  
E-BAIL-253/23

## Audience publique du 20 décembre 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 Bruno MARTINS, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à Luxembourg,

et :

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

**2.** **PERSONNE2.**, demeurant à F-ADRESSE3.),

- **parties défenderesses** - comparant par Maître Yamina NOURA, avocat à Esch-sur-Alzette.

---

### **Faits**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 22 mai 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 28 juin 2023, date à laquelle elle fut fixée au 22 novembre 2023, puis au 24 novembre 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties demanderesse et défenderesse 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 1<sup>er</sup> juillet 2018 PERSONNE1.) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. représentée par son gérant, un local commercial sis dans un immeuble au rez-de-chaussée sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 4.300 €

Par requête déposée le 22 mai 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à lui payer le montant de 35.239,92 € à titre d'arriérés de loyer pour la période de septembre 2022 à juin 2023 inclus, avec les intérêts de 10 % à partir du jour de l'échéance des loyers, sinon à partir du jour de la présente demande en justice, subsidiairement 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 de la locataire, et ce endéans la huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout des parties défenderesses à lui payer la somme de 2.000 € avec les intérêts à titre de frais d'avocat, la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout des parties défenderesses à lui payer une indemnité de 1.500 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et elle se réserve tous autres droits, dus, moyens et actions, notamment le droit d'augmenter sa demande en paiement en cours d'instance.

#### **Quant à la compétence du tribunal de paix**

Le mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. et de PERSONNE2.) fait en premier lieu valoir l'incompétence du tribunal de paix pour connaître de la demande de PERSONNE1.) contre la caution PERSONNE2.).

Le contrat de bail du 1<sup>er</sup> juillet 2018 stipule que PERSONNE2.) accepte expressément d'être tenu de manière solidaire et indivisible à titre de co-obligé de toutes les obligations découlant du présent bail.... A noter encore que le contrat de bail est conclu « entre les soussignés : ...PERSONNE1.), ...ci-après le bailleur et SOCIETE1.) Sàrl., représentée par Monsieur PERSONNE2.), ...ci-après le locataire ».

PERSONNE2.) ne saurait, au vu de cette stipulation, être considéré comme colocataire.

La requérante ne s'est d'ailleurs pas mépris à ce sujet, alors que dans sa requête d'instance, elle précise bien que « Madame PERSONNE1.)...est propriétaire d'un local commercial...donné en location...à...La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl.....représentée par son gérant actuellement en fonctions. »

La personne qui se porte garant de l'exécution des obligations du preneur dans le cadre d'un contrat de bail, ne devient cependant pas locataire elle-même. En effet, le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui engendre des droits et obligations tant à charge du preneur que du bailleur, tandis que la caution ou le garant s'engage unilatéralement à garantir les obligations du locataire en cas de défaillance de celui-ci.

L'article 3 point 3° du Nouveau code de procédure civile, qui donne compétence au juge de paix pour connaître « *de toutes les contestations entre 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 de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention* », ne vise que les litiges qui opposent le propriétaire à son locataire. Si le législateur avait voulu charger le juge de paix de toutes les contestations pouvant surgir en matière de bail à loyer, il n'aurait pas indiqué limitativement les personnes concernées. La caution est un tiers par rapport aux relations entre preneur et bailleur et le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, est incompétent pour connaître de l'action dirigée contre une caution ou un garant (cf. Cass. 13 février 1992, P.28, p.236 ; Trib. d'arr. Lux. 12 mars 1998, n°60.363 du rôle).

Il s'ensuit que le juge de paix, siégeant en matière de bail, est incompétent pour connaître de la demande dirigée contre PERSONNE2.) en raison de son engagement personnel.

#### Arriérés de loyer

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) augmente sa demande pécuniaire au montant de 61.669,86 € à titre d'arriérés de loyer pour la période de février 2022 jusqu'au mois de novembre 2023 inclus.

Le mandataire de la partie défenderesse donne à considérer que PERSONNE2.) est sur les lieux depuis le 11 mai 2007 et qu'il a signé un autre contrat de bail en date du 1<sup>er</sup> juillet 2018. Il fait valoir que, au moment de la signature du contrat de bail, les locaux étaient loués avec une cave et verse des plans datant du 6 mars 1995. Il explique et offre de prouver par l'audition de 2 témoins les faits suivants :

- « 1) Du 30 octobre 2020 au 2 novembre 2021, le propriétaire a procédé à des travaux de façade avec l'installations d'échafaudages notamment sur toute la partie extérieure du local commercial, la terrasse a été alors réduite et est passée de 12 tables à 3 tables ;
- 2) Du 30 octobre 2020 à la mi-novembre 2021, le propriétaire a procédé à des travaux de réfection totales des étages supérieures au-dessus du local commercial ;

3) De début février 2021 à fin avril 2021, le propriétaire a procédé à des travaux au sous-sol pour l'installation d'un garage sous-terrain en lieu et place de la cave de la SOCIETE1.) S.à.r.l. en procédant à des carottages du sol dans tout le local ;

4) Début novembre 2020, le propriétaire a procédé au retrait de la chaudière pour y installer des toilettes et vestiaires provisoires de 2 m2 pour le personnel. Il a ensuite retiré 13,50 m2 de surface relative à 2 toilettes et vestiaires existant pour y installer un ascenseur ;

5) Début février 2021, date des travaux du sous-sol, le propriétaire a supprimé la cave; Que depuis le retrait de la chaudière, des tâches sur les murs sont apparues ; Que les clients fuient les lieux, même les habitués tant il fait froid et que le chauffage d'appoint installé par le locataire n'est pas en mesure de remplacer un chauffage classique ;

6) Que dans la nuit du 13 octobre 2023 au 14 octobre 2023, une canalisation de l'étage s'est rompue de sorte que toute l'eau des résidents prenant des douches s'est déversée dans le laboratoire de la SOCIETE1.) S.à.r.l., une plaque est tombée endommageant le matériel du locataire ;

Les clients fuyaient et le personnel subissait des bruits de marteaux piqueurs, de perceuses et de marteaux humainement insupportables pour le personnel et les clients. »

La partie défenderesse verse en outre 4 attestations testimoniales devant étayer ses dires.

SOCIETE1.) S.à.r.l. demande reconventionnellement la somme de 77.174,88 € sur base du décompte suivant :

Du 30/10/2020 au 31/12/2021	Zéro loyer dû Loyers payés et indus 61.739,86 €(14 x 4.409,99)
Du 01/01/2023 à ce jour	Loyer à fixer à 50 % soit 2.204,99 € Loyers ainsi dus 24.254,89 €(11 mois x 2.204,99 €) Loyers payés 39.689,91 €(9 mois x 4.409,99€) Solde trop payé 15.435,02 €

SOCIETE1.) S.à.r.l. fait valoir que la date de fin des travaux était le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et que le local fut détruit.

Sur question du tribunal, SOCIETE1.) S.à.r.l. précise se baser sur l'appréciation du juge. Elle dit avoir été d'accord avec les travaux, mais que le propriétaire n'a pas exécuté ses obligations conformément au contrat de bail. Il n'aurait pas agi en bon père de famille. Le propriétaire avait décidé de faire une rénovation totale de l'immeuble. Il aurait commencé par les étages supérieurs et la cave et devrait ensuite refaire les gros-œuvres, comme l'électricité, les carrelages, le chauffage. La partie défenderesse soutient encore que le devis du 27 mai 2021 a été établi en rapport avec les travaux, elle « devait restructurer son local ». Le propriétaire aurait dit « on fait tout » et le gérant aurait accepté.

La bailleuse conteste les prétentions adverses. Elle conteste la réalité de l'ampleur des travaux, elle conteste que les travaux invoqués ont été imposés au locataire et conteste que les travaux ont provoqué des désagréments tels que le locataire puisse justifier le non-paiement des loyers, et ce à partir du mois de février 2022, soit 9 mois après la fin des travaux, tel que relevé dans l'offre de preuve.

La bailleresse fait encore valoir ne jamais avoir reçu la moindre réclamation, ni mise en demeure formelle. Elle fait valoir que, pour autant que le moyen de l'exception d'inexécution serait soulevé, il aurait appartenu à la société de dénoncer les troubles.

Quant aux attestations de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) établies en date du 20 novembre 2023, remises en tant que pièces 4 et 5, la bailleresse elle fait valoir que les attestations n'indiquent pas le moment des discussions, ni les protagonistes des discussions, de sorte qu'elles doivent être rejetées. Les deux autres attestations également établies par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devaient de même être rejetées.

La bailleresse précise que la locataire n'aurait nullement établi avoir subi un préjudice du fait des travaux indiqués, qu'elle fait état d'un trop payé alors que les loyers n'ont pas été payés, de sorte qu'elle demande une double indemnisation.

PERSONNE1.) demande encore le rejet de l'offre de preuve pour défaut de pertinence et fait valoir que, même à supposer que la réalité des travaux serait établie, on ne peut pas prétendre à une réduction de loyer.

Le mandataire de SOCIETE1.) S.à.r.l. précise qu'elle n'entend pas se baser sur l'exception d'inexécution, mais sur le fait que le propriétaire n'a pas exécuté ses obligations conformément au contrat de bail et n'aurait pas agi en bon père de famille.

L'article 1719 du Code Civil oblige, de son côté, le bailleur à faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail.

Aux termes de l'article 1134-2 du Code Civil « *lorsqu'une des parties reste en défaut d'exécuter une des obligations à sa charge, l'autre partie peut suspendre l'exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas, à moins que la convention n'ait prévu en faveur de cette partie une exécution différée.* »

Le tribunal est tenu d'examiner les faits à la base de la demande sous leur qualification exacte.

Il est de principe dans les contrats synallagmatiques que les deux obligations doivent être exécutées simultanément, trait pour trait. Chacune des parties n'est en droit d'exiger la prestation qui est due qu'autant qu'elle offre d'exécuter la sienne. Réciproquement, elle peut refuser à exécuter sa prestation tant que le cocontractant n'offre pas lui-même d'exécuter.

L'exceptio non adimpleti contractus n'est cependant admise par la jurisprudence qu'avec prudence.

Elle n'est admise que si les manquements du bailleur sont prouvés et indiscutables.

Les tribunaux apprécient ce moyen de se faire justice à soi-même en considération de deux critères : un critère d'équilibre, de proportionnalité entre les inexécutions respectives et un critère de nécessité.

L'offre de preuve est à rejeter pour défaut de pertinence. En effet, même si la réalité des travaux serait prouvée, il n'en reste pas moins que la locataire était d'accord avec les travaux, qu'elle est restée dans les lieux, qu'elle n'a pas fait état de la moindre réclamation durant les travaux, qu'elle a payé les loyers jusqu'en février 2022 et qu'elle ne vient d'exposer ses doléances lors des plaidoiries du 24 novembre 2023.

Au vu des développements qui précèdent, il n'est pas non plus établi que le bailleur n'aurait pas agi en bon père de famille.

La demande de PERSONNE1.) est partant, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 61.669,86 € à titre d'arriérés pour la période de février 2022 à novembre 2023 inclus, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Le contrat de bail prévoit que les loyers non-payés à l'échéance porteront intérêt à 10 % par an à partir du jour de l'échéance jusqu'à solde. A défaut de toute contestation de la partie adverse et sur base du contrat, il y a partant lieu de faire droit à cette demande.

#### La demande en résiliation 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).

En l'espèce, le non-paiement du montant de 61.669,86 € à titre d'arriérés constitue une violation suffisamment grave des obligations de la locataire pour justifier la résiliation du bail, sauf à lui accorder un délai de 2 mois pour quitter les lieux loués.

#### 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.

Au vu de l'importance de la somme due et en l'absence de contestations, il y a lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire en ce qui concerne la demande pécuniaire.

#### Frais d'avocat

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cour d'appel, 20 novembre 2014, n°39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire.

Le tribunal considère dès lors que le choix de la requérante de faire gérer le litige l'opposant à la partie défenderesse, par une tierce personne qu'elle rémunère ne saurait lui être opposable, dans la mesure où il s'agit d'un choix délibéré dont la requérante doit seul supporter les conséquences.

La demande est partant à rejeter.

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 PERSONNE1.) 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;

**se déclare** incompétent ratione materiae pour connaître de la demande dirigée contre PERSONNE2.);

**rejette** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) pour un montant réclamé de 77.174,88 €;

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.) S.A. pour le montant réclamé de 61.669,86 € à titre d'arriérés pour la période de février 2022 à novembre 2023 inclus;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. à payer à PERSONNE1.) S.A. la somme de 61.669,86 € avec les intérêts à 10 % par an à partir du jour de l'échéance jusqu'à solde;

**prononce** la résiliation du contrat de bail conclu 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 au plus tard 2 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** qu'il y a lieu à exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire;

**rejette** la demande de PERSONNE1.) à titre de frais d'avocat;

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. à payer à PERSONNE1.) S.A. le montant de 600 € à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

**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 Caroline ROLLER, juge de paix, assistée de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.*