

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2531/2023
E-BAIL-430/23

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 :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Néféli ROUPAKIA, en remplacement de Maître Daniel PHONG, avocat à Luxembourg,

et :

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

- **partie défenderesse** - comparant par Maître Ana ALEXANDRE, avocat à Esch-sur-Alzette.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 4 septembre 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 13 octobre 2023, date à laquelle elle fut fixée 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 27 décembre 2018, PERSONNE1.) a donné en location à SOCIETE1.) s.à.r.l. une maison, un jardin, un terrain, un parking et 2 garages, situés à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.800 €

Par requête déposée le 4 septembre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, SOCIETE1.) s.à.r.l. a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer commercial pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 11.025 € pour préjudice financier et la somme de 5.400 € correspondant à la garantie locative, avec intérêts légaux.

SOCIETE1.) s.à.r.l. sollicite encore la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 € l'exécution provisoire du jugement à intervenir et elle se réserve tous autres droits, dus, moyens et actions et notamment le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance.

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) s.à.r.l. fait exposer que « le contrat de bail prévoit que le bailleur donne l'autorisation au preneur de faire de la sous-location. SOCIETE1.) s.à.r.l. a donc conclu plusieurs contrats de sous location... pour un total de loyer de 3.375 € par mois. Fin décembre 2022, la bailleuse a souhaité trouver un accord avec SOCIETE1.) s.à.r.l. pour procéder à une résiliation anticipée du bail commercial. SOCIETE1.) devait donc trouver une solution de relogement pour ses sous-locataires pour qu'ils transfèrent leur activité dans un autre lieu. SOCIETE1.) a pu trouver un accord avec une partie de ses sous-locataires sauf pour la société SOCIETE2.) dont le contrat de sous-location arrivait à terme le 31 décembre 2023.

SOCIETE1.) a donc accepté une résiliation anticipée du bail en date du 1^{er} juin 2023 à condition de bénéficier de la jouissance du garage de gauche face aux portes jusqu'au 31 décembre 2023 pour permettre la sous-location du garage à la société SOCIETE2.) dont le contrat de sous-location arrivait à terme au 31 décembre 2023. »

SOCIETE1.) s.à.r.l. soutient que « dans ces conditions un nouveau bail oral a été conclu entre les parties pour l'occupation du garage pour la période du 1^{er} juin au 31 décembre 2023 pour un loyer mensuel de 300 €. L'état des lieux et la remise des clés concernant les lieux faisant l'objet d'une résiliation anticipée ont eu lieu le 1^{er} juin 2023. »

La bailleuse n'aurait cependant pas respecté ce nouveau bail puisqu'après le 1^{er} juin 2023, elle aurait empêché la jouissance du garage en procédant au retrait du bloc de boîte aux lettres, en coupant l'électricité du garage et en empêchant l'accès au garage, puisqu'après le 1^{er} juin 2023, la porte du garage motorisée ne fonctionnait plus. La bailleuse aurait donc commis un manquement dans son obligation d'assurer au preneur la jouissance du bien loué.

Quant au préjudice subi, SOCIETE1.) fait valoir que, le comportement de la bailleuse lui ayant causé un préjudice, « être légitimement fondée à solliciter l'indemnisation de son préjudice qui est constitué par la perte de marge financière sur la période du 1^{er} juin 2023 au 31 décembre 2023. A cet égard les sous-locataires permettaient à SOCIETE1.) de bénéficier d'un loyer total de 3.375 € par mois. » En déduisant son loyer d'un montant de 1.800 €

SOCIETE1.) soutient avoir généré une marge financière de (3.375 – 1.800 =) 1.575 € et aurait donc subi une perte de marge financière de (7 x 1.575 =) 11.025 € imputable à PERSONNE1.).

SOCIETE1.) fait en outre valoir avoir versé la somme de 5.400 € à titre de garantie locative. La bailleuse, refusant de restituer la garantie locative, « sera condamnée à régler à SOCIETE1.) la somme de 5.400 € correspondant à la garantie locative. »

A l'audience des plaidoiries, SOCIETE1.) s.à.r.l. explique encore une fois qu'un contrat de bail oral s'est formé, tout en se basant sur un message de réponse de la bailleuse du 15 et 16 mai 2023, un e-mail de PERSONNE1.) du 8 juin 2023 et un échange d'emails des 26 et 29 mars 2023.

PERSONNE1.) conteste le principe et le quantum d'une quelconque indemnisation.

Elle fait valoir que le contrat de bail du 27 décembre 2018 a été résilié d'un commun accord des parties et conteste qu'un bail oral se serait formé, alléguant ne pouvant se baser sur aucune pièce. Aucun accord oral ne serait prouvé par les échanges entre parties., d'autant plus que le sous-locataire SOCIETE2.) avait loué un bureau n°5 et le dépôt n°1, et nullement un garage auprès de SOCIETE1.).

Le courriel du 8 juin 2023 est formulé comme suit: "...you need occupie one garage until find another ...During this transition period every month pay 300 eur..."

Il ne ressort nullement de ce courriel, ni des autres pièces versées en cause qu'un contrat oral se serait formé pour que SOCIETE1.) s.à.r.l. puisse continuer à sous-louer un garage à SOCIETE2.), d'autant plus qu'il ressort du contrat de bail de sous-location du 1^{er} janvier 2019 entre SOCIETE1.) et SOCIETE2.) que l'objet du bail ne portait jamais sur un garage.

A part l'absence de conclusion d'un contrat de bail oral, les reproches formulés à l'encontre de PERSONNE1.) quant à la boîte aux lettres, à la coupure de l'électricité et à l'empêchement de l'accès à un garage restent à l'état de pure alléguation.

Quant au préjudice financier réclamé, PERSONNE1.) conteste tout préjudice financier. Elle fait valoir que SOCIETE1.) est parti à Dudelange, qu'elle a signé de nouveaux contrats de bail, qu'elle ne prouve pas que les contrats de sous-location étaient encore en cours à la fin du bail principal, puisqu'il ressortirait par exemple des contrats sous-location avec SOCIETE3.)'SOCIETE4.) et SOCIETE5.) qu'ils se sont terminés le 30 juin 2023, le 31 janvier 2023, respectivement le 10 mai 2023.

En l'espèce, en présence d'une résiliation d'un commun accord, en l'absence d'un contrat de bail oral et sur base du fait que SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve d'un quelconque préjudice matériel, toute perte d'une marge financière laisse d'être prouvée, de sorte que cette demande est à rejeter.

SOCIETE1.) reproche à PERSONNE1.) de ne pas lui avoir restitué la caution de 5.400 €

PERSONNE1.) s'oppose au remboursement du montant de 5.400 € Elle demande la compensation du montant réclamé avec les montants déboursés et sollicite la condamnation de SOCIETE1.) pour le montant de 4.137,20 € Elle fait valoir ne pas avoir reçu les originaux

des clés et avoir dû refaire les clés et les cylindres abîmés et verse « eine Auftragsbestätigung » du 21 juillet 2023. Elle soutient en outre avoir dû remplir la cuve à mazout et verse 2 factures du 6 juin 2023 pour un montant de 1.459,60 € et du 3 octobre 2023 pour un montant de 1.040,84 €

Aucun état des lieux de sortie établi en date du 2 juin 2023, lors de la remise des clés, n'a pu être versé en cause.

Il ne ressort pas des pièces versées en cause et notamment des courriels échangés qu'il y avait nécessité de refaire toutes les clés. Au contraire, il ressort du courriel du 8 juin 2023 de PERSONNE1.) que « not return my garage key ». En date du 17 juillet 2023, soit 1,5 mois après libération des lieux par SOCIETE1.), PERSONNE1.) écrit dans un courriel « replacement of keys and locks due to non-return of original keys, costing 319 € ».

La confirmation de commande date du 21 juillet 2023 et précise qu'elle est payable dans les 14 jours dès réception et que les travaux sont alors prévus pour le 11 août 2023.

Il ne ressort pas des pièces versées en cause qu'il y a eu nécessité de refaire toutes les clés, ni qu'il y a eu réfection de toutes les clés en date du 11 août 2023, de sorte que ce volet de la demande est à déclarer non fondée, à défaut de toute relation causale prouvée entre une éventuelle réfection de clés au mois d'août 2023 et la libération des lieux en date du 2 juin 2023.

Quant au mazout, il ressort des pièces versées en cause et des déclarations faites à l'audience que la cuve à mazout n'a pas été remplie par la locataire. Cette dernière explique que la bailleuse avait souhaité revoir le système de chauffage.

Au vu des considérations qui précèdent et au vu de la facture du 6 juin 2023, il y a lieu de déclarer la demande reconventionnelle fondée pour le montant de 1.459,60 €. La facture du 3 octobre 2023 d'un montant de 1.040,84 € est à rejeter, à défaut de toute relation causale entre la cuve vide lors de la remise des clés en date du 2 juin 2023 et la facture du 3 octobre 2023, soit 4 mois plus tard.

Après compensation, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à restituer à SOCIETE1.) la somme de $(5.400 - 1.459,60 =) 3.940,40$ €

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.

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.

Indemnité de procédure

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) réclame une indemnité de procédure de 1.500 €

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).

SOCIETE1.) s.à.r.l. n'ayant pas établi l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande relative à l'indemnité de procédure est à rejeter.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Par ces motifs

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

dit recevable la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l.;

dit non fondée la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 11.035 € pour préjudice financier;

dit partiellement fondée la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 3.940,40 € à titre de restitution de la garantie locative;

condamne PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) s.à.r.l. le montant de 3.940,40 € avec les intérêts légaux à partir du 4 septembre 2023, date de la demande en justice jusqu'à solde;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement;

dit non fondée la demande de SOCIETE1.) s.à.r.l. en obtention d'une indemnité de procédure;

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

condamne PERSONNE1.) 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.

