

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 238/2024
E-BAIL-170/21

Audience publique du 26 janvier 2024

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 Lison MERGAUX, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocats à Luxembourg,

et :

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

- **partie défenderesse** - comparant par Maître Martine LAUER, avocat à Dudelange.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 9 avril 2021 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 14 mai 2021, après de nombreuses reports elle fut refixée une dernière fois au 20 décembre 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue et 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 avec clause d'approvisionnement signé le 24 février 2020, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après la société SOCIETE1.) a donné en location

à PERSONNE1.) un immeuble d'habitation et de commerce situé à L-ADRESSE3.), connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) », moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 3.400 €

Par requête déposée le 9 avril 2021 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société SOCIETE1.) fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 14.510 € à titre d'arriérés de loyer pour la période de décembre 2020 à avril 2021 inclus, et le montant de 10.506 € à titre d'indemnité de relocation, ces montants assortis des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) demande encore à voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués, après résiliation du bail existant entre parties, et ce au plus tard le 16^e jour après la notification du jugement à intervenir.

La bailleuse requiert également la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir et elle sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir tout en se réservant le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance.

Les arriérés de loyer et charges impayés

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) modifie sa demande en paiement des arriérés de loyer au montant de 14.034 € à titre d'arriérés jusqu'au mois de décembre 2023 inclus, tel qu'il ressort du décompte actualisé versé en cause et le montant de 487,23 € à titre de charges.

A l'audience des plaidoiries du 20 décembre 2023, le mandataire de PERSONNE1.) s'oppose à la demande adverse en faisant valoir que la locataire n'a eu qu'un usage partiel des lieux. Elle se base sur un jugement du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette du 7 octobre 2021 pour demander une réduction du loyer à concurrence de 50 % pour les mois de décembre 2020, janvier 2021, février 2021, mars 2021 et du 1^{er} au 6 avril 2021 à raison de 1.751 € par mois et une réduction de 10 % pour le loyer allant du 7 avril 2021 au 30 avril 2021 à raison de 2.872 €. Il conteste en outre la facture du 12 décembre 2023, pour un montant de 487,20 € à titre de charges et fait valoir que ce montant ne saurait être pris en compte dans l'analyse de la faute du locataire.

Le mandataire de PERSONNE1.) conteste également le montant de 1.521 € à titre de « Adaptation du loyer: 8/2022 à 7/2023 » repris sur le décompte de la société SOCIETE1.) pour le 28 juillet 2023. Il fait valoir que la société SOCIETE1.) aurait renoncé à l'augmentation pour cette année.

Sur base de tous ces éléments, PERSONNE1.) soutient qu'en l'absence d'une faute justifiant la résiliation du bail et au vu du fait qu'elle a fait d'énormes travaux d'investissements, qu'elle veut amortir ces frais d'investissements, il n'y a pas lieu de résilier le bail. Elle tient absolument à ce que le bail soit maintenu puisque le café fonctionne bien.

Il ressort du contrat de bail signé entre parties que « le loyer... sera augmenté annuellement au 1^{er} août de 3 % ... et pour la première fois le 1^{er} août 2020. » La

renonciation ne se présume pas et il ne résulte d'aucun écrit que la société SOCIETE1.) a entendu renoncer à une augmentation annuelle pour l'année 2022-2023, le moyen avancé par PERSONNE1.) est à rejeter.

Il se dégage des plaidoiries des parties que PERSONNE1.) entend se baser sur les dispositions de l'article 1134 du code civil qui édicte le principe de bonne foi des parties dans l'exécution de leurs contrats pour justifier le non-paiement des loyers pendant les périodes de fermeture dues à la crise sanitaire.

Il faut cependant qu'il soit démontré que le bailleur a failli à son obligation de bonne foi. Dans l'appréciation du comportement, il faut tenir compte du comportement des deux parties. Ainsi, les juges ont toujours analysé les efforts que le preneur a faits pour payer le loyer, du moins en partie. Dans plusieurs dossiers, les juges ont tenu compte du fait que le preneur s'était adressé à son bailleur pour expliquer la situation, et que le bailleur n'avait soit pas réagi du tout, soit refusé d'accorder de remise de loyer.

En l'espèce, les éléments de preuve dont dispose le tribunal se limitent au contrat de bail, aux extraits de comptes et à deux factures.

Les décomptes se limitent aux historiques depuis décembre 2020. Il n'a pas été prouvé que la partie défenderesse s'était adressée au bailleur pour lui exposer sa situation et quelle était la réaction du bailleur.

La partie défenderesse ne précise pas non plus si des aides étatiques auraient été payées. La locataire n'a pas non plus fourni d'informations sur les périodes de fermeture complète et partielle, ni sur l'ampleur de la réduction de son chiffre d'affaires pendant les périodes durant lesquelles l'établissement était ouvert, mais soumis à restriction.

La violation de l'obligation de bonne foi doit être établie par celui qui l'invoque, et il ne suffit pas de renvoyer à une jurisprudence générale.

Dès lors, le Tribunal ne dispose pas d'éléments probants permettant de retenir qu'en l'espèce, le bailleur a failli à son obligation de bonne foi.

Par conséquent, le montant réclamé de $(14.034 + 487,20 =) 14.521,20$ € à titre d'arriérés de loyer et de charges jusqu'au mois de décembre 2023 inclus est à allouer dans son intégralité.

La résiliation du contrat de bail et le déguerpissement

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).

De plus, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son immeuble, 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. Au cas où le locataire est en défaut de payer le loyer, le bailleur est en droit de demander la résiliation du bail (M. HARLES, Le Bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 334, n° 101 ; voir également G. KRIEGER, Le bail d'habitation, éd. Saint Paul 809, p. 122, n° 145). C'est seulement lorsque le défaut de paiement du loyer provient de circonstances qui constituent en réalité un cas de force majeure, que le non-paiement des loyers ne donne pas lieu à résolution du bail (cf. Répertoire pratique de droit belge, verbo bail, page 653, n° 199).

En l'espèce, le non-paiement du montant de 14.521,20 € à titre d'arriérés de loyer et de charges impayées, 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.

L'indemnité de relocation

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) réclame la somme de 12.412,53 € à titre d'indemnité de relocation, correspondant à 3 mois de loyer.

En vertu de l'article 1760 du code civil, 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 tend à réparer la perte de loyer que le bailleur éprouve pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur.

Il appartient en principe au juge d'évaluer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation.

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'alinéa 1152 alinéa 2 du code civil permet seulement au juge de modérer la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

Les parties ayant convenu d'une indemnité de relocation en cas de résiliation prématurée du contrat de bail au moins équivalente à trois mois de loyer et le tribunal considérant que cette demande n'est pas excessive, il y a lieu d'y faire droit.

Au vu des développements qui précèdent, il convient de condamner la partie défenderesse au paiement du montant de 12.412,53 € à titre d'indemnité de relocation.

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. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Les sommes réclamées par la bailleuse n'étant pas autrement contestées en l'absence de la locataire et eu égard à l'importance des loyers demeurant impayés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

L'augmentation du taux d'intérêt légal

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en augmentation 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'indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation luxembourgeoise, arrêt n° 60/15 du 2 juillet 2015).

Au vu des éléments du dossier, la demande de la société SOCIETE1.) est fondée jusqu'à concurrence de 500 €

Par ces motifs

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

dit recevables les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) S.A.;

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 14.521,20 € à titre d'arriérés de loyer jusqu'au mois de décembre 2023 inclus;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de 14.521,20 € avec les intérêts légaux sur la somme de 11.008 € à partir du 9 avril 2021 et sur la somme de 3.513,20 € à partir du 20 décembre 2023, date des demandes respectives, jusqu'à solde;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et PERSONNE1.) aux torts exclusifs de cette dernière;

condamne PERSONNE1.) à quitter les 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 locataire dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de relocation de 12.412,53 €

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de 12.412,53 € avec les intérêts légaux sur la somme de 10.506 € à partir du 9 avril 2021 et sur le montant de 1.906,53 € à partir du 20 décembre 2023, date des demandes en justice, jusqu'à solde;

dit qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant appel ou opposition en ce qui concerne la condamnation pécuniaire;

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. une indemnité de 500 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

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, assisté de la greffière Joëlle GRETHEN, qui ont signé le présent jugement.