

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2352/2023  
E-BAIL-365/23

## Audience publique du 1<sup>er</sup> décembre 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, 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 ou ses gérants actuellement en fonctions,

**partie demanderesse,**

**partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Sandra GIACOMETTI, avocat à la Cour, demeurant à Foetz,

et

la société anonyme **SOCIETE2.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse,**

**partie demanderesse par reconvention,**

comparant par Maître Gennaro PIETROPAOLO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 11 juillet 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 27 septembre 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 25 octobre 2023.

L'affaire fut refixée et utilement retenue à l'audience publique du 22 novembre 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 11 juillet 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. a fait convoquer la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 22.459.- euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à compter du jour 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 dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir. La requérante se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts en cas de dégradations éventuelles occasionnées au local à usage commercial pris en location ainsi que les loyers à échoir à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023. Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 900.- 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 sa demande, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 1<sup>er</sup> décembre 2016, elle a donné en location à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. un local commercial avec dépôt d'une superficie de 85 m<sup>2</sup> sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.400.- euros et d'un montant de 100.- euros à titre de charges. Elle soutient que le contrat de bail stipule que le loyer sera augmenté en fonction de l'indice officiel des prix de la construction à chaque variation de 2,5 points, de sorte que le loyer, charges comprises, est actuellement fixé au montant de 1.615,30 euros.

La requérante reproche à la locataire de redevoir le montant total de 22.459,60 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges. Elle estime que le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une raison grave justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat aux torts de la locataire.

A l'audience des plaidoiries du 22 novembre 2023, la requérante explique que le loyer du mois de juin 2023 a entretemps été payé, mais que la locataire n'a pas payé les loyers de juillet à novembre 2023, de sorte que les arriérés s'élèvent actuellement au montant total de 30.613,90 euros. Elle conclut au rejet des pièces versées par le mandataire de la partie défenderesse la veille de l'audience. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

La société SOCIETE2.) S.A. affirme avoir versé une farde de pièces la veille de l'audience, mais elle s'oppose au rejet en soutenant qu'il ne s'agit que d'une attestation testimoniale et de photos.

Elle fait valoir que la société SOCIETE1.) s.à r.l. détient tout le hall dans lequel se trouvent les lieux loués. Elle explique que normalement de tels halls ou terrains industriels appartiennent à l'Etat ou à la commune, de sorte qu'elle donne à considérer qu'il se peut que la société SOCIETE1.) s.à r.l., ou la personne physique se trouvant derrière cette société, loue elle-même l'ensemble de l'immeuble sous forme d'emphytéose et que dans ce cas, il se pourrait que la sous-location est interdite. Elle demande ainsi en premier lieu la refixation de l'affaire afin que la société SOCIETE1.) s.à r.l. puisse clarifier ce point.

Quant au fond, elle conteste la demande en paiement dirigée à son encontre en affirmant qu'elle ne dispose pas d'une jouissance paisible des lieux loués. Elle explique qu'elle exploite une société offrant des ascenseurs à des personnes à mobilité réduite et que les clients viennent dans les lieux loués pour voir les différents modèles. Elle soutient que régulièrement tout l'environnement autour des lieux loués est encombré de poubelles, de débris et autres objets encombrants. Elle donne à considérer qu'elle a déjà changé de lieux loués à l'intérieur du site en raison du fait que le passage était bloqué par des déchets et des palettes.

Elle indique encore qu'aux termes de l'article 8 du contrat de bail, le locataire doit certes nettoyer les trottoirs et les lieux communs de l'immeuble, mais que cela ne dispense pas le bailleur de garantir la propreté du site.

Elle fait encore valoir que le contrat de bail est renouvelé d'année en année et elle se demande pourquoi le bailleur a renouvelé le bail malgré les arriérés de loyers. Elle soutient que la requérante ne l'a jamais mise en demeure de payer les loyers impayés, qu'il n'y a jamais eu le moindre message téléphonique ou courrier téléphonique, mais qu'elle a de suite lancé la présente action en justice.

Elle conclut ainsi au rejet de la demande en paiement dirigée à son encontre en raison du non-respect par le bailleur de ses propres obligations. Elle s'oppose également à la résiliation du bail et à la demande tendant à voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire en l'absence de toute mise en demeure préalable. Elle conclut encore au rejet de la demande en allocation d'une indemnité de procédure.

A titre reconventionnel, elle demande à voir condamner la société SOCIETE1.) s.à r.l. à lui payer le montant de 30.613,90 euros à titre de dommages et intérêts pour défaut de jouissance paisible des lieux loués.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. conteste formellement louer les lieux litigieux sous forme d'emphytéose et elle s'oppose à la refixation de l'affaire à défaut d'une quelconque preuve versée par la partie défenderesse à l'appui de ses dires.

Elle conteste également tous les reproches concernant un prétendu défaut de jouissance paisible des lieux loués. Si le tribunal devait accepter les photos versées la veille de l'audience, elle donne à considérer que ces photos ne sont pas datées. Elle soutient que la partie défenderesse ne l'a jamais informée d'un quelconque problème d'accessibilité ou de propreté des entourages des lieux loués. Elle affirme que les seules discussions entre parties ont eu trait au paiement échelonné des arriérés. Elle conclut au rejet de la demande en paiement à titre de dommages et intérêts.

La société SOCIETE2.) S.A. explique qu'il y a eu des échanges oraux entre parties et qu'il a eu des accords sur certaines choses. Elle donne à considérer que la bailleuse n'a pas non plus écrit des mises en demeure pour réclamer les loyers et elle en déduit qu'il y a eu un arrangement entre parties. Elle affirme que les photos versées en cause ont été prises régulièrement sur le site et que les problèmes existent depuis deux à trois années.

A titre subsidiaire, elle demande à ce que le tribunal ne fasse droit qu'à la demande en paiement, mais qu'il ne prononce pas la résiliation du bail.

### **Motifs de la décision**

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

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 1<sup>er</sup> décembre 2016, la société SOCIETE1.) s.à r.l. a donné en location à la société SOCIETE2.) S.A. un local commercial avec dépôt d'une superficie de 85 m<sup>2</sup> sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 1.400.- euros et d'un montant de 100.- euros à titre de charges.

#### Quant à la demande de rejet des pièces

La société SOCIETE1.) s.à r.l. conclut au rejet d'une farde de pièces que la société SOCIETE2.) S.A. a fait communiquer la veille de l'audience.

La société SOCIETE2.) s.à r.l. s'oppose à cette demande de rejet.

Selon l'article 64 du nouveau code de procédure civile, les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent, afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

Une communication de pièces moins de 24 heures avant l'audience ne respecte pas ce délai et ne permet pas à l'autre partie de les prendre dûment en considération.

Il y a dès lors lieu d'écarter des débats la farde de pièces communiquée par le mandataire de la société SOCIETE2.) S.A..

#### Quant à la demande de refixation des débats

La société SOCIETE2.) S.A. fait valoir que la société SOCIETE1.) s.à r.l. détient tout le hall dans lequel se trouvent les lieux loués. Elle explique que normalement de tels halls ou terrains industriels appartiennent à l'Etat ou à la commune, de sorte qu'elle donne à considérer qu'il se peut que la société SOCIETE1.) s.à r.l., ou la personne physique se trouvant derrière cette société, loue elle-même l'ensemble de l'immeuble sous forme d'emphytéose et que dans ce cas, il se pourrait que la sous-location est interdite. Elle demande ainsi la refixation de l'affaire afin que la société SOCIETE1.) s.à r.l. puisse clarifier ce point.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. conteste formellement louer le hall litigieux sous forme d'emphytéose et conclut au rejet de la demande de refixation.

Le tribunal se doit de noter que la société SOCIETE2.) S.A. ne fournit aucune pièce de laquelle il résulterait que le hall litigieux, respectivement le terrain sur lequel il se trouve, appartient à l'Etat ou à la commune. Etant donné que l'affaire a été introduite au mois de juillet 2023, le tribunal estime que la société SOCIETE2.) S.A. disposait de suffisamment de temps pour instruire le dossier et pour rapporter des pièces à l'appui de ses affirmations.

La demande tendant à la refixation des débats est partant à rejeter.

#### Quant au fond

##### La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante réclame la somme de 30.613,90 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges jusqu'au mois de novembre 2023 inclus.

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

La société SOCIETE2.) S.A. conteste la demande en paiement en se prévalant de l'exception d'inexécution pour défaut de jouissance paisible des lieux loués. Elle reproche à la société SOCIETE1.) s.à r.l. que les extérieurs du hall industriel dans lequel se trouvent les lieux loués et qui appartient entièrement à la bailleuse ne sont pas entretenus convenablement et que régulièrement l'accès aux lieux loués est encombré par des déchets, des poubelles et autres objets encombrants.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. conclut au rejet de ce moyen et conteste formellement tout défaut de jouissance paisible des lieux loués.

L'exception d'inexécution soulevée par la partie défenderesse est prévue à l'article 1134-2 du code civil et sous-entendue dans tout contrat synallagmatique. Elle ne permet au locataire de suspendre temporairement l'exécution de son obligation de payer les loyers, que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles.

S'il est admis que l'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur, cette exception ne peut cependant devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou pour le moins suffisamment vraisemblable (Yvette Merchiers-Le bail en général-Larcier 1989, n°180 et 244, Depage-Traité élémentaire de droit civil, t.IV, n°651).

L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées. Cette condition n'est pas donnée, lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve, pour l'ensemble, la jouissance (LaHaye et Vankerckhove-Le louage des choses, n°400 et 401, TAL, jugement n°130/91 du 27.06.1991, rôle n°42519).

La défaillance du bailleur doit justifier la retenue du loyer, le simple défaut d'entretien n'étant pas suffisant, car le locataire continue d'avoir la jouissance de la chose louée, même si elle est imparfaite. Le défaut d'entretien doit être tel qu'il rend la chose inutilisable à l'usage contractuellement prévu (Civ 3, 21.12.1987, Bull III n°212 ; Civ 3, 21.11.1990, Bull. III n°238).

Pour pouvoir utilement soulever l'exception d'inexécution des obligations d'entretien et de jouissance paisible, il faut que le locataire ait averti son bailleur de la survenance des vices, et qu'il l'ait mis en demeure de remédier à la situation (cf. Lex Thielen, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, 2<sup>e</sup> éd., n°125).

En l'espèce, il ne résulte d'aucun élément du dossier que la société SOCIETE2.) S.A. ait informé la société SOCIETE1.) s.à r.l. d'un quelconque défaut de jouissance et qu'elle l'ait mise en demeure d'y remédier.

Contrairement aux arguments avancés par la société SOCIETE2.) S.A., le fait que la société SOCIETE1.) s.à r.l. ne lui a pas adressé de mise en demeure pour payer les arriérés de loyers ne signifie pas implicitement qu'il y a eu accord entre parties.

A cet égard, le tribunal rappelle que le bailleur n'est point obligé de mettre le locataire en demeure de payer régulièrement le loyer, la simple survenance de l'échéance stipulée dans le contrat de bail valant mise en demeure.

Par ailleurs, un éventuel défaut d'entretien des alentours des lieux loués, qui laisse d'être établi en l'espèce, ne saurait entraîner un défaut de jouissance des lieux loués.

Il résulte dès lors de l'ensemble des développements qui précèdent qu'un manquement de la bailleuse à ses obligations d'entretien n'est pas établi et que la locataire est mal fondée à se retrancher derrière l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement de presque vingt loyers.

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

A défaut de contestations circonstanciées concernant les montants repris dans le décompte versé par la requérante et à défaut de preuves de paiement versées en cause, la demande de la requérante est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 30.613,90 euros avec les intérêts légaux sur le montant de 22.459,60 euros à compter du 11 juillet 2023 et sur le montant de 8.154,30 euros à compter du 22 novembre 2023, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde.

#### La demande reconventionnelle à titre de dommages et intérêts

La société SOCIETE2.) S.A. demande à voir condamner la société SOCIETE1.) s.à r.l. à lui payer le montant de 30.613,90 euros à titre de dommages et intérêts pour défaut de jouissance paisible des lieux loués.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. conteste la demande tant en son principe qu'en son quantum.

Le tribunal note que la société SOCIETE2.) S.A. reste en défaut de rapporter un quelconque élément de preuve permettant de retenir qu'elle n'a pas pu jouir paisiblement de la chose louée, de sorte qu'elle est à débouter de sa demande.

#### La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de la locataire

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 société SOCIETE2.) S.A. redoit actuellement un montant total correspondant à presque vingt mensualités.

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que la société SOCIETE2.) S.A. 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 d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

### L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante, 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 de la requérante l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- 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 requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE2.) S.A. aux frais et dépens de l'instance.

## **Par ces motifs :**

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

**reçoit** les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

**donne acte** à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. de l'augmentation de sa demande en paiement,

**dit** la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers et de charges fondée à hauteur de 30.613,90 euros,

**condamne** la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. le montant de **30.613,90 euros (trente mille six cent treize euros et quatre-vingt-dix cents)** avec les intérêts légaux sur le montant de 22.459,60 euros à compter du 11 juillet 2023 et sur le montant de 8.154,30 euros à compter du 22 novembre 2023, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

**résilie** le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société anonyme SOCIETE2.) S.A.,

**condamne** la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 1 (un) mois à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **autorise** le requérant 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** non fondée la demande en paiement reconventionnelle de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à titre de dommages et intérêts,

**dit** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

**condamne** la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. le montant de **350.- euros (trois cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

**condamne** la société anonyme SOCIETE2.) S.A. 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.*