Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3873/24
L-BAIL-399/24

Audience publique du 6 décembre 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

3) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties demanderesses au principal
parties défenderesses sur reconvention

comparant par Maître Jérémy BUR, avocat, en remplacement de Maître James JUNKER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE4.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Fabien FRANCOIS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 31 mai 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 22 juillet 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Lex THIELEN se présenta pour la société défenderesse et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 4 novembre 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Jérémy BUR, en remplacement de Maître James JUNKER, et Maître Fabien FRANCOIS, en remplacement de Maître Lex THIELEN, 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, à laquelle le prononcé avait été remis,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe le 31 mai 2024, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait convoquer la société SOCIETE1.) SARL, à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 9.743,06.- EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois d'avril et mai 2024 avec les intérêts légaux à partir du jour de l'échéance des loyers jusqu'à solde conformément à l'article 3 du contrat de bail, sinon avec les intérêts légaux à partir de la présente demande en justice jusqu'à solde.

Les requérants sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et ils demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Faits, prétention et moyens des parties

Les parties requérantes exposent que PERSONNE4.) a suivant contrat de bail commercial conclu en date du 16 août 2021 avec la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, un contrat de bail commercial à durée déterminée de trois (3) ans portant sur un appartement contenant des bureaux sis à L-ADRESSE4.), au 3 ème étage pour un loyer mensuel initial de 3.758,58.-EUR indexé sur le coût de la vie et d'une avance mensuelle sur charges de 250,00.- EUR.

Actuellement, le loyer ajusté s'élèverait à 4.177,00.- EUR.

Un parking aurait également été donné en location à la partie défenderesse suivant contrat de bail commercial ayant pris effet en date du 16 août 2021.

Le loyer initial pour la location du parking, également indexé sur le coût de la vie, s'élèverait actuellement à 444,53.-EUR.

Il est précisé que suite au décès de PERSONNE4.), les parties requérantes auraient hérité en indivision du bien donné en location.

Suivant courrier recommandé envoyé en date du 12 février 2024, la partie défenderesse aurait résilié le contrat de bail commercial avec un préavis de six (6) mois, à savoir pour le 15 août 2024.

Toutefois, la partie défenderesse ne s'acquitterait plus des loyers depuis avril 2024, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

A l'audience des plaidoiries, les parties demanderesses ont augmenté leur demande pour y inclure les loyers jusqu'au 15 août 2024 pour un montant total de 21.921,89.- EUR.

Il échet de leur en donner acte.

En réplique aux arguments de la partie défenderesse, les requérants ont indiqué qu'il n'y n'avait jamais eu acceptation de la résiliation anticipée pour le 1er mars ou le 1er avril 2024, tel que l'affirme la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL. La partie défenderesse n'aurait remis les clés par envoi postal qu'en date du 15 juillet 2024 et l'état des lieux de sortie n'aurait été effectué qu'au mois d'août 2024.

Plus particulièrement quant à la résiliation anticipée du bail, les requérants ont précisé que celle-ci était subordonnée à la condition que la partie défenderesse retrouve un repreneur pour le bail, condition qui ne se serait pas réalisée en l'espèce.

SOCIETE1.) SARL

La partie défenderesse a plaidé factuellement qu'en l'espèce, le bail avait été résilié anticipativement d'un commun accord au 1er mars sinon au plus tard au 1er avril 2024.

Elle a expliqué que Maître PERSONNE5.) qui avait installé son étude d'avocats depuis 2008 dans les locaux, avait fait reprendre le bail par la société SOCIETE1.) SARL en signant un nouveau contrat de bail en date du 21 juillet 2021 avec prise d'effet au 16 août 2021.

Elle a exposé que des discussions avaient eu lieu entre parties au début de l'année 2022 et que Maître PERSONNE5.) aurait exprimé son souhait de résilier anticipativement le bail d'un commun accord, étant donné qu'il entendait cesser son activité d'avocat et prendre sa retraite.

Il aurait même recherché des repreneurs pour le bail et aurait trouvé deux candidats potentiels, dont Maître PERSONNE6.).

A l'appui de ses prétentions, la partie défenderesse verse un courriel en date du 21 décembre 2023 émanant de PERSONNE1.) dont la teneur est la suivante :

« *en vue de l'échéance du bail prévue le 15/08/24, je voudrais vous soumettre mes propositions :*

- *Vous remettez les bureaux dans le même état que lors de votre arrivée en 2008 càd. Vides de tout objet, étagères, rack (je n'ai aucune trace de Banque Invik), lampes, télévision et surtout vous faites enlever le tapis plein. Est-il collé ? d'après ce que je sais il y a du parquet en-dessous qu'il faudrait éventuellement faire rénover.*

- *Ensuite je vous demanderai de faire effectuer un nettoyage complet des lieux.*

Me PERSONNE6.), que vous avez eu la gentillesse de me recommander, m'a proposé de reprendre le bail à partir du 1er avril 2024. Il m'a signalé qu'un mois plus tard ne lui poserait pas de problème.

En vue des travaux que je vais entreprendre, je vous libérerais dès le 1er mars ou bien un mois plus tard.

Je m'engage à ne plus augmenter le loyer même si l'index évolue.

Il s'agit des propositions que je vous avais déjà soumises oralement et qui s'entendent comme un tout indissociable. »

En l'espèce, l'ensemble des conditions contenues dans le prédit courrier auraient été remplies.

Il est précisé par la partie défenderesse que les repreneurs potentiels du bail avaient abandonné leur projet et cela en dépit du fait qu'elle aurait fait visiter les lieux aux potentiels nouveaux locataires au courant du mois d'octobre 2023. Les raisons de la non-reprise du bail par ces derniers auraient été la passivité de la bailleresse.

Par courrier du 12 février 2024, la partie défenderesse, par le biais de son mandataire, se serait adressée à PERSONNE4.) pour lui rappeler les termes de leur accord et procéder à la remise des clés ainsi qu'à un état des lieux.

En droit, la partie défenderesse conclut à ce que la résiliation d'un commun accord soit reconnue avec effet au 1er mars 2024 sinon au 1er avril 2024 au plus tard.

A titre subsidiaire, la partie défenderesse se prévaut de l'abus de droit, alors que les requérants auraient eux-mêmes fait échouer la reprise du bail en restant totalement passif au point que les locataires potentiels se soient désintéressés. A ce titre une attestation testimoniale rédigée par PERSONNE7.) est versée en cause et dont il ressortirait que « *je n'avais pas eu de réponses claires des propriétaires quant aux dates des travaux et avoir préféré me retirer de toute transaction avec les propriétaires dès janvier 2024.* »

A titre reconventionnel, elle a sollicité la restitution du loyer de mars 2024 à titre d'indu dans l'hypothèse où il serait reconnu que la résiliation est intervenue pour le 1er mars 2024.

Finalement, elle a encore sollicité une indemnité de procédure de 2.500.- EUR.

<u>Appréciation</u>

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

La partie défenderesse fait valoir que la résiliation du contrat de bail a eu lieu d'un commun accord entre elle et feu PERSONNE4.) pour le 1er mars 2024 sinon au plus tard pour le 1er avril de la même année, de sorte que les requérants qui sont ses ayants droit ne sauraient lui réclamer des arriérés de loyers après cette résiliation.

Les requérants contestent l'existence d'un tel accord entre parties et soutiennent que la résiliation du contrat de bail n'a pas été valablement faite pour le 1er mars ou 1er avril 2024, le délai de préavis de 6 mois convenu n'ayant pas été respecté. Ils en concluent que le bail a été valablement résilié pour le 15 août 2024 suivant courrier du 12 février 2024.

La résiliation d'un contrat de bail d'un commun accord n'est en principe soumise à aucune forme. Elle peut être tacite.

La résiliation doit cependant être certaine. La volonté commune des parties de mettre fin au contrat ne doit faire aucun doute.

Il appartient à celui qui invoque la résiliation d'un commun accord du bail d'en rapporter la preuve.

En l'espèce, l'article 5 du contrat de bail prévoit que « Le présent contrat court à partir du 16/08/2021 pour une période de 3 années et se renouvelle par tacite reconduction d'année en année. A l'expiration de chaque période, chacune des deux parties peut moyennant préavis de 6 (six) mois par lettre recommandée, dénoncer le bail. »

Concernant la résiliation d'un commun accord du bail, le tribunal relève en premier lieu qu'il appert d'un courriel rédigé par PERSONNE1.) en date du 21 février 2023, que la partie défenderesse lui a fait part de son souhait de résilier anticipativement le bail. Toutefois, PERSONNE1.) indique à PERSONNE5.) qu'il ne saurait lui répondre dans l'immédiat avant d'avoir consulté ses sœurs, étant donné que leur mère, qui se trouve à l'hospice, est dans un mauvais état de santé.

Suivant courriel du 10 octobre 2023, PERSONNE1.) a indiqué à PERSONNE8.), qui est l'épouse de Maître PERSONNE5.), avoir discuté avec ses sœurs et vouloir demander l'avis d'un agent immobilier et par la même occasion, il sollicite deux dates pour un rendez-vous sur les lieux. Un échange de courriel a lieu entre parties, et PERSONNE8.) indique que deux repreneurs potentiels Messieurs PERSONNE9.) et PERSONNE6.) sont intéressés à éventuellement reprendre le bail.

En date du 21 décembre 2023, PERSONNE1.) soumet la proposition suivante « *en vue de l'échéance du bail prévue le 15/08/24, je voudrais vous soumettre mes propositions :*

- *Vous remettez les bureaux dans le même état que lors de votre arrivée en 2008 càd. Vides de tout objet, étagères, rack (je n'ai aucune trace de Banque Invik), lampes, télévision et surtout vous faites enlever le tapis plein. Est-il collé ? d'après ce que je sais il y a du parquet en-dessous qu'il faudrait éventuellement faire rénover.*

- *Ensuite je vous demanderai de faire effectuer un nettoyage complet des lieux.*

  Me PERSONNE6.), que vous avez eu la gentillesse de me recommander, m'a proposé de reprendre le bail à partir du 1er avril 2024. Il m'a signalé qu'un mois plus tard ne lui poserait pas de problème.

  En vue des travaux que je vais entreprendre, je vous libérerais dès le 1er mars ou bien un mois plus tard.

  Je m'engage à ne plus augmenter le loyer même si l'index évolue.

  Il s'agit des propositions que je vous avais déjà soumises oralement et qui s'entendent comme un tout indissociable. »

  Le 25 janvier 2024, PERSONNE5.) indique accepter l'intégralité des propositions faites par PERSONNE1.). Il précise que l'ensemble des objets ont été retirés et les locaux nettoyés.

  Par courrier du 12 février 2024, la partie défenderesse, par le biais de son mandataire, s'est adressée à PERSONNE4.) pour lui rappeler les termes de leur accord. Dans le même courrier, il lui est demandé de fournir une date pour un état des lieux et une remise des clés. A titre subsidiaire, la partie défenderesse indique résilier le contrat de bail avec un préavis de 6 mois au cas où il n'y aurait pas eu de résiliation d'un commun accord.

  PERSONNE4.), par le biais de son mandataire, indique suivant courrier recommandé du 6 mai 2024, accepter la résiliation avec effet au 15 août 2024, mais conteste avoir accepté celle avec effet au 1er avril 2024.

  Le tribunal constate que les propositions de PERSONNE1.), dont il peut être admis qu'il a agi pour le compte de sa mère au moment des faits, contenues dans le courriel du 21 décembre 2023, sont claires et précises.

  Il ressort encore des éléments du dossier soumis au tribunal qu'à partir de cette date, la bailleresse ne s'est plus adressée à la partie défenderesse jusqu'au 6 mai 2024.

Pourtant, le 25 janvier 2024, PERSONNE5.) a indiqué que l'ensemble des conditions ont été réalisées. Les requérants ne remettent d'ailleurs pas en cause leur accomplissement.

La partie défenderesse a, par courrier recommandé du 12 février 2024, rappelé l'accord conclu avec la bailleresse et demandé une date pour la remise des clés.

Le tribunal retient partant qu'il y a eu commun accord entre parties pour résilier le contrat de bail de façon anticipative.

Il ne résulte nullement de la proposition de résiliation d'un commun accord du 21 décembre 2023 que la résiliation n'est effective qu'à la condition qu'un nouveau locataire reprenne le bail. Même si cet élément a pu être pris en considération par la bailleresse dans sa décision de procéder à une résiliation d'un commun accord, il n'a toutefois pas été essentialisé dans la proposition du 21 décembre 2023 soumise à la partie défenderesse.

En outre, la bailleresse qui, dans un premier temps, est restée totalement passive, n'est revenue sur cette résiliation qu'en date du 6 mai 2024, soit bien après l'accomplissement par le locataire des conditions contenues dans le courriel du 23 décembre 2023.

Le fait que les clés n'ont pas été remises n'est pas de nature à remettre en cause la validité de la résiliation, alors qu'il ressort des différents échanges entre parties que c'est la bailleresse qui s'est opposée à toute remise.

Au vu de ce qui précède, le tribunal retient que le bail a été résilié d'un commun accord avec effet au 1er avril 2024, étant donné que la partie défenderesse a encore réglé les loyers jusqu'au mois de mars, signalisant ainsi sa volonté de quitter les lieux pour le 1er avril 2024.

Par voie de conséquence, la demande reconventionnelle de la partie défenderesse en restitution du loyer de mars 2024 est à déclarer non fondée.

Les requérants et la partie défenderesse réclament encore respectivement la somme de 1.500.-EUR et 2.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge la société SOCIETE1.) SARL l'ensemble des frais non compris dans les

dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les requérants sont cependant à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Ayant succombé à l'instance, ils doivent encore en supporter les frais.

P a r c e s m o t i f s

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de l'augmentation de leur demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

déclare la demande recevable mais non fondée, partant, en déboute;

déclare la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) SARL en restitution du loyer du mois de mars 2024 recevable mais non fondée;

déboute PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE1.) , PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) , PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière