Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 805/25
du 28.02.2025
L-BAIL-434/24

Audience publique du vingt-huit février deux mille vingt-cinq

---

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

dans la cause
e n t r e

PERSONNE1.), **épouse PERSONNE2.),**

demeurant à L-ADRESSE1.)**,**

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant à l'audience par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), 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 à l'audience par Maître Martine LAUER, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 17 juin 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 5 août 2024 à 09.00 heures, salle JP 1.19.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi 7 janvier 2025 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, se

présentant pour PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), et Maître Martine LAUER, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, 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,

le jugement qui suit :

Faits constants et indications de procédure

Suivant contrat de bail signé le 18 août 1999 avec effet au 1er octobre 1999, la société civile SOCIETE2.), représentée par ses administrateurs PERSONNE2.) et PERSONNE1.), a donné en location, pour une durée de 9 années renouvelable pour une durée de 6 années, à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE1.)) un immeuble d'habitation et de commerce sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 207.000 LUF à augmenter de la TVA et révisable en fonction des variations de l'indice du coût de la vie.

Aux termes d'un premier avenant au contrat de bail, la société SOCIETE1.) s'est engagée au paiement d'un montant de 1.500.000 LUF au titre de pas de porte y compris la licence.

Un second avenant signé en date du 20 décembre 2004 prévoit une réduction du loyer pour le mois d'août 2004 et la fixation d'un nouveau loyer à partir du mois de septembre 2004. Il prévoit en outre qu'à partir de l'année 2005, un loyer minimal de 4.000 euros htva par mois sera dû et que dans l'hypothèse où le chiffre d'affaires annuel dépasse les 600.000 euros htva, le loyer annuel correspondra à 8% du chiffre d'affaires.

Enfin, un troisième avenant signé le 12 septembre 2011 prévoit une prolongation du contrat de bail pour une durée de 9 années consécutives avec une échéance au 19 août 2021, avec un renouvèlement possible pour 6 années supplémentaires.

Le même avenant prévoit encore qu'à partir de l'année 2011, le loyer définitif correspondra à

- 8% du chiffre d'affaires si celui-ci se situe entre 600.000 et 900.000 euros htva,
- 7,5% du chiffre d'affaires si celui-ci se situe entre 900.001 et 1.100.000 euros htva,
- 7 % du chiffre d'affaires si celui-ci est supérieur à 1.100.000 euros htva.

Par requête déposée au greffe du Tribunal de paix de et à Luxembourg le 17 juin 2024, PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.) (ci-après PERSONNE1.)) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer pour voir constater, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, que le locataire est en défaut de paiement des loyers et charges pour la période de décembre 2023 à juin 2024 et pour voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 20.636,28 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) s'est encore réservée le droit de demander la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat et le droit de solliciter le déguerpissement du locataire endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Elle a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.250 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que la société SOCIETE1.) serait en défaut de paiement des loyers pour les mois de décembre 2023 à juin 2024 et que ce non-paiement constituerait une faute grave et légitime justifiant la résiliation du contrat de bail.
tr
A l'audience des plaidoiries du 7 janvier 2025, PERSONNE1.) a augmenté sa demande à concurrence des loyers et charges échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance pour porter sa demande à la somme totale de 39.584,32 euros.

Elle a sollicité la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 39.584,32 euros ainsi que la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) conteste la demande tant dans son principe que dans son quantum.

Elle conteste être redevable d'un quelconque loyer jusqu'au mois de juin 2024. A ce titre, elle fait valoir que suite aux avenants conclus entre parties, le loyer aurait été fixé en fonction du chiffre d'affaires réalisé par la société SOCIETE1.). Ainsi, le loyer ne serait redû qu'à partir du moment où le chiffre d'affaires excèderait les 600.000 euros par an, à défaut aucun loyer ne serait dû et ce conformément aux stipulations contractuelles liant les parties.

Elle soulève encore l'exception d'inexécution pour s'opposer à la demande, motif pris que le bailleur aurait gravement manqué à ses obligations. En effet, cela ferait des années qu'elle réclamerait l'exécution par le bailleur de ses obligations or celui-ci serait resté totalement inactif. Elle fait valoir que les lieux loués ne seraient plus conformes aux normes applicables à l'exploitation d'un restaurant, qu'il y aurait un problème de chauffage, que les fenêtres seraient vétustes etc. Elle renvoie à une mise en demeure adressée par ses soins au bailleur en date du 15 octobre 2024 et elle soutient avoir été en droit de retenir les loyers. A titre subsidiaire, elle demande à voir faire application de l'exception d'inexécution à partir du jour de la mise en demeure, c'est-à-dire le 15 octobre 2024.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) expose que le restaurant serait fermé depuis le mois de juillet 2024, par conséquent, il y aurait lieu de réduire le loyer à de plus justes proportions, pour autant qu'il soit retenu qu'un loyer serait dû.

Elle donne encore à considérer que PERSONNE1.) resterait en défaut de rapporter la preuve du fait que le loyer redû serait effectivement de 4.948,04 euros. En tout état de cause, elle fait valoir que même si le loyer s'élèverait à un montant de 4.000 euros htva, le montant de 4.948,08 euros ttc ne serait pas prouvé pour autant.

La société SOCIETE1.) demande, à titre reconventionnel, la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'un montant de 112.320 euros, correspondant à 24 mois de loyers, à titre de dommages et intérêts. Elle demande encore le remboursement des frais d'huissier à hauteur de 907 euros exposés par elle.

PERSONNE1.) conteste tout manquement dans son chef et fait valoir qu'elle aurait toujours donné suite aux sollicitations du locataire. Elle donne à considérer que les lieux loués seraient des lieux pittoresques et historiques et que l'état de délabrement actuel serait dû au gérant de la société SOCIETE1.) qui aurait délaissé les lieux afin de pouvoir les acquérir à moindre coût par la suite.

Elle explique que les problèmes de canalisation seraient dus à des lingettes jetées dans les WC, ce qui aurait entraîné un engorgement. Pour ce qui est des problèmes d'électricité elle aurait envoyé quelqu'un sur place, mais le locataire aurait refusé le rendez-vous fixé. Lors du rendez-vous suivant, il se serait avéré que le problème venait d'une mauvaise ampoule donc de la faute du locataire. Les problèmes de la chaudière seraient dus à un mauvais entretien par le locataire.

PERSONNE1.) soutient n'avoir pas été informée des démarches faites par le locataire et avoir toujours donné suite aux sollicitations de la société SOCIETE1.), de sorte qu'aucune faute ne saurait lui être reprochée.

Elle conteste toute exception d'inexécution au motif que la mise en demeure serait datée du 15 octobre 2024, soit cinq mois après le dépôt de la requête introductive d'instance. De plus, cette mise en demeure ne serait qu'un prétexte pour justifier le non-paiement des loyers. Elle conteste le procès-verbal établi par l'huissier de justice pour être unilatéral.

En ce qui concerne le loyer, PERSONNE1.) fait plaider que des concessions auraient déjà été faites par le biais des avenants qui conditionneraient le montant du loyer au montant du chiffre d'affaires réalisé.

En ce qui concerne le montant du loyer, PERSONNE1.) fait valoir que le loyer minimum serait de 4.000 euros htva, ce qui serait plus que modeste. Elle expose qu'il y aurait eu des concessions de sa part en ce qui concerne le montant du loyer, tel que cela résulterait des avenants au contrat de bail aux termes desquels les parties auraient convenu que le montant du loyer serait déterminé sur base du chiffre d'affaires réalisé par la société SOCIETE1.). L'avenant n°2 prévoirait un loyer mensuel minimum de 4.000 euros htva. L'avenant n°3 a modifié les dispositions relatives au montant total du loyer redû par la société SOCIETE1.) mais sans pour autant abroger le montant du loyer mensuel minimum de 4.000 euros htva, de sorte que le loyer serait redû.

Elle soutient encore que les loyers en souffrance pour les mois de décembre 2023 à juin 2024 auraient été payés après le dépôt de la requête introductive d'instance, de sorte qu'il y aurait tout de même lieu de retenir une faute dans le chef du locataire et de prononcer la résiliation du contrat de bail.

PERSONNE1.) expose encore que la société SOCIETE1.) se ferait encore livrer du vin à l'adresse du restaurant exploité dans les lieux loués, de sorte qu'il serait permis de douter des affirmations adverses selon lesquelles le restaurant serait définitivement fermé. Elle formule une offre de preuve par témoin à l'appui de ses allégations.

Elle conteste enfin les demandes reconventionnelles tant dans leur principe que dans leur quantum.

La société SOCIETE1.) fait répliquer que depuis l'envoi de la lettre recommandée du 15 octobre 2024, PERSONNE1.) n'aurait eu aucune réaction.

Elle soutient encore que compte tenu de l'état de vétusté des lieux loués, tout serait à refaire, à savoir la toiture, l'électricité, les canalisations, la sécurité incendie etc., de sorte qu'il y aurait bien lieu à application de l'exception d'inexécution.

Elle conteste l'existence d'un loyer minimum en faisant valoir que suite à l'avenant n°3 plus aucun loyer ne serait prévu pour le cas où le chiffre d'affaires serait inférieur à 600.000 euros htva. Les dispositions de l'avenant n°3 annuleraient et remplaceraient toutes les dispositions antérieures.

PERSONNE1.) soulève la mauvaise foi de la société SOCIETE1.) qui tout en contestant l'existence d'un loyer minimum se base sur ce même loyer afin d'évaluer les prétendus dommages et intérêts qui lui reviendraient.

Elle fait valoir que le loyer minimum serait prévu par l'article 3 *in fine* de l'avenant n°3.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

- **Les arriérés de loyers**

Aux termes de sa requête, PERSONNE1.) réclame le paiement des arriérés de loyers et indexations pour les mois de décembre 2023 à juin 2024 inclus, soit la somme de 20.636,28 euros. Elle explique qu'aux mois de décembre 2023 et janvier 2024, la société SOCIETE1.) n'aurait pas payé le prix convenu entre parties et qu'à partir du mois de février 2024 plus aucun paiement ne serait intervenu.

Au jour des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande à concurrence des loyers échus depuis l'introduction de la requête, soit les mois de juillet 2024 à janvier 2025 inclus tout en tenant compte des paiements partiels intervenus. Elle a indiqué porter sa demande à la somme totale de 39.584,32 euros.

Il convient de lui en donner acte.

L'augmentation du montant réclamé au titre d'un chef de la demande initiale constitue une demande additionnelle recevable, dès lors qu'elle présente un lien suffisant avec les prétentions originaires.

La société SOCIETE1.) indique avoir payé les loyers pour les mois de décembre 2023 à mai 2024 ainsi que les avances sur charges pour les mois de décembre 2023 à juin 2024. Elle reconnaît ne plus avoir payé de loyer et d'avances sur charges depuis le mois de juillet 2024

tout en faisant valoir que le non-paiement serait dû au fait que le bailleur aurait manqué à ses obligations contractuelles de sorte qu'elle subirait des troubles de jouissance rendant les lieux loués impropres à leur destination. Elle refuse de payer les loyers et avances sur charges en invoquant l'exception d'inexécution.

Dans les contrats synallagmatiques, les deux obligations doivent être exécutées simultanément. 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 d'exécuter sa prestation tant que le cocontractant n'offre pas lui-même d'exécuter. L'exception d'inexécution ne peut dès lors jouer qu'en cas de nécessité. Le preneur ne doit user de ce moyen de se faire à soi-même justice provisoire que s'il n'a pas à sa disposition des moyens plus normaux pour arriver à ses fins.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du code civil est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'*excipiens* ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire. L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps.

Le moyen de l'exception d'inexécution permet donc, dans les contrats synallagmatiques, au contractant qui ne reçoit pas de son cocontractant l'exécution des obligations qui lui incombent, de différer l'exécution de ses propres obligations jusqu'au moment où l'autre partie exécutera, ou offrira d'exécuter les siennes. L'exception d'inexécution apparaît bien ainsi comme une véritable exception, c'est-à-dire comme un moyen de défense, né d'un obstacle temporaire, et ne subsistant que tant que cet obstacle subsiste (Henri DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge, T.II, 3e éd., n°859, p. 823 ; Lux., 5 février 2004, n° 68634 du rôle). Il s'agit d'un moyen temporaire destiné à obtenir l'exécution du contrat et non son extinction Elle peut donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts et comporte, en puissance, une demande reconventionnelle, mais il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui.

Ainsi, l'exception d'inexécution est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation. Elle ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (La Haye et Vankerkhove, Le louage de choses, n^{os} 400 et 401).

L'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur. Après avoir mis le bailleur en demeure d'exécuter les travaux, il pourra surseoir à tout paiement du loyer tant que l'autre partie ne satisfait pas à ses obligations. Il appartient au juge d'apprécier si la gravité des manquements du bailleur justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations (Yvette Merchiers, Le bail en général, éd. 1989, n° 180).

En matière de bail, il existe une connexité entre l'obligation du bailleur d'entretenir, respectivement de réparer l'immeuble loué et celle du preneur de payer les loyers pour justifier la suspension de cette dernière (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 9 octobre 1997, n° 59.447 du rôle).

Pour justifier l'exception, il faut un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Ainsi faut-il que le défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 18 décembre 1997, n° 59818).
L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait, il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur.

Il est dès lors évident que toute rétention de loyer doit être précédée d'une mise en demeure afin que les griefs du locataire soient portés à la connaissance du bailleur et que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

Une mise en demeure formelle n'est pas requise. Il suffit que le bailleur ait été mis au courant de la nécessité des travaux à exécuter (Marianne Harles, Compte-Rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 106).

Aux termes de l'article 1728 du code civil, l'une des obligations principales du locataire est celle de payer le prix du bail aux termes convenus. L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue en principe une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

En vertu de l'article 1719 du code civil, le bailleur est de son côté obligé d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Conformément aux dispositions de l'article 1720, alinéa 1er du code civil, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives. C'est là une conséquence de l'obligation de principe du bailleur de fournir au preneur l'entière et complète jouissance de la chose. Si la chose délivrée n'était pas en parfait état, le preneur ne pourrait pas en jouir normalement. La loi impose au bailleur, en cours de bail, l'obligation d'entretenir et de réparer. A fortiori, le bailleur doit-il au début du même contrat délivrer la chose en parfait état (Henri DE PAGE ; Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, 1ère partie, les principaux contrats, n° 588, 3ème édition).

Les parties peuvent convenir de l'état dans lequel le bailleur doit mettre à la disposition du locataire le bien pris en location. Ainsi, le bailleur peut-il par une clause expresse s'exonérer de l'obligation de délivrer la chose en bon état et de l'entretenir pour servir à l'usage auquel elle est destinée, ces obligations n'étant pas de l'essence du louage (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n° 575).

Le locataire ne peut souvent se rendre compte de l'utilité, voire de la nécessité des réparations qu'après avoir pris possession ; s'il attend trop longtemps, il ne pourra exiger la remise en état : le bailleur pourrait non seulement lui imputer les dégradations mais prétendre à sa renonciation tacite. Le bailleur ne peut toutefois se trouver dispensé de son obligation de délivrer le bien en bon état sous prétexte que la prise de possession a eu lieu, si le preneur a formulé ses réclamations et ses griefs dans un temps voisin de l'entrée en vigueur du bail car

il est possible qu'il n'ait pas voulu différer cette entrée dans l'attente des réparations nécessaires au risque d'empêcher l'ouverture du commerce qu'il aurait décidé d'entreprendre dans les lieux loués et partant d'éprouver une éventuelle perte de clientèle. Comme telle la prise de possession n'entraîne donc aucune renonciation tacite du preneur mais son accord présumé dégageant le bailleur de son obligation peut résulter de l'absence prolongée de réclamation, après son entrée (ibidem n° 580).

Aux termes de l'article 1721 du code civil, le bailleur doit garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de bail.

L'obligation de jouissance paisible implique pour le bailleur de faire jouir paisiblement le preneur de l'objet loué pendant toute la durée du bail. La garantie de la jouissance paisible a pour base la responsabilité contractuelle. Tenu de procurer au preneur la jouissance paisible, le bailleur est responsable sur base des articles 1719 et 1721 du code civil des troubles de jouissance qui, d'après le droit commun de la responsabilité contractuelle, lui sont imputables. Le locataire a le droit de refuser le paiement du loyer en cas de manquement par le bailleur à son obligation d'entretien des lieux loués. Toutefois, 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. Pour justifier l'exception d'inexécution, le défaut d'entretien doit être tel qu'il rend la chose inutilisable à l'usage contractuellement prévu. L'inexécution justifiée suppose donc 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 et qu'il conserve la jouissance de ladite chose.

Il appartient au locataire d'avertir le bailleur de la nécessité d'effectuer des réparations ou de dégradations du bien loué. Il appartient aussi au preneur d'établir le manquement allégué du bailleur à son obligation d'entretien et de réparation.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) soutient que l'état des lieux loués serait tel qu'il serait actuellement impossible d'y exploiter un restaurant.

A l'appui de ses prétentions, la société SOCIETE1.) verse encore un courrier de la ORGANISATION1.) du 9 mai 2014, un rapport de la commission locale de sécurité – police des bâtisses du 22 octobre 2015, une mise en demeure adressée au bailleur en date du 11 février 2015, une attestation de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl du 16 mars 2015 et un courrier de rappel adressé au bailleur en date du 19 septembre 2023.

De prime abord, le tribunal relève que la pièce n°13 intitulée « Rappel au bailleur du 19.09.2023 » est en réalité un courrier adressé par le restaurant SOCIETE4.), exploité par la société SOCIETE1.), à la ORGANISATION1.) et non au bailleur.

Ensuite, le tribunal relève que l'ensemble des autres pièces énumérées ci-avant sont toutes datées des années 2014 et 2015, soit presque 10 ans avant le dépôt de la requête introductive d'instance.

En l'espèce, les loyers impayés à l'origine du litige dont le tribunal est saisi, remontent au mois de décembre 2023, de sorte que le tribunal retient que les pièces précitées ne sauraient valoir comme justificatifs pour le non-paiement des loyers près de dix ans plus tard.

Aux termes de la mise en demeure du 15 octobre 2024, la société SOCIETE1.) dénonce une série de manquements, défauts d'entretien et de réparation incombant normalement au bailleur. Elle fait encore état de troubles de jouissances et vices qui affecteraient les lieux loués et qui rendraient ceux-ci impropre à leur usage. Ainsi, la société SOCIETE1.) dénonce des problèmes avec les canalisations, des fuites dans la toiture, le non-respect des normes aux règles de sécurité en vigueur, des problèmes de chauffage ainsi que des problèmes au niveau de la chaudière.

La société SOCIETE1.) verse en cause un procès-verbal d'huissier établi unilatéralement le 21 octobre 2024, soit postérieurement au dépôt de la requête introductive d'instance.

Le tribunal relève que tant la mise en demeure que le constat d'huissier ont été établis 4 mois après le dépôt de la requête introductive d'instance visant à obtenir la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des arriérés de loyers.

Il ne résulte d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que l'ensemble de ces troubles de jouissance et vices auraient été dénoncés avant l'introduction du présent litige au bailleur. A ce titre, le tribunal relève que si les échanges de correspondance versés en cause par PERSONNE1.) font état d'un problème de chauffage en 2022, il résulte également de ces échanges que le bailleur a fait intervenir le chauffagiste pour y remédier.

Le tribunal retient qu'il ne résulte d'aucun élément soumis à son appréciation, que la société SOCIETE1.) aurait dénoncé en bonne et due forme les troubles de jouissance et les vices dont seraient affectés les lieux loués au moment où elle a cessé de payer les loyers et avances sur charges, à savoir le mois de décembre 2023.

La dénonciation faite 4 mois après le dépôt de la requête introductive d'instance est à qualifier de tardive et ne saurait valoir comme preuve des désordres allégués à la base de l'exception d'inexécution invoquée.

Par conséquent, la demande reconventionnelle formulée par la société SOCIETE1.) tendant à l'obtention de dommages et intérêts est à rejeter. De même, il n'est pas opportun de statuer sur l'offre de preuve par témoignage formulée par PERSONNE1.).

Il résulte des développements qui précèdent, que c'est à tort que la société SOCIETE1.) a retenu le paiement des loyers et avances sur charges, de sorte que PERSONNE1.) est en droit d'en réclamer le paiement.

Il convient de prime abord de déterminer le montant du loyer redû par la société SOCIETE1.).

Aux termes du contrat de bail conclu entre parties en date du 18 août 1999, *« Le prix de la location mensuel à augmenter de la TVA est fixé au montant de 207.000 (deux cent sept mille) Luf par mois »*.

Aux termes d'un avenant n°2 conclu en date du 20 décembre 2004, le loyer est fixé comme suit :

« ***Article 1:***

Une réduction de loyer de 2,5% du loyer actuel est accordée pour le mois d'août 2004. Le prix de location du mois d'août 2004 est fixé par conséquent à 6.354,84 € TTC (soit 5.525,95 € nets + 828,89 € au titre de 15% de WA).

Article 2:
Pour la consommation d'eau et les taxes de canalisation la participation forfaitaire mensuelle reste fixée à 297,47 € à virer avec le loyer.

Article 3:
A partir du mois de septembre 2004 et jusqu'au mois de décembre 2004 inclus le loyer mensuel est fixé à 4.000.- € nets + 15% de TVA.

Article 4:
A partir de l'année 2005 le loyer annuel hors TVA correspondra à 8% du chiffre d'affaires hors TVA de l'année en cours réalisé par SOCIETE1.) sans toutefois pouvoir être inférieur à 48.000.- €hors TVA par an ou 4.000.- € hors TVA par mois.
En conséquence SOCIETE1.) payera à partir du mois de janvier 2005 mensuellement 4.000.- € plus TVA. Ce paiement constituera soit le loyer définitif soit une avance sur le loyer pour l'année en cours selon les distinctions ci-après:

a. *si le chiffre d'affaires annuel hors TVA réalisé durant l'année ne dépasse pas 600.000.- € le loyer pour l'année en question restera définitivement fixé à 48.000.- € hors TVA.*
b. *si par contre le chiffre d'affaires annuel hors TVA réalisé durant l'année dépasse 600.000.- €, le loyer définitif hors TVA pour l'année en question correspondra à 8% de ce chiffre d'affaires sur lequel seront alors imputés les paiements mensuels de 4.000.- € hors TVA effectués, lesquels dans ce cas vaudront comme acomptes sur le loyer. (…) ».*

Aux termes de l'avenant n°3 conclu en date du 12 septembre 2011, le loyer est fixé comme suit :

« Il a été convenu de modifier l'article 1 du contrat de bail du 18 août 1999 et en partie l'article 4b de l'avenant n°2 du 20 décembre 2004 dans les termes suivants :

Article 1 : Durée
Le contrat de bail du 18 août 1999 prolongé lors de la levée de l'option pour une durée de 6 années est renouvelé pour une durée de neuf années consécutives soit une échéance au 19 août 2021. Le locataire bénéficie également d'une prolongation additionnelle de 6 années prenant cours à l'expiration de la 9ème année. Pour lever cette option il doit en informer le propriétaire par lettre recommandée 6 mois avant l'expiration de la période de 9 ans.

Article 2 : à partir de l'année 2011, le loyer définitif est fixé comme suit :

Si le Chiffre d'Affaires est compris entre 600 000 et 900 000 EUR HTVA le loyer est fixé à 8% du Chiffre d'Affaires HTVA auquel s'ajoute la TVA.
Si le Chiffre d'Affaires est compris entre 900 001 et 1 100 000 EUR le loyer est fixé à 7.5% du Chiffre d'Affaires HTVA auquel s'ajoute la TVA.
Si le Chiffre d'Affaires est supérieur à 1 100 000 le loyer est fixé à 7% du Chiffre d'Affaires HTVA auquel s'ajoute la TVA. (…) ».

A la lecture de ces avenants, le tribunal retient que contrairement aux développements faits par la société SOCIETE1.), l'avenant n°3 n'abolit pas entièrement l'avenant n°2. En effet, il résulte des termes mêmes de l'avenant n°3 que seuls les articles 1er et 4b de l'avenant n°2 sont modifiés. Par conséquent, l'article 4b de l'avenant n°2 qui prévoit le paiement d'un loyer minimum reste en vigueur entre parties tel que l'indique expressément l'avenant n°3 en son dernier paragraphe que dispose que *« Toutes les autres clauses du contrat initial du 18.08.1999 et de l'avenant du 20 décembre 2004 restent en vigueur »*.

Par conséquent, la société SOCIETE1.) redoit, en l'absence de la preuve d'un chiffre d'affaires annuel supérieur à 600.000 euros htva, un loyer annuel de 48.000 euros htva, soit 4.000 euros htva par mois.

Aux termes d'un décompte actualisé versé en cause, PERSONNE1.) réclame le paiement des montants suivants :

Période	Montant redû	Date de paiement	Montant payé	Solde
Déc-23	4.948,04 €	04/12/2023	4.600,00 €	348,04 €
Janv-24	4.948,04 €	02/01/2024	4.600,00 €	348,04 €
Févr-24	4.948,04 €	05/04/2024	4.900,00 €	148,04 €
Mars-24	4.948,04 €	20/06/2024	4.600,00 €	348,04 €
Avr-24	4.948,04 €	20/06/2024	4.600,00 €	348,04 €
Mai-24	4.948,04 €	05/07/2024	4.600,00 €	348,04 €
Juin-24	4.948,04 €	05/07/2024	1.888,24 €	3.059,80 €
Juil-24	4.948,04 €		0,00 €	4.948,04 €
Août-24	4.948,04 €		0,00 €	4.948,04 €
Sept-24	4.948,04 €		0,00 €	4.948,04 €
Oct-24	4.948,04 €		0,00 €	4.948,04 €
Nov-24	4.948,04 €		0,00 €	4.948,04 €
Déc-24	4.948,04 €		0,00 €	4.948,04 €
Janv-25	4.948,04 €		0,00 €	4.948,04 €
Total :	**69.272,56 €**		**29.688,24 €**	**39.584,32 €**

Le tribunal relève qu'en 2023, que du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023, le taux de TVA avait été réduit de 1% pour être fixé à 16%, de sorte que le loyer pour le mois de décembre s'élève à 4.640 euros (4.000 + 16%).

A partir du 1er janvier 2024, le taux de TVA a été fixé à 17%, de sorte que le loyer pour les mois de janvier 2024 à janvier 2025 est de 4.680 euros (4.000 + 17%).

Il y a lieu de relever que PERSONNE1.) réclame le paiement d'un montant mensuel de 4.948,04 euros en indiquant que ce montant résulterait du contrat de bail et de ses avenants. Faute de précision sur le mode de calcul, le tribunal n'est pas en mesure de vérifier celui-ci.

Par conséquent, la société SOCIETE1.) redoit, pour le période allant du mois de décembre 2023 au mois de janvier 2025 inclus, la somme de 65.480 euros (4.640 + 13 x 4.680) au titre des loyers et avances sur charges.

Au vu des pièces versées en cause, la société SOCIETE1.) a procédé au paiement d'un montant de 29.688,24 euros se composant comme suit :

- un montant de 4.600 euros en date du 04.12.2023 au titre du loyer pour le mois de décembre 2023,
- un montant de 4.600 euros en date du 02.01.2024 au titre du loyer pour le mois de janvier 2024,
- un montant de 4.800 euros en date du 04.05.2024,
- un montant de 4.600 euros en date du 20.06.2024 au titre du loyer pour le mois de mars 2024,
- un montant de 4.600 euros en date du 20.06.2024 au titre du loyer pour le mois de juin 2024,
- un montant de 4.600 euros en date du 05.07.2024 au titre du loyer pour le mois de février 2024,
- un montant de 1.888,24 euros en date du 05.07.2024 au titre du retard sur charges pour les mois de décembre 2023 à avril 2024 et pour le mois de mai 2024.

La société SOCIETE1.) ne contestant pas être en défaut de paiement des loyers, et faute pour elle d'avoir justifié ce non-paiement, tel que cela résulte des développements qui précèdent, il y a lieu, en application de l'article 1728 du code civil, de faire droit à la demande de PERSONNE1.) à concurrence de la somme de 35.791,76 euros (65.480 – 29.688,24).

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux à partir du jour de la demande, jusqu'à solde.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 35.791,76 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 20.636,28 euros, à partir du 17 juin 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 15.155,48 euros, à partir du 7 janvier 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

- **<u>La résiliation judiciaire du contrat et le déguerpissement</u>**

Chacune des parties sollicite la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de l'autre partie.

Il résulte des développements qui précèdent, que la société SOCIETE1.) reste en défaut de rapporter la preuve d'un manquement dans le chef du bailleur, de sorte qu'elle est à débouter de sa demande.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Au regard du fait que la société SOCIETE1.) n'a régularisé le paiement des loyers pour les mois de mars 2024 à juin 2024 qu'après le dépôt de la requête introductive d'instance et que depuis le mois de juillet 2024 elle est en défaut de paiement des loyers aux échéances convenues, la demande en résiliation du bail formulée par PERSONNE1.) est à déclarer fondée.

Aux termes de sa requête, PERSONNE1.) demande à voir accorder à la société SOCIETE1.) un délai de déguerpissement de 8 jours.

A l'audience des plaidoiries du 7 janvier 2025, la société SOCIETE1.) a indiqué que le restaurant qu'elle exploitait dans les lieux loués était définitivement fermé.

Par conséquent, un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder à la partie défenderesse.

- **La demande en remboursement des frais d'huissier**

La société SOCIETE1.) demande, à titre reconventionnel, le remboursement des frais d'huissier à hauteur de 907,74 euros exposés par elle afin de faire établir le procès-verbal de constat du 21 octobre 2024.

En l'espèce, le tribunal retient que la société SOCIETE1.) n'a pas pris la peine de convoquer PERSONNE1.) à l'état des lieux du 21 octobre 2024, ni même qu'elle l'aurait informé de la tenue de cet état des lieux, de sorte qu'il n'est pas établi que PERSONNE1.) aurait refusé de participer à cet état des lieux.

Dans ces conditions, et eu égard à l'issue du litige, les frais y relatifs sont à imposer à la société SOCIETE1.).

Il y a partant lieu de rejeter la demande pour être non fondée.

- **Les demandes accessoires**

Les indemnités de procédure

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 1.250 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 2.000 euros 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 (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) n'est pas fondée.

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 500 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 ».*

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Les dépens

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance à charge de la société SOCIETE1.).

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la requête en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.) de l'augmentation et de la réduction de sa demande ;

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl de ses demandes reconventionnelles ;

déclare les demandes principales et reconventionnelles recevables ;

déclare les demandes reconventionnelles en indemnisation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl non fondées et en **déboute** ;

déclare les demandes de PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.) fondées ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl à payer à PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.) la somme de 35.791,76 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 20.636,28 euros, à partir du 17 juin 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 15.155,48 euros, à partir du 7 janvier 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

déclare résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de **40 (quarante)** jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.) à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl en allocation d'une indemnité de procédure ;

dit partiellement fondée la demande de PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl à payer à PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.) la somme de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER Juge de paix	Michel BLOCK Greffier