

## **Audience publique du vingt-neuf juillet deux mille vingt**

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

**SOC.1.) s.à r.l.**, société à responsabilité limitée, placée sous gestion contrôlée aux termes d'un jugement du tribunal d'arrondissement du 26 avril 2019, établie et ayant son siège social à L(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), dûment autorisée à engager la présente action par le commissaire à la gestion contrôlée, M. Jean-Paul FRANK

### **partie demanderesse**

représentée par la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour, établie et ayant son siège social à L-2763 LUXEMBOURG, 8, rue Sainte Zithe, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculé au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 211810, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Leslie ANNEZER, avocate, en remplacement de Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

**SOC.2.) s.à r.l.**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L(...), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...)

### **partie défenderesse**

comparant par Maître Matthieu BOUDRIGA DE CIANCIO, avocat, en remplacement de Maître Frédéric FRABETTI, 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 6 avril 2020.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 27 mai 2020.

Lors de la prédite audience, Me Frédéric FRABETTI se présenta pour la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 20 juillet 2020. Par la suite, l'affaire fut avancée au 15 juillet 2020.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Me Leslie ANNEZER, en remplacement de Me Michel MOLITOR, ce dernier en représentation de la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats, et Me Matthieu BOUDRIGA DE CIANCIO, en remplacement de Me Frédéric FRABETTI, 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 fixé,

### **le jugement qui suit :**

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 6 avril 2020, la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s.à r.l., placée sous gestion contrôlée suivant jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 26 avril 2019, a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. devant le tribunal de paix de Luxembourg pour l'entendre condamner à lui payer à titre d'arriérés de loyers le montant de 30.916,53.- euros, le montant de 948,63.- euros à titre d'intérêts conventionnels arrêtés au 1<sup>er</sup> avril 2020 et le montant de 15.- euros à titre de frais de mise en demeure.

La requérante réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros, l'exécution provisoire sans caution du jugement, ainsi que la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance.

La demande, non contestée sous ce rapport, est à déclarer recevable.

Par contrat signé le 30 juillet 2012, la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** a donné en bail à la partie défenderesse une surface commerciale au sein du **SOC.1.)** afin d'y exploiter une bijouterie, moyennant un loyer mensuel de 2.448.- euros

HTVA à partir du 2<sup>ème</sup> mois, le loyer étant soumis à une augmentation progressive au fil du temps.

La requérante fait état d'arriérés de loyers ; elle sollicite partant la condamnation de la défenderesse au paiement des arriérés (mais ne sollicite pas la résiliation du bail).

La partie défenderesse conteste le bien-fondé des loyers des mois d'avril et de mai 2020 pour ne pas avoir pu jouir des lieux suite à la crise sanitaire liée au Covid 19 ; elle conteste également les intérêts conventionnels et les frais de mise en demeure.

### Appréciation de la demande

#### *Quant aux arriérés de loyers*

La partie requérante réclamait initialement des arriérés de loyers pour un montant de 30.916,53.- euros arrêtés au 1<sup>er</sup> avril 2020.

Lors des plaidoiries, la requérante a augmenté sa demande au montant de 35.487,82.- euros à titre d'arriérés de loyers tels qu'arrêtés au 1<sup>er</sup> juillet 2020.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Cette demande additionnelle, non contestée en sa régularité, est à déclarer recevable.

La défenderesse reconnaît les loyers réduits à l'exception des loyers d'avril et de mai 2020 ; elle soutient ainsi ne pas avoir pu jouir pendant cette période des locaux loués suite à la crise sanitaire liée au Covid 19 et la fermeture administrative de sa boutique.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de deux obligations principales, dont l'une consiste à payer le prix du bail aux termes convenus. Il ne peut se prévaloir en principe de l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement de tout ou partie du loyer sous prétexte que le bailleur reste en défaut d'assurer la jouissance des lieux loués, à moins que le manquement du bailleur est avéré indiscutable et incontestable (T. Paix Lux., 15 juillet 1993, réf. 2809/93).

L'article 1719 du Code Civil oblige, de son côté, le bailleur à faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail.

L'exception d'inexécution, prévue à l'article 1134-2 du Code civil, aux termes duquel, « lorsqu'une des parties reste en défaut d'exécuter une des obligations à sa charge, l'autre partie peut suspendre l'exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas, à moins que la convention n'ait prévu en faveur de cette partie une exécution différée », sous-entendue dans tout contrat synallagmatique,

ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles. Mais pour justifier l'exception, il faut encore 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. L'inexécution justifiée suppose, en effet, un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (cf. TAL, 18 décembre 1997, n° 59 818 du rôle).

L'article 1719 du Code Civil oblige, de son côté, le bailleur à faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail.

La partie bailleuse a expressément reconnu à l'audience avoir manqué à son obligation d'assurer la jouissance des lieux loués ; elle entend cependant s'exonérer de sa responsabilité par la force majeure liée à la fermeture administrative de la boutique suite à la crise sanitaire liée au Covid 19.

Si la question de la jouissance des lieux loués dans le cadre d'un bail commercial (surface commerciale, bureaux etc.) suite à une fermeture administrative peut certes prêter à débat, le tribunal relève que ce débat n'a pas lieu d'être dans le présent cas d'espèce au regard de la reconnaissance par la bailleuse d'avoir manqué à assurer la jouissance des lieux.

Quant à la force majeure :

La force majeure, si certains critères sont remplis, peut avoir comme conséquence d'exonérer une personne de la responsabilité qui normalement pèserait sur elle. Pour valoir exonération, il est nécessaire que la force majeure remplisse les caractères d'extériorité, d'irrésistibilité et d'imprévisibilité.

L'extériorité signifie que le défendeur ne peut invoquer, pour échapper à sa responsabilité, son propre fait (cf. TAL 5 novembre 2010, n° 196/10). L'irrésistibilité prend généralement la forme de l'impossibilité d'exécution en matière contractuelle. Celle-ci doit être totale et définitive, l'impossibilité temporaire ou partielle ne constituant pas un cas de force majeure (cf. op. cit.).

Quant à la condition de l'imprévisibilité, celle-ci consiste pour l'agent, à n'avoir pu prévoir un évènement irrésistible (cf. TAL 22 avril 2015, n° 82/15).

Il faut admettre que la fermeture administrative du local exploité par la défenderesse suite à la pandémie du Covid 19 comprend ces caractères d'extériorité, d'irrésistibilité et d'imprévisibilité et constitue partant un cas de force majeure non imputable à la partie bailleuse.

La partie bailleuse ayant réussi à s'exonérer totalement de sa responsabilité, la demande en paiement des arriérés de loyers est dès lors à déclarer fondée pour le montant de 35.487,82.- euros.

*Quant aux intérêts et frais*

La partie requérante réclamait initialement le montant de 948,63.- euros à titre d'intérêts conventionnels arrêtés au 1<sup>er</sup> avril 2020.

Lors des plaidoiries, la requérante a augmenté sa demande au montant de 1.776,22.- euros à titre d'intérêts conventionnels arrêtés au 1<sup>er</sup> juillet 2020.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Sont également réclamés des frais de mise en demeure d'un montant de 15.- euros.

La défenderesse conteste le bien-fondé des intérêts conventionnels ainsi que des frais de mise en demeure de 15.- euros alors qu'il n'existerait pas de preuve d'un envoi en recommandé (seuls des courriers simples de mise en demeure auraient été émis).

Les articles 4.1 et 4.2 du contrat de bail stipulent que le loyer est payable d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois et qu'à défaut de paiement à cette date, des intérêts de retard (taux légal + 5%) commenceront à courir le lendemain ; il est également mentionné que les frais de mise en demeure s'élèveront au montant de 30.- euros par mise en demeure.

Au regard de ces stipulations, il faut considérer qu'un envoi par recommandé n'est pas requis pour faire courir tant les intérêts que les frais.

Il s'ensuit que les montants de 1.776,22.- euros à titre d'intérêts conventionnels et de 15.- euros à titre de frais de mise en demeure sont à déclarer fondés.

La demande en paiement de la partie bailleuse est à déclarer fondée pour le montant total de 37.279,04.- euros ; à noter qu'il n'est pas réclamé l'octroi d'intérêts à partir de la demande en justice/ du jugement.

*Quant aux demandes accessoires*

La partie demanderesse réclame une indemnité de procédure de 5.000.- euros.

La partie requérante n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, cette demande est à rejeter.

La partie requérante sollicite également l'exécution provisoire sans caution du jugement.

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.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

### Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**d é c l a r e** la requête recevable ;

**d o n n e** acte à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s.à r.l., placée sous gestion contrôlée, de l'augmentation de sa demande en paiement et la **d é c l a r e** recevable ;

**d i t** la demande fondée ;

partant, **c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. à payer à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s.à r.l., placée sous gestion contrôlée, la somme de 37.279,04.- (trente-sept mille deux cent soixante-dix-neuf virgule zéro quatre) euros ;

**d i t** non fondée la demande de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s.à r.l., placée sous gestion contrôlée, en allocation d'une indemnité de procédure et en **d é b o u t e** ;

**d i t** qu'il n'y a pas lieu de prononcer l'exécution provisoire du présent jugement ;

**c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous, Robert WORRÉ, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Robert WORRÉ

(s.) Martine SCHMIT