

Audience publique du trois mai deux mille dix-neuf

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

Dans la cause entre

1) **A.**), sans état connu, demeurant à L-(...), (...),

2) **B.**), sans état connu, demeurant à L-(...), (...),

parties demandereses,

comparant par Maître Sevinc GUVENCE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

C.), sans état connu, demeurant à L-(...), (...),

partie défenderesse,

comparant par Maître Bruno VIER, avocat à la Cour, demeurant à Gonderange.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 3 décembre 2018 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 14 janvier 2019 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15 lors de laquelle Maître Romain BUCCI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, se présentant pour **A.)** et **B.)**, fut entendu en ses moyens et conclusions tandis que **C.)** ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et prononça le 21 janvier 2019 la rupture du délibéré.

L'affaire fut ensuite fixée pour plaidoiries à l'audience publique du lundi, 18 mars 2019 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15 lors de laquelle Maître Sevinc GUVENCE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, se présentant pour **A.)**

et **B.**), et Maître Bruno VIER, avocat à la Cour, se présentant pour **C.**), 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 :

Exposé du litige

Suivant contrat de bail commercial du 23 mars 2010 avec effet au 1^{er} avril 2010, **C.)** exploitant sous snack **ETS.1.)** a pris en location auprès de **A.)** et de **B.)** un local de commerce sis à (...), (...) moyennant le paiement d'un loyer mensuel charges comprises de 1.400.- euros payable d'avance le 1^{er} jour de chaque mois.

Suivant courrier du 5 juillet 2018, **A.)** et **B.)** ont résilié le contrat de bail avec effet au 1^{er} avril 2019 au motif que les bailleurs n'entendent plus procéder à la location de l'immeuble à des fins d'activité de sandwicherie, de restauration et de débit de boisson.

Par requête déposée le 3 décembre 2018 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg, **A.)** et **B.)** ont régulièrement fait convoquer **C.)** devant ce tribunal pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à leur payer la somme de 12.929,14.- euros à titre d'arriérés de loyer pour le mois de juillet 2018 (1.682,16.- euros) et d'adaptations indiciaires non respectées depuis août 2010 (11.246,98.- euros) ainsi qu'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de 1.500.- euros

A.) et **B.)** concluent également à voir constater la résiliation du contrat de bail intervenue en date du 5 juillet 2018 avec effet au 1^{er} avril 2019 bonne et valable, sinon de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de **C.)** ainsi qu'à son déguerpissement.

Lors des plaidoiries de l'affaire, les requérants augmentent leur demande du chef d'arriérés de loyers pour les mois échus après le dépôt de la requête et produisent un décompte actualisé non contesté par **C.)**.

C.) soulève la prescription des adaptations indiciaires jusqu'en novembre 2013 inclus et se déclare d'accord à payer les adaptations indiciaires dues à partir de décembre 2013. Le non-paiement de ces adaptations ne serait néanmoins pas suffisant pour justifier une résiliation pour faute du locataire.

Par ailleurs, **C.)** s'oppose à la résiliation conventionnelle du 5 juillet 2018 au motif qu'elle se heurterait à l'esprit de la nouvelle loi sur le bail

commercial, la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil ; d'ailleurs C.) serait prêt à arrêter l'exploitation de son débit de boisson et d'installer des bureaux dans les lieux.

Motivation

- Adaptations indiciaires

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

Suivant l'article 1728, alinéa 2, du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Le contrat de bail prévoit une indexation automatique en cas d'augmentation ou de diminution du nombre indice de 5 points : « *Le loyer est basé sur l'indice du mois d'avril 2010. En cas de variation de 5 points de l'indice, le loyer sera augmenté dans la même proportions* ».

L'adaptation indiciaire n'est pas soumise à une mise en demeure préalable ou d'une demande préalable du bailleur. Elle est automatiquement exigible aux échéances conventionnelles prévues pour le paiement du loyer, dont elle constitue une partie intégrante.

Il est admis qu'en principe, le locataire doit lui-même faire les calculs pour l'application de la clause indiciaire. Si le bailleur oublie de demander les adaptations indiciaires, il pourra les demander rétroactivement. Il a en effet été décidé qu'on ne peut prétendre que le bailleur aurait renoncé aux adaptations indiciaires en ne réclamant pas les majorations et en acceptant les loyers sans la majoration, puisqu'il est de principe que les renonciations ne se présument.

La demande des arriérés d'adaptations ne peut dépasser le délai de prescription quinquennale prévue par la loi. En effet, la majoration du loyer est une partie intégrante du loyer et suit ainsi le régime de l'article 2277 du Code Civil.

En l'occurrence, le bailleur réclame les adaptations indiciaires depuis le mois d'avril 2010.

Or, la requête a été déposée le 3 décembre 2018 de sorte que les adaptations indiciaires réclamées antérieurement au mois de décembre 2013 sont prescrites et que la demande est irrecevable de ce chef.

Concernant les adaptations indiciaires à partir du mois de décembre 2013, la demande est recevable.

A défaut de contestation du décompte produit, la demande est partant fondée à hauteur du montant de 10.870,49.- euros moins le paiement

intervenue en cours de délibéré de 1.500.- euros, de sorte que la demande est fondée pour le montant de 9.370,49.- euros.

Dans la requête introductive d'instance, **A.)** et **B.)** demandent en outre la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement du défendeur.

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.

Il ressort des considérations précédentes que **C.)** n'a pas payé les adaptations indiciaires depuis décembre 2013.

Comme le seul silence du bailleur et l'absence de protestation de sa part lors des paiements de loyer non adapté n'impliquent pas nécessairement la renonciation à se prévaloir de la clause d'indexation, il aurait appartenu, au vu de ce qui précède, à **C.)** d'adapter spontanément le loyer à partir de décembre 2013 ce qu'il n'a pas fait.

Toutefois, au vu du fait que **C.)** a régulièrement payé le loyer initial et qu'il n'est pas contesté que le locataire a fait d'importants travaux d'investissement dans l'immeuble, ce manquement n'est, à lui seul, à l'heure actuelle, pas suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail.

- *Résiliation du contrat de bail avec effet au 1^{er} avril 2019*

La durée initiale du bail a été de neuf ans avec échéance au 1^{er} avril 2019, tacitement reconductible.

Le nouvel article 1762-11 du Code civil dispose que le bailleur peut résilier le bail avec le préavis prévu à l'article 1762-7, ou en refuser le renouvellement :

1. aux fins d'occupation personnelle par le bailleur ou par ses descendants au 1^{er} degré ;
2. en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité identique ;
3. en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué.

En l'occurrence les bailleurs ont résilié le bail au 1^{er} avril 2019, date d'échéance du contrat, au motif de l'abandon de la location aux fins d'activité identique (en l'occurrence petite restauration).

Le tribunal constate que, suite à cette résiliation, le locataire n'a jamais demandé le renouvellement du bail, demande d'ailleurs soumise à un délai.

En résiliant comme ils l'ont fait, les bailleurs ont respecté les prescriptions de l'article 1762-11 du Code civil, issu de la nouvelle loi, qui

permet la résiliation au motif d'abandon de toute location aux fins d'activité identique.

Par ailleurs, le locataire ne pourra pas avancer ses investissements dans le bien loué pour contester la résiliation alors que le contrat de bail stipule que « *les embellissements et toutes les améliorations effectuées pendant la durée du bail aux frais du preneur resteront à la fin du bail acquis au Bailleur sans qu'il ait à payer de ce chef une indemnité* » (article 4, page 2 du contrat de bail).

Eu égard aux développements antérieurs, il y a lieu de constater que la résiliation du contrat de bail par **A.)** et **B.)** avec effet au 1^{er} avril 2019 est régulière et d'ordonner le déguerpissement du défendeur dans les quarante jours à partir de la notification du présent 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 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 l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Cette demande est justifiée au regard du fait que les arriérés n'ont encouru aucune contestation de la part du défendeur ; en revanche il y a lieu de la rejeter pour autant que le jugement constate la résiliation du bail et le déguerpissement du défendeur.

La partie requérante sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Cette demande est à dire fondée à concurrence du montant de 200.- euros, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande en la forme ;

déclare l'augmentation de la demande pécuniaire **recevable** ;

dit recevable et fondée la demande en paiement à hauteur du montant de 9.370,49.- euros ;

condamne C.) à payer à **A.)** et à **B.)** la somme de 9.370,49.- euros (neuf mille trois cent soixante-dix euros et quarante-neuf cents) avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde;

constate que le bail est résilié avec effet au 1^{er} avril 2019 ;

partant, **condamne C.)** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **quarante jours** à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise A.)** et **B.)** à **faire expulser C.)** dans la forme **légale et aux frais de ce dernier**, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit qu'il y a lieu à exécution provisoire uniquement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire ;

dit fondée à concurrence de 200.- euros la demande de **A.)** et de **B.)** basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne C.) à payer à **A.)** et à **B.)** la somme de 200.- euros (deux cent euros);

condamne C.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Françoise HILGER, Juge de Paix, assistée du greffier Patrick KELLER, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.