

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 3109/23**

**Dossier no. L-BAIL-345/23**

## **AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 30 NOVEMBRE 2023**

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

### **ENTRE**

**SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie demanderesse,  
partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Morgane IMGRUND, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

### **ET**

**SOCIETE2.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse,  
partie demanderesse par reconvention,**

comparant par PERSONNE1.), dûment mandaté.

---

### **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 24 mai 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 22 juin 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 19 octobre 2023, lors de laquelle Maître Morgane IMGRUND se présenta pour la partie demanderesse, tandis que PERSONNE1.) comparut pour la partie défenderesse.

Le mandataire de la partie demanderesse et le représentant de la partie défenderesse 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 a été remis

## **LE JUGEMENT QUI SUIVIT**

### **A. Les faits constants**

Suivant contrat de bail conclu en date du 10 avril 2017, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> mai 2017 pour une durée de trois ans, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE2.) cinq appartements dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer total de 5.750 euros HTVA, y compris les charges, soit 1.150 euros HTVA par appartement.

La société SOCIETE2.) sous-loue ces cinq appartements.

### **B. La procédure et les prétentions des parties**

Par requête déposée en date du 24 mai 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- principalement voir constater que la partie requérante a valablement et à bon droit résilié le contrat de bail avec effet au 30 avril 2023, sinon au 20 juin 2023 ;
- subsidiairement, voir déclarer judiciairement résolu le contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse avec effet immédiat ;
- en tout état de cause, voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante des arriérés de charges de 1.200 euros par mois depuis le 1<sup>er</sup> février 2022 jusqu'à la date de résiliation du contrat de bail, sinon jusqu'à la date du jugement à intervenir, avec les intérêts légaux jusqu'à solde, soit un montant actuel de 18.000 euros ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les huit jours de la décision à intervenir, sinon voir autoriser la partie requérante à l'en faire expulser aux frais de la locataire, le cas échéant, à l'aide de la force publique ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance, sinon voir instituer un partage largement favorable à la partie requérante.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 345/23.

A l'audience des plaidoiries, la partie requérante a augmenté sa demande à 24.000 euros et elle demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 6.727 euros par mois.

La société SOCIETE2.) réclame à titre reconventionnel le montant total de 3.780 euros [(7.300 – 6.670) x 5 mois] au titre de la différence du loyer convenu et du loyer qu'elle a réellement réglé depuis le 2 mai 2023.

### **C. L'argumentaire des parties**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que par courrier du 20 décembre 2022, elle a fait résilier le contrat de bail liant les parties au motif que la locataire n'a pas usé des biens loués en bon père de famille, de sorte que les parties communes se seraient trouvées dans un état déplorable tel que cela résulterait du constat d'huissier de justice produit aux débats. Par ailleurs, elle n'aurait pas procédé à la réparation de la porte d'entrée de l'immeuble donné en location, de sorte que des sans-abris auraient élu domicile dans le hall d'entrée. La partie requérante aurait ainsi fait intervenir immédiatement une équipe de nettoyage et elle aurait fait réparer la porte d'entrée, ce dont elle aurait informé la locataire par courrier du 12 janvier 2022 de son mandataire. La résiliation du bail serait encore justifiée par l'absence de paiement de l'augmentation des charges de 1.200 euros à compter du 1<sup>er</sup> février 2022, annoncée par courrier du 12 janvier 2022, charges rendues nécessaires suite à la défaillance avérée de la bailleuse d'entretenir l'immeuble. En plus, les contrats de sous-location conclus par la locataire seraient contraires aux stipulations contractuelles du contrat de bail principal en ce qui concerne leur durée et aux dispositions légales en ce qui concerne le paiement d'honoraires d'agence en cas de prolongation accordée du bail.

La société SOCIETE2.) s'oppose à la demande en contestant la validité de la résiliation du bail en l'absence de motivation dans le courrier de résiliation et en l'absence de motivation concernant la demande en résiliation judiciaire. Le seul motif réel à la base de la résiliation aurait trait à une augmentation du loyer par le biais d'arguments fallacieux tel que cela résulterait des négociations portant sur le montant du loyer suite à la résiliation unilatérale du bail. A l'appui de sa demande reconventionnelle, elle fait valoir que l'augmentation de loyer qu'elle a payée n'aurait pas été acceptée par la bailleuse, de sorte qu'elle aurait droit au remboursement du montant en question.

### **D. L'appréciation du Tribunal**

#### **1) La recevabilité et le bien-fondé de la demande principale**

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi et n'ayant pas été spécialement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

Aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à la société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 10 avril 2017, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> mai 2017 pour une durée de trois ans, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) cinq appartements dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer total de 5.750 euros HTVA, y compris les charges, soit 1.150 euros HTVA par appartement.

La société SOCIETE2.) sous-loue ces cinq appartements.

#### **a) La qualification du bail**

L'article 1762-3 du Code civil dispose que : « Est commercial tout bail d'un immeuble destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale ».

Il est constant en cause que l'activité commerciale de la société SOCIETE2.) consiste à prendre en location des immeubles pour les sous-louer ensuite à des personnes de passage pour des durées plus ou moins longues.

La finalité du bail étant l'exercice par la société SOCIETE2.) de son activité commerciale consistant à sous-louer à des fins d'habitation. Il n'est pas contesté que la société SOCIETE2.) tire profit de cette activité.

Au vu des développements qui précèdent, le bail existant entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) est destiné à l'exercice de l'activité commerciale de la société SOCIETE2.), de sorte qu'il est à qualifier de contrat de bail commercial.

#### **b) La résiliation du bail**

- **La résiliation unilatérale**

D'après l'article 1762-7 du même code, « le délai de résiliation du contrat de bail [commercial] ne peut être inférieur à six mois ».

Suivant les dispositions de l'article 1762-11 du Code civil, « le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur. Le bailleur peut résilier 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<sup>er</sup> 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 ».

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive.

De même, la résiliation est possible de manière unilatérale, sans intervention initiale du juge. Elle n'échappe cependant pas complètement au contrôle de ce dernier. En effet, si l'autre

partie conteste la résiliation, la partie qui a procédé à la résiliation unilatérale doit saisir le juge en vue de faire valider la résiliation. Le contrôle du juge s'opère dès lors a posteriori.

Il appartient 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 du bail, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, respectivement il fera droit à la demande en résiliation judiciaire aux torts de l'autre partie, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive.

Au cas où la rupture est injustifiée, la responsabilité de son auteur est engagée.

Au vu du libellé de l'article 1762-11, alinéa 2 du Code civil, ne prévoyant aucun délai endéans lequel le motif de résiliation doit être indiqué, et eu égard à l'essence de la loi du 3 février 2018, consistant notamment dans la protection du preneur, le tribunal en déduit que la résiliation doit être immédiatement motivée, c'est-à-dire dans le courrier de résiliation.

Le fait que le législateur n'a pas prévu de délai endéans lequel le motif de résiliation doit être communiqué au locataire démontre son intention d'obliger le bailleur d'indiquer le motif de résiliation immédiatement dans le courrier de résiliation.

Il est constant en cause que par courrier recommandé avec avis de réception du 20 décembre 2022, la société SOCIETE1.) a entendu résilier le contrat de bail conclu entre parties avec effet au 30 avril 2023, sans indiquer un quelconque motif.

Le délai de préavis de six mois n'a pas été respecté par la société SOCIETE1.).

Il est également constant en cause que la société SOCIETE1.) n'a pas indiqué de motif de résiliation dans le prédit courrier.

Au vu des développements qui précèdent, notamment eu égard à l'obligation de motiver la résiliation immédiatement dans le courrier de résiliation, il y a lieu de retenir que le contrat de bail conclu entre parties n'a pas été valablement résilié par courrier du 20 décembre 2022, avec effet au 30 avril 2023, faute pour le bailleur d'avoir indiqué le motif de résiliation dans ledit courrier.

La résiliation du contrat de bail, n'ayant pas été valablement faite, est dès lors à déclarer inopérante et sans effet.

A défaut de résiliation valablement intervenue, la société SOCIETE2.) n'est pas à qualifier d'occupante sans droit ni titre depuis le 1<sup>er</sup> mai 2023.

- **La résiliation judiciaire**

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive, en vertu de l'article 1741 du Code civil qui n'est qu'une application en matière de bail de la règle de l'article 1184 du même code.

Il appartient ainsi 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

du bail, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, respectivement il fera droit à la demande en résiliation judiciaire aux torts de l'autre partie, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive, respectivement il débouterà la partie requérante de sa demande en résiliation judiciaire.

Le motif grave existe au cas où la poursuite du bail entraîne pour l'une des parties un préjudice plus grand que celui causé à l'autre par la cessation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

### ➤ **L'entretien de l'immeuble**

L'article 1728 du Code civil oblige le preneur à user de la chose louée en bon père de famille.

User de la chose en bon père de famille, c'est s'en servir de telle manière que la substance n'en soit point compromise; c'est en jouir avec le soin qu'un homme consciencieux apporte à la gestion de ses propres biens, prendre les précautions requises pour sa conservation, veiller à ce qu'elle ne se dégrade pas, en un mot: c'est apporter dans l'usage et dans la jouissance de la chose tous les soins qu'on est en droit d'attendre d'un « bon père de famille », c'est-à-dire un homme normalement consciencieux et prudent.

L'obligation de jouir en bon père de famille comprend plusieurs incidences: le preneur devra entretenir la chose, il devra s'abstenir de la dégrader soit par négligence, soit par un usage anormal et excessif; il devra y faire les menues réparations qui s'imposent et il doit avertir le propriétaire des grosses réparations qui s'avèreraient nécessaires.

Selon l'article 1732 du Code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

D'après l'article 1735 dudit Code, le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

En application de l'article 1315 du Code civil, il appartient à la partie requérante d'établir les faits à la base de sa demande.

Il résulte du procès-verbal de constat établi en date du 9 décembre 2021 par l'huissier de justice Guy ENGEL notamment ce qui suit :

- devant l'entrée, il y a des feuilles par terre ;
- dans le hall d'entrée, il y a des feuilles, des traces de peinture et du tartre au sol ;
- dans le local poubelles, il y a des objets, tels qu'une pelle, un seau, du papier, des plaques, des tapis enroulés qui encombrent ;
- la rampe de l'escalier n'est plus fixée et bouge ;
- dans la buanderie, le sol est sale, il y a des dépôts de déchets et des excréments sont visibles ;
- la porte coupe-feu donnant accès à la buanderie ne parvient pas à se fermer ;
- dans la cage d'escalier, allant du rez-de-chaussée au dernier étage, il y a des taches, des éclats des fissures sur les murs et de la peinture ainsi que des toiles d'araignées au plafond ;
- la grille devant la fenêtre du 1<sup>er</sup> étage est dévissée ;

- à la terrasse du deuxième étage, la gouttière est bouchée et le revêtement du sol en pierres est taché.

Après lecture dudit constat d'huissier établi en période hivernale, il échet de constater qu'il ne résulte pas du contrat de bail que les lieux loués ont été remis en bon état locatif, mais il en résulte au contraire que le locataire déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités préalablement à la signature du contrat de bail. Comme la société SOCIETE3.) n'a pas produit l'état des lieux d'entrée auquel renvoie le contrat de bail, le tribunal ne saurait apprécier si les problèmes au niveau de la porte coupe-feu et de la rampe d'escalier, les taches sur le sol, les fissures et les traces de peinture sont survenus en cours de bail. Par ailleurs, le problème de fissure aux murs ne relève en principe pas de la responsabilité du locataire, sauf preuve contraire qui n'est pas apportée en l'espèce. En outre, les prétendues traces de peinture et de tartre au sol ne sont à peine visibles sur les photos annexées au constat d'huissier. S'agissant de la buanderie, il ressort de l'échange de correspondance électronique des parties que la locataire avait à plusieurs reprises informé la bailleuse de ce qu'un problème d'inondation se présentait dans ce local, ce qui n'est pas autrement contesté par la bailleuse et ce qui explique l'état très sale du local en question. Le dépôt de déchets n'est aucunement visible sur les photos annexées au constat d'huissier. Par ailleurs, l'état sale du revêtement du sol en pierres s'explique par la période hivernale. Concernant le problème au niveau de la porte d'entrée, entretemps réparée, il n'est pas prouvé par la société SOCIETE1.) que la porte en question ait été réparée par ses soins ou par la locataire.

Il découle de l'ensemble de ces développements que l'absence d'entretien des lieux loués n'est pas à suffisance établie par la société SOCIETE1.), ce qui est encore confirmé par le fait que suite à la résiliation unilatérale du bail basée entre autres sur la prétendue absence d'entretien, la société SOCIETE1.) a entamé des négociations avec la société SOCIETE2.) en vue de l'augmentation du loyer.

#### ➤ **L'augmentation des charges**

Comme la société SOCIETE1.) a justifié l'augmentation forfaitaire des charges par la prétendue absence d'entretien des lieux loués par la locataire et comme le tribunal vient de retenir ci-avant que la preuve d'une absence d'entretien des lieux loués n'est pas prouvé, l'augmentation forfaitaire des charges, qui n'est d'ailleurs justifiée par aucune pièce, n'est pas fondée.

Il s'ensuit que la demande de la société SOCIETE1.) en paiement d'un montant de 24.000 euros au titre de l'augmentation des charges suite à la mise en place d'une équipe de nettoyage et d'un concierge est d'ores et déjà à dire non fondée.

#### ➤ **La sous-location**

S'il résulte certes du contrat de bail que la sous-location était autorisée pour une durée de trois mois maximum, la société SOCIETE1.) ne produit cependant en cause qu'un seul contrat de sous-location dans lequel la durée du bail a été fixée à 6 mois, ce qui ne constitue pas un fait suffisamment grave permettant de justifier la demande en résiliation du bail.

Par ailleurs, le fait que la société SOCIETE2.) prévoit dans le contrat de sous-location conclu avec un sous-locataire que des honoraires d'agence seront réclamés en cas de prolongation accordée du bail ne saurait être invoqué comme motif de résiliation dans le cadre du bail

principal, ce d'autant plus qu'il n'est pas établi que ces honoraires aient effectivement été réclamés.

Compte tenu de l'ensemble des développements qui précèdent, il échet de retenir que les manquements invoqués ne sont en grande partie pas établis et ne présentent pour le surplus pas un caractère de gravité suffisant de nature à justifier la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en déguerpissement n'est dès lors pas fondée et la société SOCIETE1.) est à en débouter, de même que de sa demande tendant à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 6.727 euros.

## **2) La demande reconventionnelle et la demande d'injonction**

La demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

L'action en répétition de l'indu trouve son fondement dans l'article 1235 du Code civil qui pose le principe que « tout paiement suppose une dette et ce qui a été payé sans être dû est sujet à répétition ». La répétition de l'indu est réglementée par les articles 1376 à 1381 du Code civil.

La doctrine et la jurisprudence distinguent traditionnellement entre l'indu objectif et l'indu subjectif.

L'indu se révèle dans deux séries de cas, qui correspondent aux deux qualificatifs d'indu objectif et d'indu subjectif. Le premier apparaît lorsque la dette n'existe pas ou plus, pour tout ou partie; le paiement n'a alors de cause pour aucune des deux personnes, d'où le qualificatif parfois rencontré d'indu absolu. Le second, l'indu subjectif, suppose une dette existante, mais le paiement intervient sans qu'il existe de lien d'obligation entre le solvens et l'accipiens (l'indu apparaissant alors « relatif »).

En présence de l'indu subjectif, le *solvens* n'avait à payer la dette qui, pourtant, existe.

L'indu résulte ici, non de l'existence de la dette, mais du sujet, de la personne qui a payé: soit cette personne n'était pas tenue de la dette (ce *solvens* a payé la dette d'un autre), soit elle n'était pas tenue à l'égard de cette personne (ce *solvens* a payé une personne qui n'était pas le créancier).

En présence d'un indu subjectif, la répétition impose la démonstration d'une erreur de la part du *solvens*.

Inversement, le paiement opéré en connaissance de cause ne peut donner lieu à répétition, ce paiement ne procédant pas d'une erreur. En l'absence d'erreur, le *solvens* a soit entendu gérer les affaires du véritable débiteur, soit le gratifier indirectement. On considère ainsi qu'en l'absence d'erreur, le paiement effectué est fondé et ne saurait être remis en cause sur simple demande du *solvens*.

La charge de la preuve du paiement indu repose sur le demandeur en restitution. Cette solution, conforme au droit commun, impose au solvens de démontrer l'existence du



paiement, le caractère indu de ce paiement et, lorsque la condition est requise, l'erreur qu'il a commise.

En l'espèce, la société SOCIETE2.) a opéré le paiement d'un loyer de 7.300 euros en connaissance de cause dans le cadre de négociations du montant du loyer, de sorte qu'il ne saurait être retenu que ce paiement procède d'une erreur et il ne saurait donner lieu à répétition. La demande reconventionnelle y afférente est en conséquence à dire non fondée.

A défaut de justifier de la base légale de sa demande tendant à voir interdire à la société SOCIETE1.) de prendre directement contact avec les sous-locataires de la société SOCIETE2.), la demande y afférente est à rejeter.

### **3) Les demandes accessoires**

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

La société SOCIETE1.) succombant à l'instance les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

### **PAR CES MOTIFS**

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

**dit** l'ensemble des demandes formulées par la société anonyme SOCIETE1.) SA recevables, mais non fondées,

**partant** en déboute,

**constate** que le contrat de bail liant les parties n'a pas été valablement résilié,

**dit** la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL recevable, mais non fondée,

**partant** en déboute,

**rejette** la demande d'injonction formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

**condamne** la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI