

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 33/24  
Dossier no. L-BAIL-429/23

## AUDIENCE PUBLIQUE DU 4 janvier 2024

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

### ENTRE

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

**partie demanderesse**, comparant par Maître Martine KRIEPS, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

### ET

la société **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par sa gérante actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

**partie défenderesse**, comparant par Maître Patrick BIRDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 4 juillet 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 14 août 2023.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Patrick BIRDEN se présenta pour la société SOCIETE1.) SARL et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 19 octobre 2023, puis refixée au 23 novembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Martine KRIEPS et Maître Patrick BIRDEN 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**

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

Suivant contrat de bail conclu en date du 6 novembre 2017, ayant pris effet au 6 novembre 2017 pour une durée initiale de 16 ans, bail renouvelable par tacite reconduction aux échéances annuelles pour des périodes de cinq ans, PERSONNE1.) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE2.)) un local commercial à usage de snack et de petite restauration de 50 m<sup>2</sup> sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 1.500 euros HTVA.

En 2020, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) société absorbante, a fusionné par absorption avec la société SOCIETE2.), société absorbée, et le contrat de bail précité est passé à la société SOCIETE1.).

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

Par requête déposée en date du 4 juillet 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- principalement, voir constater le caractère justifié et valable de la résiliation du contrat de bail intervenue en date du 8 juin 2023, avec effet au 30 juin 2023 ;
- subsidiairement, voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour faute dans le chef de la partie défenderesse ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les huit jours qui suivent la notification du jugement à intervenir ;
- voir autoriser la partie requérante à faire expulser la partie défenderesse des lieux loués dans les formes légales au besoin à l'aide de la force publique, les frais en résultant récupérables sur la simple présentation de la quittance des ouvriers affectés à la tâche ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant de 82.500 euros HTVA à titre de loyers échus au 30 juin 2023, ce montant sous réserve d'augmentation des loyers à échoir et des intérêts de retard à partir de la mise en demeure du 27 juin 2023 ;

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 429/23.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande au montant total de 109.500 euros au titre des arriérés de loyers de novembre 2017 à novembre 2023.

Il échet de lui en donner acte.

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

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que par courrier recommandé avec accusé de réception du 8 juin 2023, il a procédé à la résiliation du bail liant les parties avec effet immédiat en raison du non-paiement des loyers.

La société SOCIETE1.) s'oppose à la demande en invoquant tout d'abord la prescription. Elle fait ensuite préciser que PERSONNE1.) est le père de la gérante de la société SOCIETE1.) SARL et qu'il a existé dès le début du bail un accord entre parties suivant lequel la société SOCIETE1.) serait dispensée du paiement du loyer fictif stipulé dans le contrat de bail, ce qui serait corroboré par les virements effectués par PERSONNE1.) au profit de la société SOCIETE1.). Ces virements constitueraient des commencements de preuve par écrit qui seraient corroborés par son offre de preuve par audition de témoins.

PERSONNE1.) fait répliquer que la dispute familiale qui existe avec sa fille n'a aucune incidence sur le contrat de bail liant les parties. Les virements litigieux ne seraient pas à considérer comme étant des commencements de preuve par écrit et il n'existerait aucun autre élément de preuve permettant de corroborer la prétendue dispense de paiement de loyer. Il sollicite le rejet de l'offre de preuve par voie d'audition de témoin pour défaut de précision.

### **D. L'appréciation du Tribunal :**

#### 1) La recevabilité de la demande en la forme

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à déclarer recevable en la forme.

#### 2) La prescription et la recevabilité de la demande

En vertu de l'article 2277 du Code civil, les loyers se prescrivent par cinq ans. Cette prescription quinquennale s'applique aussi aux adaptations indiciaires du loyer, aux avances sur charges locatives et même aux décomptes des charges locatives d'un immeuble, lorsque ces décomptes sont prévus annuellement par le contrat ou la loi, étant donné que ledit article prévoit la même prescription pour « tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts ».

Fondée essentiellement sur une considération d'humanité et d'intérêt général, la prescription est destinée à protéger le débiteur contre l'accumulation de sa dette.

Comme la demande litigieuse de PERSONNE1.) n'a été formulée qu'en date du 30 juin 2023, elle est prescrite pour les loyers antérieurs au 30 juin 2018, soit pour un montant total de 12.000 euros correspondant aux deux mois de 2017 (3.000 euros) et aux six mois de janvier à juin 2018 (9.000 euros) et elle est donc à déclarer irrecevable à concurrence dudit montant.

Pour le surplus, la demande de PERSONNE1.) est à dire recevable.

### 3) Le bien-fondé de la demande

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

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, 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.

Conformément audit article, il appartient à PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 6 novembre 2017, ayant pris effet au 6 novembre 2017 pour une durée initiale de 16 ans, bail renouvelable par tacite reconduction aux échéances annuelles pour des périodes de cinq ans, PERSONNE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) un local commercial à usage de snack et de petite restauration de 50 m<sup>2</sup> sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 1.500 euros HTVA.

En 2020, la société SOCIETE1.), société absorbante, a fusionné par absorption avec la société SOCIETE2.), société absorbée, et le contrat de bail précité est passé à la société SOCIETE1.).

En présence d'un écrit, il appartient à la partie qui affirme que cet écrit ne traduit pas la volonté réelle des parties de prouver leur accord en respectant les règles de preuve énoncées par le code civil.

Conformément à l'article 1341 du Code civil, il appartient partant à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve de la volonté réelle des parties par un autre écrit.

L'article 1347 du Code civil permet de déroger à la règle de l'article 1341 du Code civil au cas où il existe un commencement de preuve par écrit ou en cas d'impossibilité de se ménager un écrit.

L'alinéa 2 dudit article prévoit que « on appelle ainsi tout acte par écrit qui est émané de celui contre lequel la demande est formée ou de celui qu'il représente et qui rend vraisemblable le fait allégué. »

Si ces conditions sont remplies, le commencement de preuve par écrit permet au plaideur d'écarter l'exigence de preuve littérale prévue par l'article 1341 et de rapporter la preuve par tous moyens. Le commencement de preuve par écrit pourra ainsi être complété par des témoignages ou des présomptions graves, précises et concordantes, tel que prévu par l'article

1353 du Code civil. Le cumul d'un commencement de preuve par écrit et d'un témoignage ou d'un indice va ainsi constituer une preuve de l'acte à démontrer.

L'appréciation des éléments de preuve relève du pouvoir souverain des juges du fond.

La jurisprudence admet que peut constituer un commencement de preuve par écrit au sens de l'article 1347 du Code civil, un document qui, sans être matériellement écrit ou signé par celui à qui on l'oppose, est cependant son œuvre intellectuelle. Des extraits bancaires, bien qu'émanant de la banque du prétendu créancier, ont ainsi pu être considérés comme des commencements de preuve par écrit en ce qu'ils ne font que documenter des actes dont le prétendu débiteur est l'auteur, à savoir des versements d'argent opérés sur le compte du prétendu créancier (cf. Cour de cassation 6 novembre 2014, n° 69/2014, n° 3386 du registre ; Cour 6 décembre 2017, n° 174/17, n° 43623 du rôle).

Si en l'espèce les virements bancaires émanent bien de la partie requérante, ils ne rendent cependant pas vraisemblables les faits allégués par la partie défenderesse. En effet, les mentions « aid inves. », « cadeau », « cadeau » et « aide » rendent uniquement vraisemblables l'existence d'aides financières, mais il ne saurait être déduit de ces indications que PERSONNE1.) ait dispensé la partie défenderesse du paiement du loyer.

Il en découle qu'il n'y a pas de commencement de preuve par écrit à l'égard de PERSONNE1.) en ce qui concerne la prétendue dispense de paiement du loyer.

Il s'ensuit que l'offre de preuve par audition de témoins formulée d'ailleurs en des termes très vagues et imprécis par la société SOCIETE1.) doit être rejetée.

La preuve du prétendu caractère fictif du loyer n'étant pas rapportée, les affirmations de la société SOCIETE1.) restent à l'état de pures allégations et ne sauraient être prises en compte par le tribunal.

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.

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Compte tenu de l'ampleur des arriérés de loyers à la date de la résiliation, il échet de retenir que la société SOCIETE1.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement a justifié la résiliation du bail à ses torts exclusifs.

C'est donc à bon droit que PERSONNE1.) a résilié en date du 8 juin 2023 le contrat de bail avec effet immédiat aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.).

La résiliation unilatérale du bail est donc valablement intervenue avec effet immédiat aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) à la date du 8 juin 2023 et cette dernière est condamnée à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, la partie requérante est autorisée à faire expulser la société SOCIETE1.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

La demande en paiement de PERSONNE1.) est à dire fondée à concurrence de la somme totale de 97.500 euros (109.500 – 12.000) à titre d'arriérés de loyer jusqu'à la résiliation du bail et à titre d'indemnités d'occupation à partir de la résiliation du bail.

La société SOCIETE1.) est en conséquence condamnée à payer à PERSONNE1.) la somme de 97.500 euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 novembre 2023, jour de la demande en justice relative au montant actuellement réclamé, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) n'établissant pas avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande en octroi d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

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 succombant au litige 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,

**donne acte** à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande,

**dit** la demande de PERSONNE1.) recevable en la forme,

la **dit** prescrite et partant irrecevable pour un montant total de 12.000 euros,

**dit** la demande de PERSONNE1.) recevable pour le surplus et fondée,

**rejette** l'offre de preuve par audition de témoins formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

**constate** que le contrat de bail ayant existé entre parties a été valablement résilié par PERSONNE1.) avec effet immédiat à la date du 8 juin 2023 aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL des lieux occupés avec tous ceux occupant les lieux loués de son chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, frais récupérables sur simple présentation de la quittance des ouvriers y employés,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 97.500 euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 novembre 2023, jusqu'à solde,

**dit** non fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL 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 Martine SCHMIT, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière