

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1080/24
L-BAIL-522/23

Audience publique du 21 mars 2024

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

- 1) **PERSONNE1.)**,
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant tous les deux à **L-ADRESSE1.)**
- 3) la société **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, immatriculée au RCS Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.)**, représentée par ses dirigeants actuellement en fonctions

parties demanderesses

sub 1-3) comparant par Maître Fabien FRANÇOIS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

- 1) **PERSONNE3.)**,
- 2) **PERSONNE4.)**, demeurant tous les deux à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

sub 1-2) comparant par Maître Isabelle GIRAULT, avocat à la Cour, demeurant à Strassen

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 1^{er} août 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 5 octobre 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 14 décembre 2023, puis refixée au 15 février 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Fabien FRANÇOIS, en remplacement de Maître Lex THIELEN, et Maître Isabelle GIRAULT, 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée le 1^{er} août 2023 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant ce Tribunal, siégeant en matière de bail commercial pour:

- **principalement**

- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SARL au titre du paiement d'une indemnité d'éviction la somme de 340.000 euros avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer au titre du remboursement rétroactif des loyers la somme de 9.161,29 euros pour la période du 18 mars 2020 au 26 mai 2020 avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer au titre du remboursement rétroactif des loyers la somme de 8.733,33 euros pour la période du 26 novembre 2020 au 6 avril 2021 avec les

- intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer au titre du remboursement rétroactif des loyers la somme de 9.321,29 euros pour la période du 7 avril 2020 au 31 mai 2021 avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,
 - les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 3.327,61 euros à titre de perte d'exploitation suite à une coupure d'électricité entre le 4 et le 5 octobre 2019 avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,
 - les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 1.108,35 euros à titre de réparations suite à une coupure d'électricité entre le 4 et le 5 octobre 2019 avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,
 - les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 889,20 euros à titre de perte de réparations suite à une coupure d'électricité et de dégâts des eaux le 23 décembre 2019, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,
 - les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 25.597,16 euros à titre de perte de denrées alimentaires suite à une coupure d'électricité et de dégâts des eaux le 23 décembre 2019 avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,
 - les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 21.629,47 euros à titre de perte d'exploitation suite à une coupure d'électricité et de dégâts des eaux le 23 décembre 2019 avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,
 - les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 1.083,93 euros à titre de réparation avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,

- **subsidiatement**

- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) les différents montants susénoncés,
- **en tout état de cause**
 - voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à la mainlevée de la garantie locative d'un montant de 48.000 euros avec une astreinte de 100 euros par jour de retard,
 - voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout au paiement de la somme de 2.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
 - voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

A l'audience du Tribunal du 15 février 2024, la mandataire de PERSONNE3.) et de Patricia Jean FORSTER a soulevé *in limine litis* plusieurs moyens d'irrecevabilité de la requête introductive.

En premier lieu, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont conclu à l'irrecevabilité de la requête pour libellé obscur. En effet, la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne préciseraient pas de ventilation de leur demande à l'encontre des différentes parties défenderesses.

En deuxième lieu, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soulèvent qu'il y a une litispendance alors qu'une première requête du 23 novembre 2022 aurait été introduite devant la Justice de Paix siégeant en matière de bail commercial portant sur le même litige et concernant les mêmes parties. Ce rôle créé suite à ce dépôt aurait simplement été rayé. Cette radiation ne serait à considérer que de simple acte administratif, de sorte à ce que l'affaire en question serait toujours pendante.

En troisième lieu, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont soulevé que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne justifiaient pas d'intérêt et de qualité à agir en ce que leur demande était dirigée contre PERSONNE3.) et PERSONNE4.). En effet, par l'effet d'une cession du bail à la société SOCIETE1.) SARL, les autres parties demanderesses se seraient déchargés de tout engagement résultant de cette relation contractuelle, de façon à ce que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient ni intérêt, ni qualité à agir à leur encontre.

La société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont conclu au rejet des moyens d'irrecevabilité soulevés par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Quant au prétendu défaut de ventilation de leur demande résultant dans un libellé obscur, la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent qu'il ressort de la requête introductive que les demandes pécuniaires sont formulées avec suffisamment de précision pour permettre à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de préparer utilement leur défense.

Quant à la prétendue litispendance, la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soulèvent que l'affaire introduite par une requête du 23 novembre 2022 ne serait pas à l'identique à celle dont est actuellement saisie le Tribunal dans le sens où la société SOCIETE1.) SARL n'était pas partie audit litige. L'une des conditions de l'exception de litispendance, à savoir l'identité des parties, ne serait pas remplie en cause.

Finalement, quant au défaut d'intérêt et de qualité à agir, la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) donnent à considérer qu'une cession, qui est invoquée comme l'un des arguments quant au fond de l'affaire, pourrait se faire tacitement. En tout état de cause, la cession du bail serait établie en cause par les éléments du dossier soumis à l'appréciation du Tribunal.

Appréciation

L'audience prévue pour les plaidoiries en date du 15 février 2024 n'ayant plus été utile pour exposer le fond du litige, les parties se sont accordées à voir limiter les débats aux moyens d'irrecevabilité soulevés *in limine litis* et de fixer l'affaire pour continuation des débats à une audience ultérieure.

- Quant au moyen tiré du libellé obscur pour cause du défaut de ventilation

Concernant le défaut de ventilation de la demande des parties requérantes, si de nombreuses décisions retiennent que pour échapper au reproche du libellé obscur, les demandeurs qui agissent en commun dans un même exploit ne peuvent se limiter à revendiquer un montant global, mais doivent préciser la part devant revenir à chacun d'eux, sous peine de nullité, il est cependant fait exception à l'obligation de ventilation en cas de demandes indivisibles (Cour d'appel 16 mai 2017, N° 31218 du rôle).

Ainsi, aucune imprécision quant à l'objet d'une telle demande ne saurait être retenue en cas d'indivisibilité de la créance alléguée, telle une créance profitant à une indivision (v. en ce sens, relativement à une demande en obtention d'indemnité d'occupation unique formulée par deux héritiers, mais devant profiter à une indivision successorale: Cour d'appel, 1ère chambre, arrêt n° 168/18 du 24 octobre 2018, n° CAL-2017-00027 du rôle).

Il est admis que l'obligation de ventilation ne s'impose pas lorsque la demande résulte d'un contrat unique (Cour, 16 mai 2007, n° 31 208 du rôle).

En l'espèce, les demandes de la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont toutes basées sur un même contrat de bail unique.

Il y a encore lieu de relever que les parties demanderesses précisent dans leur requête introductive que la demande de paiement est formulée principalement au bénéfice de la société SOCIETE1.) SARL et subsidiairement au bénéfice de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

Au vu des développements qui précèdent, le moyen d'irrecevabilité tiré du libellé obscur pour défaut de ventilation est à déclarer **non-fondé**.

- Quant au moyen tiré de la litispendance

Il est admis que tant l'inscription au rôle de la juridiction saisie que sa radiation sont des formalités d'ordre intérieures qui n'affectent pas elles-mêmes ni l'existence de l'instance ni la validité de la procédure. Il s'ensuit que la radiation du rôle ne met pas fin à l'instance en cours tant que celle-ci n'a pas été déclarée périmée sur la demande de l'une des parties ou qu'elle n'est pas éteinte par le désistement du demandeur. (Pas 19, page 17, Cour d'appel 18.12.1961)

La radiation ne constitue pas un désistement. (Pandectes belges, sub verbo: Rôle des cours et tribunaux, § 4, radiation des causes)

A défaut de désistement ou de péremption d'instance, la requête du 23 novembre 2022 continue à exister.

Quant au principe de la litispendance, il y a lieu de noter qu'aux termes de l'article 262 du Nouveau Code de Procédure Civile, s'il a été formé précédemment en un autre tribunal, une demande pour le même objet, ou si la contestation est connexe à une cause déjà pendante en un autre tribunal, le renvoi pourra être demandé et ordonné. Il y a litispendance lorsqu'une demande ayant été formée devant un tribunal, la même demande, fondée sur la même cause, entre les mêmes parties, est soumise à un autre tribunal. (Enc. Dalloz Procédure Civile et Commerciale, verbo litispendance n° 1). Lorsqu'il y a litispendance, le tribunal saisi le second devient incompetent par suite de la demande formée devant le premier. (op. cit. n° 28)

Une décision de radiation, prise dans l'une des instances, n'entraînant pas l'extinction de l'instance dont elle suspend seulement le cours, ne fait pas disparaître la situation de litispendance: il appartient donc à la juridiction saisie en second lieu de se dessaisir au profit de la première bien que l'affaire ait été radiée du rôle de celle-ci. (CA Nancy, 15 déc. 1993 : JurisData n° 1993-051638)

Cependant la litispendance suppose que le litige soit pendant devant deux juridictions distinctes. Il ne peut y avoir de litispendance entre deux formations ou

sections d'une même juridiction. La question se réglerait alors par une jonction des procédures décidée par le président de la juridiction. Cette condition suppose deux aspects distincts, il faut que deux juridictions soient effectivement saisies et il faut encore que les affaires soient pendantes, c'est-à-dire qu'aucune des deux juridictions ne soit dessaisie, ce qui est le cas lorsque l'instance est terminée, quelle que soit la manière dont il y est mis fin. Il faut retenir que la litispendance exige que deux juridictions soient également saisies, c'est donc le moment de la saisine qui doit être déterminé. Plus précisément, c'est la saisine de la seconde juridiction qui déclenche la litispendance mais en tout état de cause, cela suppose qu'une première juridiction ait déjà été saisie. Il faut donc qu'une seconde juridiction soit saisie après qu'une première l'ait déjà été et avant qu'elle ne soit dessaisie. (Jurisclasseur, verbo litispendance)

En l'espèce, les deux demandes n'ont pas été introduites devant deux tribunaux différents mais devant le même tribunal de paix, de sorte que le principe que la partie défenderesse invoque ne trouve pas application.

Le moyen d'irrecevabilité tiré de la litispendance est à déclarer **non-fondé**.

- Quant au défaut d'intérêt et de qualité à agir

A qualité pour agir celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité pour le faire. La qualité pour agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée. La qualité n'est donc pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, mais uniquement la condition de son succès au fond, ou, en d'autres termes, de son bien-fondé (cf. Solus et Perrot, Droit Judiciaire Privé, T1, n°221; CSJ 20 mars 2002, n°25592; TAL 17 avril 2007, n° 91182 et 93243). La qualité à agir est le titre auquel on figure dans un procès. Ont seuls qualité: le propriétaire ou titulaire du droit litigieux, personne physique ou morale, ou son mandataire légal ou conventionnel, ou ses créanciers.

En l'espèce, il ressort des pièces versées en cause et des plaidoiries à l'audience que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont pris en location un immeuble sis à L-ADRESSE2.) pour y exploiter une pizzeria.

Il est encore établi que la société SOCIETE1.) SARL respectivement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont qualité de bailleur en l'espèce. La question de la cession éventuelle du contrat de bail touche le fond de l'affaire.

La société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont partant prouvé un intérêt et qualité à agir.

Le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut d'intérêt et de qualité à agir dans le chef de la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est partant à déclarer **non-fondé**.

Il y a partant lieu de déclarer la requête du 1^{er} août 2023 recevable et de refixer l'affaire pour continuation des débats à l'audience du 13 juin 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclare non-fondé le moyen d'irrecevabilité tiré du libellé obscur pour défaut de ventilation;

déclare non-fondé le moyen d'irrecevabilité tiré de la litispendance;

déclare non-fondé le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut d'intérêt et de qualité à agir;

partant **déclare** la requête du 1^{er} août 2023 recevable;

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience du **13 juin 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.15**.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière