

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 3749/24
Dossier no. L-BAIL-452/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU 28 NOVEMBRE 2024

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

ENTRE

SOCIETE1.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par la société en commandite simple, KLEYR GRASSO, établie à L-ADRESSE2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Liza CURTEANU, en remplacement de Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Henry DE RON, les deux demeurant à la même adresse,

ET

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse, comparant par Maître Lionel SPET, 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 24 juin 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 12 août 2024.

Après une remise, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 17 octobre 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

A cette audience, Maître Liza CURTEANU, en remplacement de Maître Fanny MAZEAUD, qui se présenta pour la société SOCIETE1.) SARL, et Maître Djokhar GHARBI, en remplacement de Maître Lionel SPET, qui se présenta pour PERSONNE1.) 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 SUIVIT

A. Les faits constants:

Suivant contrat de bail commercial conclu en date du 22 juin 2020, ayant pris effet en date du 1^{er} août 2020 pour une durée de 6-9 années consécutives, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année avec la possibilité pour le bailleur et le preneur de résilier le contrat en respectant un préavis de 6 mois avant l'expiration du contrat, PERSONNE2.) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) un local commercial sis au rez-de-chaussée d'une surface approximative de 500 m² ainsi que les premier et deuxième étages d'une surface approximative de 500 m² dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.).

Suivant contrat de sous-location conclu en date du 1^{er} avril 2022, ayant pris effet le 1^{er} avril 2023 pour une durée de trois années, la société SOCIETE1.) a donné en sous-location à PERSONNE1.) le bien situé à L-ADRESSE1.), comprenant un local commercial d'une surface approximative de 100m² pour l'activité de restauration, moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer indexé de 4.000 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 24 juin 2024, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- à titre principal, voir déclarer que le contrat de sous-location du 1^{er} avril 2022 a cessé automatiquement de produire ses effets et est désormais caduc en raison de la résiliation du contrat de bail principal ;
- à titre subsidiaire, voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de sous-location signé en date du 1^{er} avril 2022 aux torts exclusifs de PERSONNE1.) en raison des retards de

paiement des loyers et des charges locatives et des modifications effectuées de manière unilatérale au sein des lieux loués sans information et sans autorisation préalable de la société SOCIETE1.) ;

- voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement à intervenir ou dans le délai à fixer par le tribunal, sinon et faute pour eux de ce faire dans le délai imparti, voir d'ores et déjà autoriser la partie requérante à les faire expulser par la force publique et à mettre leurs meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de leur chef sur le carreau, le tout à leurs frais, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés, délai de déguerpissement à assortir d'une astreinte de 500 euros par jour de retard ;
- voir condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 653,28 euros au titre des indexations rédues sur base du contrat de sous-location conclu en date du 1^{er} avril 2022 ;
- voir condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 2.000 euros ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 452/24.

PERSONNE1.) sollicite remboursement de ses frais d'avocat à concurrence d'un montant de 1.000 euros ainsi que l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) fait valoir que le contrat de bail principal a été résilié d'un commun accord des parties avec effet au 31 mai 2024. Suivant courrier daté du 18 avril 2024, elle aurait notifié la résiliation du contrat de sous-location à PERSONNE1.) en se prévalant de la résiliation d'un commun accord des parties du contrat de bail principal. Suivant courrier du 30 avril 2024, le mandataire de PERSONNE1.) se serait opposé à la résiliation du contrat de sous-location. PERSONNE1.) serait devenu occupant sans droit ni titre depuis le 1^{er} juin 2024. Par ailleurs, PERSONNE1.) paierait avec retard le loyer de manière récurrente. En outre, il n'aurait toujours pas procédé au paiement du montant de 653,28 euros au titre des indexations rédues pour la période de janvier 2024 à juin 2024. Il aurait également réalisé des percements au niveau du mur des lieux loués et il refuserait de remettre les lieux loués dans leur pristin état. Subsidièrement, il y aurait lieu de prononcer la résiliation du bail en raison du paiement tardif des loyers et de l'indexation, sinon en raison des modifications réalisées par PERSONNE1.) au sein des lieux loués sans autorisation préalable de la bailleresse.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande en faisant valoir qu'aucune date ne figure sur la résiliation écrite d'un commun accord des parties du bail principal. Par ailleurs, une

motivation pour cessation d'activité ne saurait être retenue, dès lors que la société SOCIETE1.) serait toujours en activité. Il s'agirait d'une simulation faite en vue de lui nuire. En outre, la résiliation du bail principal lui aurait été communiquée de manière tardive. Il conteste donc la validité de la résiliation du bail principal. Il donne ensuite à considérer que les retards de paiement qui lui sont reprochés ne constituent pas un motif grave justifiant la résiliation du bail. Par ailleurs, la partie adverse aurait accepté ces retards de paiement. PERSONNE1.) demande donc à voir déclarer nulle, sinon non fondée la résiliation du bail principal. Il estime qu'il a qualité de conclure à la nullité du bail principal. Pour le cas où le tribunal retiendrait la fin du contrat de sous-location, il sollicite un délai de déguerpissement de 9 mois.

La société SOCIETE1.) conteste la recevabilité de la demande tendant à voir annuler la résiliation du bail principal. Elle donne ensuite à considérer que l'absence de date ne constitue pas une cause de nullité de la résiliation d'un commun accord des parties du bail principal. Il n'existerait par ailleurs aucune exigence légale de communiquer la résiliation du bail principal dans un délai déterminé. Elle s'oppose à voir octroyer un délai de déguerpissement élargi à PERSONNE1.), qui en tant qu'occupant sans droit ni titre ne saurait demander un délai de déguerpissement. Elle donne finalement à considérer que les frais d'avocat réclamés par la partie adverse ne sont aucunement justifiés.

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

1) Quant à la résiliation du bail principal

Il est constant en cause que suivant contrat de bail commercial conclu en date du 22 juin 2020, ayant pris effet en date du 1^{er} août 2020 pour une durée de 6-9 années consécutives, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année avec la possibilité pour le bailleur et le preneur de résilier le contrat en respectant un préavis de 6 mois avant l'expiration du contrat, PERSONNE2.) a donné en location à la société SOCIETE1.) un local commercial sis au rez-de-chaussée d'une surface approximative de 500 m² ainsi que les premier et deuxième étages d'une surface approximative de 500 m² dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.).

PERSONNE2.) est décédé en date du 21 juillet 2020.

Suivant contrat de sous-location conclu en date du 1^{er} avril 2022, ayant pris effet le 1^{er} avril 2023 pour une durée de trois années, la société SOCIETE1.) a donné en sous-location à PERSONNE1.) le bien situé à L-ADRESSE1.), comprenant un local commercial d'une surface approximative de 100m² pour l'activité de restauration, moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer indexé de 4.000 euros. Sur ledit contrat figure

également la signature de PERSONNE3.) en sa qualité de propriétaire du bien loué qui s'est engagée aux termes dudit contrat à reprendre le bail en cas de faillite du locataire principal.

Aux termes d'un écrit, PERSONNE4.), PERSONNE3.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) agissant comme héritiers en ligne directe d'PERSONNE2.), et la société SOCIETE1.) ont résilié le bail principal précité d'un commun accord des parties avec effet au 31 mai 2024.

Par courrier du 18 avril 2024, le mandataire de la société SOCIETE1.) a informé PERSONNE1.) de la résiliation du bail principal.

Il échet de relever que bien que le bail principal en raison de son autonomie par rapport au contrat de sous-location constitue pour le sous-locataire une *re inter alios acta*, il n'en reste pas moins que la résiliation du bail principal a une incidence indirecte sur les droits du sous-locataire, de sorte que celui-ci a intérêt et qualité pour contester les conditions de résiliation du bail principal.

Il en découle que PERSONNE1.) a intérêt et qualité pour contester les conditions de résiliation du bail principal.

La résiliation du contrat de bail d'un commun accord des parties n'est en principe soumise à aucune forme. Il a été décidé que cette résiliation peut être tacite. Si la résiliation peut être tacite, elle doit être certaine. La volonté commune des parties de mettre fin au contrat ne doit faire aucun doute.

Indépendamment du fait qu'en l'espèce la résiliation du contrat de bail d'un commun accord des parties n'est pas datée, ce qui ne constitue pas une cause de nullité de cette résiliation, dès lors qu'aucune forme n'est exigée pour une résiliation d'un commun accord des parties, il y a lieu de constater que la volonté commune du bailleur principal et du locataire principal de mettre fin au contrat de bail principal avec effet au 31 mai 2024 ressort clairement de l'acte de résiliation d'un commun accord des parties. L'argumentaire de PERSONNE1.) tendant à dire que la résiliation d'un commun accord des parties du bail principal constitue une simulation reste à l'état de pure allégation et ne saurait dès lors être accueilli par le tribunal.

Il s'ensuit qu'en l'espèce, en raison de la résiliation du bail principal, le contrat de sous-location qui n'a pas été résilié par le locataire principal, est devenu sans objet à partir du 1^{er} juin 2024, date de la prise d'effet de la résiliation du bail principal, et ne peut plus recevoir exécution (cf. en ce sens Cour de Cassation, no 76/14 du 13 novembre 2014, numéro 3387 du registre).

Il en découle que le sous-locataire qui continue d'occuper les lieux, le fait sans titre, quitte à ce qu'il pourra, le cas échéant, réclamer des dommages et intérêts au locataire principal si l'éviction du sous-locataire est la conséquence de la négligence du locataire principal.

Par courrier du 18 avril 2024, le mandataire de la société SOCIETE1.) a informé PERSONNE1.) de la résiliation du bail principal.

S'il est certes exact qu'aucune disposition légale n'impose au locataire principal d'informer le sous-locataire de la résiliation du bail principal endéans un délai déterminé, il n'en reste pas moins que le locataire principal doit informer sans délai le sous-locataire de la résiliation du bail principal et de sa date d'effet, sous peine de voir le cas échéant engager sa responsabilité contractuelle dans le cas contraire. Une telle négligence même à la supposer établie en l'espèce ne saurait donc affecter la fin du contrat de sous-location.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.), qui occupe les lieux loués sans droit ni titre depuis le 1^{er} juin 2024, à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement, délai de déguerpissement jugé raisonnable permettant à PERSONNE1.) de libérer les lieux loués.

Il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation au déguerpissement d'une astreinte, l'exécution de celle-ci étant aux mains de la requérante.

Au besoin, la SOCIETE1.) est autorisée à faire expulser PERSONNE1.) des lieux occupés 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.

2) Quant aux indexations

Il résulte des points 4 et 5 du contrat de sous-location conclu en date du 1^{er} avril 2022 que le loyer mensuel s'élevant à 4.000 euros est indexé sur base de l'indice des prix à la consommation au Grand-Duché de Luxembourg tel que publié par le STATEC et qu'au 1^{er} janvier de chaque année, il sera procédé à l'adaptation proportionnelle du loyer de base par rapport à l'indice de base alors en vigueur.

Il convient de rappeler qu'aux termes de sa requête, la société SOCIETE1.) réclame paiement du montant total de 653,28 euros au titre des indexations rédues pour les mois de janvier 2024 à juin 2024, soit 108,08 euros par mois.

Ladite indexation n'étant pas spécialement contestée, la demande de la société SOCIETE1.) en paiement de la somme de 653,28 euros est dès lors à dire fondée.

PERSONNE1.) est en conséquence condamné à payer ledit montant de 653,28 euros à la société SOCIETE1.).

3) Les demandes accessoires

S'agissant de la demande de PERSONNE1.) en indemnisation de ses frais d'avocat, il y a lieu de relever que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Cette demande de PERSONNE1.) n'est pas fondée, aucune faute, ni aucune négligence en relation causale directe avec les débours faits au profit de son avocat, d'ailleurs aucunement justifiés, n'étant établie.

La demande de la société SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à charge de la partie requérante, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 350 euros. PERSONNE1.) est en conséquence condamné à payer ledit montant de 350 euros à la société SOCIETE1.). La demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire non fondée, la condition d'iniquité n'étant pas remplie dans son chef.

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.

PERSONNE1.) succombant au litige est condamné aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL recevable et partiellement fondée,

constate que le contrat de bail principal conclu en date du 22 juin 2020 a été résilié d'un commun accord des parties avec effet au 31 mai 2024,

dit que le contrat de sous-location conclu en date du 1^{er} avril 2022 par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) est devenu sans objet à partir du 1^{er} juin 2024 et ne peut plus recevoir exécution,

constate que PERSONNE1.) occupe les lieux loués sans droit ni titre depuis le 1^{er} juin 2024,

condamne PERSONNE1.), à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte,

au besoin, autorise la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE1.) et tous ceux qui s'y trouvent de son chef des lieux occupés dans la forme légale et à mettre leurs meubles et effets sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE1.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne PERSONNE1.) à payer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 653,28 euros,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en indemnisation de ses frais d'avocat et en octroi d'une indemnité de procédure,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 350 euros,

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

condamne PERSONNE1.) 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 du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA