

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 4135/24
du 23.12.2024

Dossier n° L-BAIL-672/24

Audience publique du vingt-trois décembre mille vingt-quatre

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

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

étant représenté par la société à responsabilité limitée JURISLUX SARL, inscrite sur la liste V du tabelau de l'Ordre des avocats de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée aux fins des présentes par son gérant actuellement en fonctions, Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, et comparant à l'audience par Maître Fabrice BRENNEIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Howald.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 20 septembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 21 octobre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 9 décembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), étant représenté par la société à responsabilité limitée JURISLUX SARL, représentée aux fins des présentes par son gérant actuellement en fonctions, Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, comparut à l'audience par Maître Fabrice BRENNEIS, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE2.), comparut par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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,

le jugement qui suit :

Faits constants

Suivant contrat de bail commercial du 30 mai 2018 avec effet au 1^{er} juin 2018, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ont pris en location de PERSONNE2.) un bien immobilier sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 4.100.- euros indexé, payable le 1^{er} de chaque mois. L'article 7 dernière phrase stipule la solidarité des preneurs pour le paiement des loyers, charges et tous frais relatifs au contrat de bail.

Suivant l'article 5 point 16. dudit contrat de bail, « *Toute cession de bail ou sous-location, en tout ou en partie est en principe interdite, sans le consentement préalable exprès et écrit du propriétaire par avenant.* »

Par avenant au bail commercial non daté et signé par PERSONNE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE3.), les parties ont ainsi modifié l'article 5 point 16. du contrat de bail : « *Le bailleur consent expressément à accepter la sous-location entre les preneurs et la société à responsabilité limitée en cours d constitution « SOCIETE1.) SARL » à compter du 1^{er} juin 2018.* »

Suivant protocole d'accord signé le 16 juillet 2018 par PERSONNE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ont convenu ce qui suit :

« (...) Il est à signaler que le bâtiment dans lequel les Locaux sont situés fait actuellement l'objet d'une infiltration des eaux auquel il est nécessaire d'y remédier par des travaux (ci-après désigné « Travaux »).

Il est à noter qu'un devis a été présenté au Bailleur par le Locataire 2 (PERSONNE1.) pour la prise en charge des Travaux et que le coût total des Travaux s'élève à EUR 95 202,90 TTC.

Ce devis a été remisée par M. PERSONNE1.) au prix de 89.352,90 TTC.

D'un commun accord, les Parties ont convenues de ce qui suit :

Le Locataire 2 s'engage à prendre en charge la totalité des Travaux en lieu et place du Bailleur pour un total d'EUR 89.352,90 TTC (soit EUR 76.370 HT et EUR 12.982,90 TVA) (le « Prix »).

Le Bailleur s'engage à rembourser au Locataire 2 le Prix de la manière suivante :

- *EUR 26.805,87 à la date de signature du présent protocole d'accord*

et

- *EUR 62.547,03 (en 24 versements de EUR 2606,13 chaque mois qui viendront en déduction du loyer mensuel de EUR 4.400, soit EUR 1.794. Une quittance sera donnée pour chacun des 24 versements s'élevant à EUR 2606,13.*

Les Parties s'engagent à respecter cet accord de remboursement échelonné. »

Le 26 juillet 2018, le montant de 26.805,87 euros fut viré par PERSONNE2.) sur le compte de PERSONNE1.) avec la mention « *avances sur travaux* ».

Par courrier recommandé du 2 avril 2024, Maître Pascal PEUVREL a, au nom et pour compte de son mandant, PERSONNE1.), mis PERSONNE2.) en demeure de lui rembourser le montant de 62.457,03 euros redû suivant le protocole d'accord du 18 juillet 2024.

Procédure, prétentions et moyens des parties

Par requête déposée le 20 septembre 2024 au greffe, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, à lui payer :

- la somme de 62.547,03 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 2 avril 2024, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- la somme de 3.000.- euros à titre de frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1134 et 1142 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même code ; et
- la somme de 3.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries du 9 décembre 2024 et sur base des faits constants ci-avant repris, **PERSONNE1.)** renonce à sa demande en paiement de la somme de 3.000.- euros à titre de frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1134 et 1142 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même code.

Il convient de lui donner acte de sa renonciation.

Il maintient ses autres demandes pour le surplus.

Il explique qu'à sa connaissance, le loyer n'a pas été réduit, conformément au protocole d'accord du 16 juillet 2018, au montant de 1.794.- euros en lieu et place du loyer contractuel de 4.100.- euros, compte tenu d'une déduction mensuelle de 2.606,13 euros en raison des travaux de réparation par lui effectués.

PERSONNE2.) conclut au débouté pur et simple des demandes adverses faite pour **PERSONNE1.)** de prouver avoir fait effectuer les travaux de réparation et avoir déboursé la somme 89.352,90 euros.

Même à admettre que la preuve de l'obligation de payer de **PERSONNE2.)** soit rapportée, il appartiendrait à **PERSONNE1.)** de démontrer les loyers payés pour savoir quel montant resterait encore éventuellement redû à l'heure actuelle.

A titre subsidiaire, **PERSONNE2.)** se prévaut de la prescription quinquennale édictée à l'article 2277 du Code civil, selon lequel « *se prescrivent par cinq ans les actions de paiement (...) des loyers et fermages, (...) et généralement de tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts* » pour en déduire que la prescription est acquise depuis le 16 juillet 2023, soit cinq ans après la date de signature du protocole d'accord.

A titre reconventionnel, **PERSONNE2.)** sollicite le remboursement de la somme de 26.805,87 euros virée le 26 juillet 2018 sur le compte de **PERSONNE1.)**, principalement en raison de l'inexécution par ce dernier de ses obligations contractuelles, sinon sur base de l'enrichissement sans cause.

Il convient de lui donner acte de sa demande reconventionnelle.

Il s'oppose à l'indemnité de procédure réclamée et sollicite, à son tour, une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

PERSONNE1.) conteste que les travaux n'aient pas été faits.

Il réfute que la totalité de la créance, à savoir 62.547,03 euros, soit prescrite au motif que la prescription de cinq ans prévue à l'article 2277 du Code civil commence à courir à partir du jour de l'échéance de chaque période de loyers, de sorte qu'il y aurait autant de délais que de termes. Ainsi, compte tenu de la mise en demeure de son mandataire du 6 avril 2019, valant acte interruptif de la prescription, les mensualités depuis le mois d'avril 2019 ne seraient pas prescrites.

Il relève encore que si une mensualité n'est pas payée, la totalité de la créance à l'égard de **PERSONNE2.)** deviendrait exigible.

Il conclut à la prescription de la demande reconventionnelle, sinon à son rejet.

Il conclut encore au débouté de la demande adverse tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail commercial, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

▪ Demande principale de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) soutient qu'il a pris à sa charge l'entièreté des travaux de réparation des lieux loués pour le montant total de 89.352,90 euros, tel que retenu dans le protocole d'accord du 16 juillet 2018, mais qu'un loyer réduit au montant de 1.794.- euros en lieu et place du loyer contractuel de 4.100.- euros n'aurait pas été payé.

PERSONNE2.), de l'autre côté de la barre, conteste tant la réalité de l'exécution des travaux de réparation, que le déboursement par PERSONNE1.) de la somme de 89.352,90 euros, de sorte que l'obligation dans le chef de PERSONNE2.) ne serait pas rapportée.

Selon 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 ».

D'après 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. »

En l'espèce, il ressort des termes du protocole d'accord du 16 juillet 2018, que PERSONNE1.) s'engage à prendre en charge la totalité des travaux de réparation en lieu et place de PERSONNE2.) pour un total de 89.352,90 euros TTC et que ce dernier s'engage à rembourser à PERSONNE1.) ce montant de la manière suivante :

- 26.805,87 euros à la date de signature du présent protocole d'accord, et
- 62.547,03 euros (en 24 versements de 2.606,13 euros chaque mois qui viendront en déduction du loyer mensuel de 4.400.- euros, soit 1.794.- euros). Une quittance sera donnée pour chacun des 24 versements s'élevant à 2.606,13 euros.

Face aux contestations de PERSONNE2.) quant à l'exécution de travaux de réparation et le déboursement par PERSONNE1.) de la somme de 89.352,90 euros pour lesdits frais de réparation, il appartient - et ce contrairement à la position de PERSONNE1.) - à ce dernier de prouver tant l'exécution des travaux de réparation que le déboursement par lui de la somme de 89.352,90 euros.

Aucune preuve en ce sens n'étant rapportée, la demande de PERSONNE1.) à voir condamner PERSONNE4.) à lui payer le montant de 62.547,03 euros n'est pas fondée et requiert un rejet.

- **Demande reconventionnelle de PERSONNE2.)**

PERSONNE2.) sollicite le remboursement de la somme de 26.805,87 euros virée le 26 juillet 2018 sur le compte de PERSONNE1.), principalement en raison de l'inexécution par ce dernier de ses obligations contractuelles, sinon sur base de l'enrichissement sans cause.

Conformément aux prédicts articles 58 du Nouveau Code de procédure civile et 1315 du Code civil, il appartient à PERSONNE2.) de prouver la non-exécution des travaux de réparation des lieux loués.

Restant en défaut de ce faire, sa demande en remboursement sur la base contractuelle est infondée et encourt le rejet.

Quant à la base légale de la théorie de l'enrichissement sans cause, le tribunal relève que l'action *de in rem verso* suppose le respect de six conditions, à savoir : l'enrichissement du défendeur, l'appauvrissement du demandeur, un lien de corrélation entre l'enrichissement et l'appauvrissement, l'absence de cause juridique, l'absence d'intérêt ou de faute du demandeur et l'absence d'une autre action à la disposition du demandeur.

En l'espèce, le virement de 26.805,87 euros effectué par PERSONNE2.) sur le compte de PERSONNE1.) a bien une cause juridique, à savoir le remboursement de travaux de réparation contractuellement stipulé dans le protocole d'accord du 16 juillet 2018.

Dès lors, et sans même qu'il soit besoin d'analyser les autres conditions pour prospérer dans l'action en enrichissement sans cause, la demande de PERSONNE2.) sur ce fondement encourt le rejet pour être infondée.

- **Demandes accessoires**

- **Indemnité de procédure**

Chacune des parties réclame par ailleurs une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17, 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Eu égard é l'issue de leurs demandes respectives, les parties sont encore à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

➤ **Exécution provisoire**

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire du jugement.

Eu égard au rejet de sa demande, la demande d'exécution provisoire est sans objet.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile qui dispose « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée* », il y a lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux dépens, chacun pour moitié, dès lors que chacun d'entre eux a succombé dans ses prétentions.

Par ces motifs

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

dit la requête recevable en la pure forme ;

donne acte à PERSONNE1.) qu'il renonce à sa demande en paiement de la somme de 3.000.- euros à titre de frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1134 et 1142 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même code ;

donne acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle à voir PERSONNE1.) condamner à lui rembourser le montant de 26.805,87 euros ;

dit les demandes principale et reconventionnelle non fondées et en **déboute** ;

dit les demandes des parties en obtention d'une indemnité de procédure non fondées et en **déboute** ;

dit la demande en exécution provisoire du jugement sans objet ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.), chacun, à la moitié des frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Katia FABECK, juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Katia FABECK
Juge de paix

Tom BAUER
Greffier

