

Rép. n° 1970/23  
L-CIV-310/23

### **AUDIENCE PUBLIQUE DU 29 JUIN 2023**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit,

#### **Dans la cause**

**entre :**

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

**partie demanderesse**

comparant par Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

**et**

**la société anonyme SOCIETE1.) SA,** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**partie défenderesse**

comparant par Maître Max LENERS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

#### **Faits**

Par exploit de l'huissier de justice Martine LISE de Luxembourg du 15 mai 2023, PERSONNE1.) a fait donner citation à la société anonyme SOCIETE1.) SA à comparaître à l'audience publique du jeudi, 15 juin 2023 à 15.00 heures, salle J.P. 1.19 devant le tribunal de paix de Luxembourg, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

Lors de cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur quoi, 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:**

### **Exposé du litige**

Suivant contrat de location du 24 janvier 2007, PERSONNE1.) a donné en location à la société anonyme SOCIETE1.) SA un emplacement de garage sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 120.- euros.

Par exploit d'huissier du 15 mai 2023, PERSONNE1.) a fait citer la société anonyme SOCIETE1.) SA à comparaître devant le tribunal de paix de céans, siégeant en matière civile, pour :

- voir déclarer résilier le contrat de location ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la décision à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse à lui payer le montant de 5.520.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 11 octobre 2022 sinon de la demande en justice, à titre d'arriérés de loyer ;
- voir condamner la partie défenderesse à une indemnité de procédure de 500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'au paiement des frais et dépens de l'instance ;
- voir prononcer l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries du 15 juin 2023, le demandeur augmente sa demande du montant du loyer du mois de juin 2023, soit la somme de 120.- euros, pour porter ainsi le montant total réclamé à titre d'arriérés de loyer à 5.640.- euros.

Il déclare en outre renoncer à sa demande en déguerpissement au vu de la libération des lieux.

Il précise néanmoins demander, à défaut de restitution des clés, que la partie défenderesse soit condamnée à apposer une nouvelle serrure sur la porte de garage, sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard.

Au soutien de ses prétentions, le demandeur expose avoir unilatéralement résilié le contrat de location par courrier recommandé du 11 octobre 2022 en raison d'impayés de loyer depuis le mois d'août 2019, la défenderesse étant à qualifier d'occupant sans droit ni titre depuis la date du courrier.

Il précise que le garage loué est vide depuis le 19 novembre 2022, mais que le locataire ne lui a pas remis les clés de la porte de garage, de sorte que celui-ci demeure ouvert.

Face aux arguments adverses, le demandeur demande acte que PERSONNE2.) a déclaré ne pas être en possession des clés du garage.

Acte lui en est donné.

Dans ces conditions, il estime qu'il appartient à la partie défenderesse de procéder au remplacement de la serrure à ses frais.

Le demandeur conteste également avoir eu une obligation de limiter son dommage, ce principe ne s'appliquant pas en matière contractuelle et PERSONNE1.) n'étant pas une victime mais un cocontractant.

Il ajoute que la circonstance que la défenderesse n'ait pas été en possession de son adresse pour procéder à une résiliation du contrat de location ne permet pas de justifier le non-paiement des loyers, en l'absence de résiliation intervenue.

SOCIETE1.) ne conteste pas l'inexécution fautive du contrat du fait du non-paiement des loyers, et elle ne conteste pas non plus la résiliation du contrat par PERSONNE1.) en date du 11 octobre 2022.

Elle fait néanmoins valoir que, suite à l'incendie d'une camionnette à usage commercial au mois d'août 2019, elle n'a plus eu d'utilité pour le garage et a souhaité résilier le bail. Elle explique avoir tenté en vain de trouver l'adresse de PERSONNE1.) pour valablement résilier le bail, et avoir dans ce contexte fini par mettre fin aux paiements mensuels du loyer.

La défenderesse précise que, suite à une reprise du fonds de commerce en 2013 dans le cadre d'un changement d'actionnariat, la location du garage s'est poursuivie mais la documentation relative au contrat de location s'est perdue, ensemble avec les données de PERSONNE1.) et les clés de la porte de garage, de sorte que les nouveaux actionnaires de SOCIETE1.) n'ont jamais disposé de ces informations et éléments.

La défenderesse ajoute que PERSONNE1.), en tant que victime du non-paiement des loyers, avait une obligation de limiter son dommage et que l'absence de manifestation de ce dernier pendant près de 39 mois exonère partiellement PERSONNE2.) de sa responsabilité.

Elle demande dans ce cadre au tribunal de fixer le dommage du demandeur à de plus justes proportions.

### **Appréciation**

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi, est recevable.

PERSONNE1.) invoque une résiliation du bail par ses soins en date du 11 octobre 2022.

La résiliation à cette date ne faisant pas l'objet de contestations, il y a lieu de constater la résiliation du contrat de location en date du 11 octobre 2022.

SOCIETE1.) ne conteste ensuite pas l'existence d'arriérés de loyers dans son chef, mais elle explique que le non-paiement résulte de sa volonté de résilier le bail depuis le mois d'août 2019 et de l'impossibilité de contacter le demandeur à cet effet. Elle reproche au bailleur de ne pas avoir limité son dommage et conclut à une exonération partielle de responsabilité et à une réduction judiciaire du montant du dommage.

Le tribunal rappelle que, suivant l'article 1728 alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Le tribunal rappelle également que, conformément à 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. Pour qu'il y ait responsabilité contractuelle il faut que le dommage subi par la victime s'inscrive dans le champ contractuel et qu'il procède de l'inexécution ou de l'exécution défectueuse de ce contrat (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17ème chambre, 24 juin 2009, n° 144/2009).

En l'espèce, il est constant en cause que le contrat de location du garage n'a pas fait l'objet d'une résiliation avant la date du 11 octobre 2022.

SOCIETE1.) n'invoque ensuite aucune atteinte à sa jouissance du garage laquelle justifierait, le cas échéant, une inexécution temporaire de son obligation de paiement du loyer.

Le tribunal relève à cet égard que, si la défenderesse n'avait plus d'utilité pour le garage, cette circonstance n'affecte pas sa jouissance des lieux tant que le contrat reste en vigueur. Il est d'ailleurs constant en cause que la partie défenderesse a continué à entreposer du matériel dans le garage jusqu'à la date de libération des lieux en novembre 2022. Les développements de la partie défenderesse relative à sa volonté de résilier le contrat depuis août 2019, et aux difficultés rencontrées pour ce faire, sont dès lors à rejeter pour être sans incidence sur la solution du litige.

Il est ensuite admis que la victime a l'obligation de modérer son dommage en prenant toutes les mesures raisonnables à cet effet. Il appartient à l'auteur du dommage qui fait état de ce que la victime a la possibilité raisonnable de

minimiser son dommage de le prouver. Cette obligation interdit à la victime de laisser s'aggraver son dommage inutilement, sous peine pour elle de ne pas obtenir l'entière réparation de son préjudice.

En l'espèce, dans la mesure où l'article 2277 du Code civil prévoit que les actions en paiement des loyers se prescrivent par cinq ans, il ne saurait néanmoins être reproché au bailleur de ne pas avoir réclamé plus tôt le paiement des loyers en souffrance depuis le mois d'août 2019, de sorte que la demande en réduction judiciaire du montant du dommage est à rejeter.

Enfin, eu égard à la libération complète des lieux depuis le 19 novembre 2022, il y a lieu de rejeter la demande en paiement des loyers en ce qui concerne les mois de décembre 2022 à juin 2022, soit le montant de 840.- euros (7x120.-). La circonstance que le matériel entreposé dans le garage ait ensuite été abandonné dans la cour intérieure de la résidence où se situe le garage n'est pas à prendre en compte, dès lors que la cour intérieure ne fait pas partie du contrat de location et que PERSONNE1.) n'est pas bailleur de ces lieux.

Dans ces conditions, il y a lieu de faire droit à la demande en paiement pour le montant de 4.800.- euros, au titre des loyers et d'indemnité en souffrance d'août 2019 à novembre 2022, soit 40 mois à 120.- euros, et de partant condamner SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) cette somme.

Il y a lieu d'assortir le montant de 4.680.- euros des intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 11 octobre 2022 et le surplus de 120.- euros des intérêts légaux à partir de la demande en justice, l'indemnité d'occupation pour le mois de novembre 2022 n'ayant pas fait l'objet d'une mise en demeure.

La partie demanderesse réclame encore la condamnation sous astreinte de PERSONNE2.) au remplacement de la serrure de la porte du garage, eu égard à la perte des clés par le locataire.

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* ».

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués dans le même état qu'il les a reçus lors de la prise à bail (abstraction faite de l'usure normale) est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat (cf. Trib. d'arr. Lux., 21 octobre 2014, n° 160.810 du rôle).

En l'espèce, il n'est pas contesté que PERSONNE2.) s'est vue remettre les clés du garage lors de la conclusion du bail en 2007.

Le fait que l'actionnariat de SOCIETE1.) ait changé et que les repreneurs du fonds de commerce n'aient jamais reçues les clés du garage de la part des anciens actionnaires est sans incidence sur les obligations du locataire au titre du contrat de bail conclu.

Dans ces conditions, il convient de faire droit à la demande et d'ordonner à SOCIETE1.) de remplacer la serrure de la porte de garage à ses frais, endéans un délai de huit jours à partir de la notification du présent jugement.

Le Tribunal rappelle que l'astreinte se définit comme étant une condamnation pécuniaire prononcée par le juge et destinée à vaincre la résistance d'un débiteur récalcitrant et à l'amener à exécuter une décision de justice.

Il ne résulte toutefois pas des éléments de la cause que PERSONNE2.) soit à qualifier de débitrice récalcitrante, de sorte que cette demande est à rejeter.

La partie demanderesse sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est à rejeter, la partie demanderesse ne justifiant pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens.

Enfin, 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 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'absence d'un moyen justifiant de l'urgence, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de la formule exécutoire.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de PERSONNE2.), partie qui succombe.

### **PAR CES MOTIFS :**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme ;

**donne acte** à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande au montant de 5.640.- euros ;

**donne acte** à PERSONNE1.) qu'il renonce à sa demande en déguerpissement ;

**donne acte** à PERSONNE1.) de sa demande en remplacement de la serrure de la porte de garage sous peine d'astreinte,

**constate** la résiliation du contrat de location en date du 11 octobre 2022 ;

**constate** la libération des lieux loués en date du 19 novembre 2022 ;

**déclare** la demande en paiement des arriérés de loyer et d'indemnité d'occupation partiellement fondée ;

partant **condamne** la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) la somme de 4.800 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 11 octobre 2022 sur le montant de 4.680.- euros et les intérêts légaux à partir de la demande en justice sur le montant de 120.- euros, jusqu'à solde ;

**déboute** PERSONNE1.) pour le surplus de sa demande en paiement d'indemnités d'occupation,

**ordonne** à la société anonyme SOCIETE1.) SA de procéder au remplacement de la serrure de la porte de garage endéans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement,

**dit** qu'il n'y a pas lieu de prononcer d'astreinte,

**dit** non fondée la demande en obtention d'une indemnité de procédure,

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Brice HELLINCKX, juge de paix à Luxembourg, assisté du greffier Sven WELTER, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

s. Brice HELLINCKX

s. Sven WELTER