

**Audience publique du neuf novembre deux mille douze.**

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

Dans la cause

e n t r e :

1)

A), indépendant, et

2)

A'), serveuse,

les deux demeurant à L-(...),

**d e m a n d e u r s ,**

comparant par Maître Fanny MAZEAUD en remplacement de Maître Christian JUNGERS, les deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

**S E M E S.à r.l.**

société à responsabilité limitée établie et ayant son siège social à L-6960 Senningen, 101, route de Trèves, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 70.812,

**d é f e n d e r e s s e ,**

comparant par Maître Lise REIBEL en remplacement de Maître Claude WASENICH, les deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg.

=====

Jugement de  
bail à loyer du  
09.11.2012

=====

**F a i t s :**

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg le 4 mai 2012 A) et A') firent convoquer la société à responsabilité limitée SEME à comparaître à l'audience publique du lundi, 11 juin 2012, à 9.00 heures, salle J.P. 0.15, devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, pour y entendre statuer conformément à la requête prémentionnée et annexée au présent jugement.

Après une remise contradictoire l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 12 octobre 2012 à laquelle Maître Fanny MAZEAUD se présenta en remplacement de Maître Christian JUNGERS pour A) et A') et Maître Lise REIBEL comparut en remplacement de Maître Claude WASSENICH pour la société à responsabilité limitée SEME.

Maître Fanny MAZEAUD et Maître Lise REIBEL furent entendues 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 requête du 4 mai 2012 A) et A') ont fait convoquer la société à responsabilité limitée SEME à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour s'entendre condamner à lui régler d'une part le montant de 6.750.- euros au titre d'arriérés de loyer pour les mois de décembre 2011 ainsi que de janvier à avril 2012, et d'autre part le montant de 9.000.- euros au titre d'une indemnité de relocation correspondant à 6 mois de loyer.

Les requérants concluent à la résiliation du contrat de bail existant entre parties et au déguerpissement de la défenderesse pour cause de non-paiement du loyer aux échéances contractuelles.

En plus ils ont sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et demandé à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

A l'audience publique du 12 octobre 2012 le mandataire judiciaire des requérants a déclaré augmenter la demande relative aux arriérés de loyer de 9.000.- euros pour la porter à 15.750.- euros alors que les loyers de mai à octobre 2012 (6 x 1.500.-) seraient également restés en souffrance.

Le mandataire judiciaire de la partie défenderesse a exposé qu'au courant du mois de mars 2012, sans préjudice quant à la date exacte, une entrevue aurait pris place entre les parties au cours de laquelle sa mandante non seulement aurait autorisé les requérants à faire appel à la garantie locative de 3 mois pour obtenir le paiement des loyers restés en souffrance mais également aurait fourni une nouvelle garantie locative correspondant à 5 mois de loyer.

Il a ensuite fait état des problèmes rencontrés par sa mandante au niveau du chauffage, lequel serait régulièrement en panne, et des sanitaires (WC) qui par le passé auraient été à de multiples reprises bouchés.

Il a ainsi indiqué que la société à responsabilité limitée SEME avait à plusieurs reprises dû faire appel à une société spécialisée (LAMESCH) afin qu'il soit procédé au débouchage des tuyaux des WC faute de quoi elle n'aurait pas su continuer à exploiter son commerce dans de bonnes conditions.

Afin d'étayer ses dires elle produit différentes factures émanant de la société LAMESCH.

Le mandataire judiciaire de la société à responsabilité limitée SEME a ensuite soutenu que les requérants avaient pris l'engagement formel de faire effectuer les travaux d'entretien nécessaires afin de pallier aux dysfonctionnements récurrents au niveau du chauffage et des sanitaires et il leur a reproché de n'avoir jusqu'à présent rien entrepris pour faire disparaître les problèmes rencontrés par sa mandante.

Il a dès lors expliqué que sa mandante, confrontée à l'inexécution par les requérants de leur obligation d'entretien, avait suspendu le règlement de tout loyer dans l'attente de la réalisation de travaux de remise en état.

Il a dès lors estimé que ses mandants, en omettant de s'acquitter du loyer, n'avaient commis aucune faute contractuelle pouvant justifier la résolution du contrat de bail.

Les requérants, pour leur part, ont fait plaider que la défenderesse, avant même qu'elle ait arrêté de régler tout loyer, s'était toujours acquittée du loyer avec du retard et ont fait préciser qu'ils n'avaient jamais accepté cette façon de procéder de leur locataire.

Ils ont ensuite contesté la tenue d'une entrevue au cours de laquelle ils auraient accepté d'encaisser une garantie locative de trois mois en paiement des arriérés de loyer et d'avoir à la même occasion obtenu la délivrance d'une nouvelle garantie locative de cinq mois de loyer.

Concernant les dysfonctionnements allégués au niveau du chauffage et des sanitaires ils ont non seulement fait valoir que ces problèmes n'ont jamais faits l'objet d'une dénonciation de la part de la défenderesse mais ils ont également contesté que ces dysfonctionnements, à les supposer exister, seraient liés à un défaut d'entretien de leur immeuble.

Ils ont finalement estimé que les factures LAMESCH ne leur seraient pas opposables alors qu'ils n'avaient pas été appelés à assister aux différentes interventions.

### **Quant à la résolution du contrat de bail :**

Souvent le preneur prétexte d'une inexécution de ses obligations par le bailleur, et notamment de l'inexécution de l'obligation d'entretien, pour justifier le non-paiement du loyer. Les tribunaux ne retiennent qu'avec grande circonspection le droit du preneur d'agir de la sorte.

Cette argumentation du preneur se fonde sur les dispositions de l'article 1134-2 du code civil qui prévoit que *« lorsqu'une des parties reste en défaut d'exécuter une de ses obligations à sa charge l'autre partie peut suspendre l'exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que l'autre n'exécute pas, à moins que la convention n'ait prévu en faveur de cette partie une exécution différée »*.

Cet article trouve son inspiration dans le principe que dans les contrats synallagmatiques les deux obligations doivent être exécutées simultanément, trait pour trait. Chacune des parties n'est en droit d'exiger la prestation qui lui est due qu'autant qu'elle offre d'exécuter la sienne. Réciproquement, elle peut refuser d'exécuter sa prestation tant que son cocontractant n'offre pas lui-même d'exécuter. Ce refus de s'exécuter se manifeste par

l'exception non adimplenti contractus. C'est la conséquence de l'interdépendance des obligations dans les contrats synallagmatiques. Il s'ensuit que l'exception est recevable dans tous les contrats synallagmatiques et notamment dans le contrat de bail où elle ne doit cependant être admise qu'avec beaucoup de prudence. Si le bailleur ne satisfait pas à son obligation d'entretien le preneur pourra lui opposer l'exception d'inexécution. Il pourra donc surseoir au paiement du loyer tant que le bailleur, préalablement mis en demeure d'effectuer les réparations, n'aura pas satisfait à son obligation.

Mais il est décidé qu'il ne suffit pas d'un manquement quelconque d'une des parties au contrat pour justifier l'exception, mais il faut un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation. L'exception d'inexécution ne sera admise qu'à la condition que les travaux à réaliser, d'une part, sont des travaux qu'il incombe au propriétaire d'effectuer, et, d'autre part, que le défaut d'exécution desdits travaux prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées.

Cette condition n'est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance. Le preneur ne doit en effet pas perdre de vue que par le seul fait qu'il dispose de la chose louée il obtient l'exécution de l'obligation essentielle de son cocontractant. En règle générale le non-paiement intégral du loyer ne se justifie dès lors qu'au seul cas où la jouissance des lieux loués serait impossible.

L'exception d'inexécution ne peut jouer qu'en cas de nécessité. Le preneur ne doit user de ce moyen de se faire à soi-même une justice provisoire que s'il n'a pas à sa disposition des moyens plus normaux pour arriver à ses fins (Marianne HARLES : Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 102, Pasicrisie 31).

La jurisprudence fait souvent preuve de sévérité à l'égard du preneur qui ne paie pas ses loyers, même si certains manquements du bailleur apparaissent prouvés, et va jusqu'à sanctionner éventuellement l'exercice injustifié de l'exception d'inexécution par la résolution du bail aux torts du preneur (Marcel LAHAYE & JOSEPH VANKERCKHOVE : Le louage de choses : les baux en général, n° 400bis, page 259).

Force est de constater que si l'entreprise LAMESCH est intervenue ponctuellement dans les lieux loués afin de procéder au débouchage des toilettes il n'est cependant aucunement allégué par la défenderesse qu'elle ait été obligée d'arrêter l'exploitation de son commerce depuis décembre 2011 jusqu'à octobre 2012.

Les dysfonctionnements invoqués par la société à responsabilité limitée SEME, même à les supposer imputables à un manque d'entretien des lieux par les requérants, ne sauraient dès lors justifier un défaut de paiement intégral du loyer pendant 11 mois consécutifs.

Il y a dès lors lieu de considérer le non-paiement du loyer intégral pendant 11 mois comme étant fautif et justifiant la résolution du contrat de bail aux torts exclusifs de la défenderesse ainsi que son déguerpissement des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef.

**Quant au montant des arriérés de loyer :**

Suivant leurs dernières conclusions les requérants font au titre des arriérés de loyer valoir un montant de 15.750.- euros qui correspond aux loyers impayés de décembre 2011 à octobre 2012.

La société à responsabilité limitée SEME demande au tribunal de tenir compte dans l'établissement du décompte du fait que les requérants auraient d'ores et déjà encaissé une garantie locative de trois mois de loyer (4.500.-) et qu'ils détiendraient également une nouvelle garantie locative équivalant à cinq mois de loyer (7.500.-).

Elle fait également valoir qu'elle aurait en cours de bail réglé des frais qui auraient en principe dû être payés par les requérants ; ainsi elle affirme non seulement avoir payé sa quote-part du chauffage mais également le fuel pour l'intégralité de l'immeuble.

Les requérants, quant à eux, non seulement contestent formellement avoir encaissé une garantie bancaire équivalente à trois mois de loyer mais également détenir une deuxième garantie locative portant sur 7.500.- euros.

Finalement ils contestent également que la défenderesse aurait acquitté à leur place des factures relatives à l'entretien de leur immeuble.

Force est de constater que la société à responsabilité limitée SEME est restée en défaut de rapporter la preuve non seulement qu'elle avait constitué une garantie locative de trois mois de loyer mais également que cette garantie a été prélevée en cours de bail par les requérants.

Aucune pièce justificative n'a été versée aux débats pour établir que les requérants détiendraient encore à l'heure actuelle une garantie locative correspondant à cinq mois de loyer.

Aucune pièce justificative n'a été versée aux débats qui pourrait venir conforter l'allégation selon laquelle la défenderesse aurait réglé pour le compte des requérants des frais d'entretien de l'immeuble.

Au regard des éléments du dossier, et à défaut pour la défenderesse d'avoir rapporté la preuve qu'elle a réglé les loyers de décembre 2011 à octobre 2012, il y a lieu d'accueillir la demande des requérants et de leur allouer le montant réclamé de 15.750.- euros.

**Quant à l'indemnité de relocation :**

Les requérants, en prenant appui sur les dispositions de l'article 13 du contrat de bail, demandent à ce que la défenderesse soit condamnée à leur régler une indemnité qualifiée de « *résiliation* » de six mois de loyer, soit 9.000.- euros.

La société à responsabilité limitée SEME, pour sa part, a estimé que cette indemnité serait exorbitante eu égard à l'exiguïté des lieux pris en location et a demandé au tribunal de la ramener à de plus justes proportions.

Suivant l'article 13 du contrat de bail « *en cas de résolution judiciaire du bail aux torts du preneur celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépenses quelconques résultant de ses manquements et de la résolution du contrat et devra également payer au bailleur une indemnité de résiliation égale à six mois de loyer* ».

Etant donné que l'indemnité de relocation est expressément prévue au contrat de bail il y a lieu d'accueillir la demande des requérants et de leur allouer le montant réclamé de 9.000.- euros.

**Quant à l'exécution provisoire :**

Eu égard au fait que la défenderesse est restée en défaut de régler le loyer intégral pendant 11 mois d'affilée il y a lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

**Quant à l'indemnité de procédure :**

Il y a lieu d'allouer aux requérants une indemnité de procédure de 300.- euros.

**Par ces motifs :**

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

**r e ç o i t** la demande en la forme,

la **d i t** **fondée** pour le montant de **24.750.- euros**,

partant,

**c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée SEME à payer à **A) et à A') le montant de 24.750.- € (vingt-quatre mille sept cent cinquante euros)** avec les intérêts au taux légal sur le montant de 15.750.- € (quinze mille sept cent cinquante euros) à partir de la demande en justice, le 4 mai 2012, jusqu'à solde et sur le montant de 9.000.- € (neuf mille euros) à partir du 12 octobre 2012 jusqu'à solde,

**r é s i l i e** le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SEME pour motif grave consistant dans le non-paiement des loyers aux échéances contractuelles,

partant,

**c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée SEME à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de trente (30) jours à partir de la notification du présent jugement.**

au besoin **a u t o r i s e** les requérants à faire expulser la défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée SEME à payer à **A)** et à **A')** **une indemnité de procédure de 300.- € (trois cents euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

**c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée SEME aux frais de l'instance,

**o r d o n n e** l'**exécution provisoire** du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Albert MANGEN, Juge de paix à Luxembourg, assisté de Sylvie GLOD, greffière, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement.

Albert MANGEN

Sylvie GLOD