

Texte pseudonymisé

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

**Jugement N° 2023TADCOMM/507 (bail à loyer)**

**Audience publique du mercredi, dix-huit octobre deux mille vingt-trois**

**Numéro du rôle : TAD-2023-00688**

**Composition :**

Chantal GLOD,	vice-président,
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Magali GONNER,	juge,
Christiane BRITZ,	greffier.

---

**Entre:**

**PERSONNE1.),** sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 8 mai 2023,

comparant par Maître François GENGLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en l'étude duquel domicile est élu,

**et:**

**PERSONNE2.),** sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie intimée aux fins du prédit exploit MULLER,

comparant par Maître Yamina NOURA, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

---

## **Le Tribunal :**

### **Faits:**

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 8 mai 2023, PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), a fait signifier à PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.), qu'il relève formellement appel du jugement n° 446/23 rendu contradictoirement, en continuation de cause et en premier ressort par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, en son audience publique en date du 29 mars 2023.

Par même exploit MULLER, il a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 31 mai 2023 à 10.00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie appelante et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2023-00688.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 31 mai 2023, l'affaire fut fixée à l'audience du 20 septembre 2023.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et tant Maître François GENGLER que Maître Yamina NOURA 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 le

### **Jugement**

qui suit :

Par jugement du 4 janvier 2023, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande de PERSONNE1.) dirigée à l'égard de PERSONNE2.) en la forme, et, avant tout autre progrès en cause, a ordonné la comparution personnelle des parties.

Par jugement du 29 mars 2023, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement, en continuation de cause et en premier ressort, a reçu la demande de PERSONNE1.) en la forme, a dit que la demande en résiliation du contrat de bail est devenue sans objet, a déclaré la demande principale de PERSONNE1.) partiellement fondée et a condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.870,66 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, 10 août 2022, jusqu'à solde.

La demande principale a été déclarée non fondée pour le surplus.

Le premier juge a déclaré la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) fondée et a condamné PERSONNE1.) à rembourser à PERSONNE2.) la somme de 3.900 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, 14 décembre 2022, jusqu'à solde.

Les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure ont été rejetées et les frais ont été imposés pour moitié à chacune des parties.

De ce jugement, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 8 mai 2023.

Par reformation du jugement entrepris, il demande au tribunal de condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 11.700 euros avec

les intérêts légaux à partir du 8 août 2022 à titre d'arriérés de loyers pour les mois de novembre 2022 à février 2022 et de déclarer non fondée la demande de PERSONNE2.) à voir condamner PERSONNE1.) au remboursement de la garantie locative correspondant à la somme de 3.900 euros.

L'appelant réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros tant pour la première instance que pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de l'intimée aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE2.) demande au tribunal de déclarer l'appel non fondé et de confirmer le jugement entrepris. Elle réclame encore la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros pour l'instance d'appel.

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) fait valoir que ce serait à tort que le premier juge a condamné PERSONNE2.) uniquement au paiement du montant de 2.600 euros à titre d'arriérés de loyer bien que la locataire redonne la somme de 11.700 euros. Il soutient que contrairement au raisonnement du juge de paix, il n'aurait jamais renoncé au paiement des loyers pour les mois de novembre 2020 à mai 2021.

Il est constant en cause que par contrat de bail commercial du 26 septembre 2020, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un café partiellement meublé, sis à ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.300 euros et d'une avance sur charges de 200 euros par mois. Une garantie locative à hauteur de 3.900 euros a été payée par PERSONNE2.) le 16 octobre 2020. Le bail a été résilié d'un commun accord pour fin février 2022, PERSONNE2.) ayant trouvé un repreneur, et le fonds de commerce a été vendu à PERSONNE3.).

Au moment de la résiliation, les loyers pour les mois de novembre 2020 à mai 2021 et les loyers pour les mois de janvier et février 2022 n'ont pas été réglés.

L'intimée soutient que PERSONNE1.) aurait renoncé au paiement des loyers quant aux mois de novembre 2020 à mai 2021. Elle fait valoir que PERSONNE1.) ne lui aurait à aucun moment réclamé le paiement des loyers en question et que dans son courrier du 17 mai 2022 il n'a fait état que des seuls loyers impayés se rapportant aux mois de janvier et février 2022.

PERSONNE1.) conteste toute renonciation.

La renonciation peut être définie comme l'acte juridique unilatéral par lequel le titulaire abdique une prérogative ou un ensemble de prérogatives (cf. Encycl. Dalloz, Droit civil, v° Renonciation, n° 1).

La manifestation de volonté dont découle la renonciation n'est en principe assujettie à aucune formule sacramentelle : la renonciation peut être

expresse ou tacite. Encore faut-il que la renonciation résulte d'une manifestation de volonté non équivoque.

Il appartient à celui qui se prévaut de la renonciation de démontrer que le renonçant avait connaissance de la prérogative abdiquée ou qu'il ne pouvait en ignorer l'existence (cf. Cass. fr., 5 décembre 1972, Bull. civ. I, n° 269).

S'il est vrai que le simple fait de ne pas réclamer les arrières de loyers ou les adaptations indiciaires pendant une période plus ou moins longue n'équivaut pas à une renonciation dans le chef du bailleur, force est cependant de constater qu'en l'occurrence, cette absence de réclamation est accompagnée d'un acte positif, à savoir le courrier de PERSONNE1.) du 17 mai 2022 envoyé à l'intimée après son déguerpissement et intitulé « sujet : loyer impayé/décompte charges » dans lequel l'appelant fait seulement état de deux loyers non payés (« j'ai dû constater que les mois de janvier et février 2022 restent impayés : Vous nous devez encore le montant de 2.600 euro (deux loyers net) »).

Or, dans la mesure où ce courrier concerne précisément les loyers et charges qui restent impayés après la résiliation du bail et le déguerpissement de PERSONNE2.) et que les loyers pour les mois litigieux ne sont encore pas réclamés dans le courrier de rappel du 22 juillet 2022, le tribunal constate que c'est à bon droit que le juge de paix a retenu que ces actes manifestent un comportement non équivoque valant renonciation dans le chef de PERSONNE1.) au paiement des arriérés de loyers des mois de novembre 2020 à mai 2021. PERSONNE1.), qui ne rapporte pas la preuve d'un oubli ou d'une erreur dans son chef ou de ce qu'il aurait voulu accorder un délai de paiement à la locataire pour les loyers litigieux ne pouvait ignorer le non-paiement des loyers en question au moment du courrier du 17 mai 2022 rédigé après la fin de la relation contractuelle avec l'intimée.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

PERSONNE1.) critique encore le premier juge en ce qu'il l'a condamné à payer à PERSONNE2.) le montant de 3.900 euros à titre de remboursement de la garantie locative. Il soutient que les parties auraient convenu que le nouveau locataire des lieux paierait la somme de 15.000 euros à PERSONNE2.) pour le fonds de commerce mais que le montant de 3.900 euros à titre de paiement de la caution serait inclus dans la somme de 15.000 euros et que l'appelant devait garder la caution pour garantir les obligations du contrat de bail signé par le nouveau locataire qui dès lors n'aurait pas à payer cette caution à son bailleur.

L'intimée soutient que le montant de 15.000 euros se rapporterait uniquement à la vente de son fonds de commerce et n'engloberait nullement le paiement de la caution.

Il convient de noter que les attestations de PERSONNE4.) et de PERSONNE3.) non seulement ne sont pas écrites et datées à la main mais elles ne sont pas non plus signées et elles n'indiquent pas qu'elles sont établies en vue de leur production en justice. Faute de respecter les

prescriptions prévues par l'article 402 du nouveau code de procédure civile, le tribunal décide dès lors de ne pas les prendre en considération.

Aucun élément du dossier ne permet de retenir que le montant de 15.000 euros englobe le montant de la caution locative.

En effet, le virement du 14 février 2022 à hauteur de 15.000 euros renferme comme seule communication « fonds de commerce ». Or, dans la mesure où un nouveau bail a été conclu avec PERSONNE3.), respectivement la société SOCIETE1.), c'est à juste titre que le premier juge a retenu que l'intimée n'a pas cédé son bail au nouveau locataire et il n'existe aucune raison de passer par l'intermédiaire de l'intimée pour le paiement de la caution par le nouveau locataire.

Les échanges SMS avec PERSONNE1.) versés en cause retiennent également le montant de 15.000 euros pour le fonds de commerce et ne font pas référence à la garantie locative.

Le contrat de bail conclu avec le nouveau locataire n'est pas versé en cause, de sorte que le tribunal n'est pas en mesure de connaître les stipulations relatives à la garantie locative convenues avec le nouveau locataire.

Comme il n'est pas établi que le montant de 15.000 euros est composé tant de la valeur du fonds de commerce que de la caution locative, les affirmations de l'appelant à cet égard restent à l'état de pures allégations et ne sauraient partant être prises en compte par le tribunal.

Il y a partant lieu de confirmer le juge de paix en ce qu'il a fait droit à la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en remboursement de la somme de 3.900 euros.

Il convient encore de confirmer le premier juge en ce qu'il a rejeté les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure au motif que la condition d'iniquité n'est pas donnée.

Pour le même motif, il n'y a pas non plus lieu d'allouer une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail commercial, statuant contradictoirement,

**reçoit** l'appel en la forme,

**dit** l'appel non fondé,

**confirme** le jugement entrepris,

**dit** non fondées les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure,

**condamne** PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par  
Nous Chantal GLOD, vice-président près le tribunal d'arrondissement,  
assistée du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier

Le vice-président