

**Texte pseudonymisé**

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

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)  
no 50/2007**

Audience publique du vendredi, vingt-trois mars deux mille sept

Numéro du rôle : 106839

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,  
Yannick DIDLINGER, premier juge,  
Gisèle HUBSCH, juge,  
Yves ENDERS, greffier.

**E N T R E :**

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

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Josiane GLODEN  
d'Esch-sur-Alzette du 2 février 2007,

comparant par Maître Laurent BACKES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

1) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

**intimées** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Josiane GLODEN,  
comparant par Maître Marc BOEVER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro 106839 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 27 février 2007, lors de laquelle elle fut fixée au 13 mars 2007 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Laurent BACKES, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Marc BOEVER, avocat, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 23 mars 2007 le

## **J U G E M E N T Q U I S U I T :**

Par requête déposée le 19 mai 2006, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après : les consorts GROUPE1.)) font convoquer leur locataire PERSONNE1.) (ci-après : PERSONNE1.)) devant le juge de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à leur payer la somme de 1.500.- euros à titre d'arriérés de loyers de mars 2006 à mai 2006.

Elles demandent encore une indemnité de procédure de 650.- euros et la division de leur créance par parts égales.

A l'audience du 17 novembre 2006, les consorts GROUPE1.) augmentent leur demande pour les loyers de juin à novembre 2006 pour la porter à la somme de 4.500.- euros et demandent la compensation de cette somme avec la garantie locative.

PERSONNE1.) demande reconventionnellement la restitution de la somme de 3.000.- euros représentant la garantie bancaire encaissée par les bailleresses, au motif que le bail aurait pris fin le 22 mars 2006. Il demande encore une indemnité de procédure de 650.- euros.

Par jugement contradictoire du 15 décembre 2006, le juge de paix dit la demande des consorts GROUPE1.) fondée pour la somme de 4.500.- euros, dit qu'il y a lieu à compensation judiciaire avec la garantie locative et condamne PERSONNE1.) à payer aux consorts GROUPE1.) la somme de 1.500.- euros, soit 750.- euros pour chacune, ainsi qu'une indemnité de procédure de 500.- euros, soit 250.- euros pour chacune des bailleresses.

PERSONNE1.) entreprend régulièrement ce jugement, lui notifié le 27 décembre 2006, suivant acte d'appel du 2 février 2007.

L'appelant conclut, par réformation, à entendre dire non fondée la demande des consorts GROUPE1.) et fondée sa demande en restitution de la garantie locative. Il conclut encore à voir constater la résiliation amiable du contrat de bail au 22 mars 2006 et à entendre condamner les consorts GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

A l'audience du 13 mars 2007, les intimées augmentent leur demande de la somme de 1.500.- euros du chef des loyers de décembre 2006 à février 2007, date conventionnelle d'expiration du bail, et demandent la restitution des clés du local pris en location par PERSONNE1.).

Pour le surplus, elles concluent à la confirmation du jugement entrepris et à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

Suivant contrat de bail commercial du 1<sup>er</sup> mars 2004, PERSONNE2.) donne en location à PERSONNE1.) un dépôt commercial dans la cour de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), contre paiement d'un loyer mensuel de 500.- euros pour une durée déterminée de trois années prenant cours le 1<sup>er</sup> mars 2004 et se terminant le 28 février 2007.

Les consorts GROUPE1.) demandent actuellement le paiement des loyers des mois de mars 2006 à février 2007 pour la somme totale de 6.000.- euros, dont elles demandent la compensation avec la garantie bancaire de 3.000.- euros encaissée le 9 novembre 2006.

PERSONNE1.) s'oppose à cette demande en soutenant que le bail a été résilié à l'amiable le 22 mars 2006.

Confronté aux contestations des consorts GROUPE1.), il verse une attestation testimoniale établie le 15 novembre 2006 par PERSONNE4.) et formule une offre de preuve par l'audition de ce même témoin, ainsi que de PERSONNE5.).

Les bailleresses soulèvent l'irrecevabilité de cette pièce et de l'offre de preuve sur base de l'article 1341 du code civil.

En vertu de l'article 1341 du civil, il doit être passé acte devant notaire ou sous signatures privées de tous actes juridiques portant sur une somme ou valeur excédant 2.500.- euros et il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre.

PERSONNE1.) invoque la qualification de bail commercial donnée par les parties au contrat du 1<sup>er</sup> mars 2004 pour en conclure que la preuve, tant du contrat, que de sa modification alléguée du 22 mars 2005 est libre.

En l'espèce, le contrat du 1<sup>er</sup> mars 2004, sous l'intitulé « *Durée du bail* », stipule qu'il commence à courir « *le 1<sup>er</sup> mars 2004 et vient à échéance le 28 février 2007* ».

Or, même si le contrat du 1<sup>er</sup> mars 2004 constitue un acte de commerce dans le chef d'PERSONNE1.) qui a la qualité d'artisan-commerçant et qui a conclu le bail dans l'intérêt de l'exploitation de son commerce, il n'en reste pas moins que la mise en location d'un immeuble est un acte purement civil dans le chef des consorts GROUPE1.) dont la qualité de commerçant se ressort d'aucun élément du dossier.

Ainsi, les règles civiles en matière de preuve s'appliquent à l'administration de la preuve de la résiliation anticipée d'un contrat de bail écrit à durée déterminée à l'encontre de personnes non commerçantes.

L'article 1341 du code civil s'applique encore quelque soit la valeur sur laquelle porte la convention dans la mesure où il s'agit de rapporter la preuve de la modification des termes de celle-ci.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) invoque l'article 1347 du code civil au motif qu'il disposerait d'un commencement de preuve par écrit rendant recevable la preuve testimoniale.

Il ne verse cependant aucune pièce susceptible de la qualification de commencement de preuve par écrit de la résiliation anticipée du contrat de bail du 1<sup>er</sup> mars 2004, de sorte que ce moyen n'est pas fondé.

L'appelant se prévaut encore des dispositions de l'article 1348 du code civil en soutenant que les relations de voisinage entre parties et les rapports de confiance qui se seraient créés entre les bailleuses et le preneur auraient empêché ce dernier de se procurer un accord écrit au sujet de la résiliation amiable du contrat de bail.

Or, de simples considérations de convenance et de délicatesse entre parties ne constituent pas une impossibilité morale de se procurer une preuve écrite de la résiliation d'un bail qui a pour objet notamment de mettre fin aux relations de voisinage en question (cf. Cour d'appel 20 décembre 1932, Pas. 13, p. 193).

Il en découle que, conformément aux dispositions de l'article 1341 du code civil et aux développements faits par le premier juge, la preuve testimoniale n'est pas admissible en l'espèce.

La présomption que PERSONNE1.) entend, par ailleurs, tirer de la prétendue réception des clés par les bailleresses n'est dès lors pas non plus admissible à titre de moyen de preuve.

PERSONNE1.) ne rapporte ainsi pas la preuve de la résiliation anticipative de commun accord du contrat de bail par lui alléguée.

C'est partant à juste titre que le premier juge a dit fondée la demande en paiement des loyers de mars à novembre 2006 et qu'il a dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) tendant à la restitution de la garantie bancaire qu'il a compensée avec la dette de loyers.

Il y a lieu de confirmer le jugement entrepris à ce sujet.

Le contrat de bail n'ayant pas été valablement résilié entre parties en mars 2005 et PERSONNE1.) ne rapportant pas la preuve du paiement des loyers de décembre 2006 à février 2007, l'augmentation de la demande en instance d'appel est fondée pour la somme réclamée de 1.500.- euros.

Conformément à leurs conclusions, il y a lieu de diviser cette créance entre PERSONNE3.) et PERSONNE2.) et de condamner PERSONNE1.) à payer la somme de 750.- euros à chacune d'elles.

Les consorts GROUPE1.) demandent finalement la restitution des clés du dépôt adjacent à la cave de leur propre immeuble.

PERSONNE1.) soutient avoir remis ces clés aux propriétaires lors de son départ en février 2006.

Il fait encore valoir que cette demande ne présente actuellement plus d'intérêt, le local en question ayant été reloué à une entreprise de peinture depuis le 1<sup>er</sup> mars 2007.

Comme il ressort des débats à l'audience que le local litigieux a été loué à une tierce entreprise depuis le début du mois de mars 2007 et que les propriétaires ont dès lors repris la jouissance des lieux antérieurement loués à PERSONNE1.), la demande en restitution des clés devient sans objet.

Les consorts GROUPE1.) n'établissant, ni pour la première instance, ni pour l'instance d'appel, l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, leurs demandes tendant à l'allocation d'indemnités de procédure ne sont pas fondées.

Il y a lieu de réformer en ce sens le jugement entrepris.

PERSONNE1.) succombant dans une majeure partie dans son appel, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel n'est pas non plus fondée.

### **P A R C E S M O T I F S :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit partiellement fondé,

#### *par réformation :*

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

donne acte à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) de l'augmentation de leur demande,

la dit fondée pour le montant total de 1.500.- euros,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 750.- euros et à PERSONNE3.) le montant de 750.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du jour de la demande, le 13 mars 2007, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en restitution des clés du local sis à ADRESSE2.),

dit non fondées les demandes respectives introduites en instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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