

Audience publique du 13 janvier 2017

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

AAA, établie et ayant son siège social à,

partie demanderesse, comparant par Maître Julie DAMIEN-SIMON, avocat à Paris, exerçant sous son titre professionnel d'origine, en remplacement de Maître Lex THIELEN, tous les deux avocats à Luxembourg,

et :

BBB, demeurant à , en sa qualité de liquidateur de CCC, établie et ayant son siège social à,

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 28 septembre 2016 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 11 novembre 2016.

Après trois remises à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 23 décembre 2016.

A cette audience le mandataire de la partie demanderesse et la partie défenderesse, comparant en personne, 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 requête déposée le 28 septembre 2016, AAA a régulièrement demandé la convocation de BBB, en sa qualité de liquidateur de CCC à comparaître devant le tribunal de ce siège pour entendre condamner CCC

- à titre principal : à lui payer la somme de 12.404 € à titre de loyers et de redevances impayées des mois d'août et de septembre 2016, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 10.8.2016, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde
- à titre subsidiaire :
 - lui enjoindre à restituer les clés à la bailleuse sous astreinte de 500 € par jour de retard à compter du prononcé du jugement à intervenir,
 - la condamner à lui payer la somme de 6.201 € à titre d'indemnité d'occupation du mois d'août 2016.

AAA se réserve encore le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance en ce qui concerne les frais de remise en état et indemnités d'occupation à échoir, sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 €.

A l'audience publique du 9 décembre 2016, elle augmente sa demande à la somme de 31.005 € à titre d'arriérés de loyer jusqu'au mois de décembre 2016 inclus.

Elle augmente de même sa demande subsidiaire à la somme de 24.804 € à titre d'indemnités d'occupation jusqu'au mois de décembre 2016 inclus.

AAA fait valoir qu'en date du 1^{er} décembre 2014, elle a consenti à CCC un bail portant sur un local commercial à usage de bureaux sis à L(...), d'une surface de 40 m² pour un loyer mensuel de 160 € HT, soit la somme de 187,20 € TTC.

Concomitamment à la signature du contrat de bail commercial, les parties ont également conclu, le 1^{er} décembre 2014 un contrat de location de service et de matériel, dont la redevance mensuelle s'élève à 5.140 € HT, soit la somme de 6.013,80 € TTC.

Les 2 contrats ont été conclus pour une durée de 5 ans à partir du 1^{er} janvier 2015 et renouvelables par tacite reconduction pour des durées successives de 5 ans.

Les parties ont reconnu dans l'article 8 du contrat de location de service et de matériel que « ...le présent contrat est solidaire et indivisible du contrat de location de bail commercial signé entre parties relatif à des locaux sis à (...). Le présent contrat restera en vigueur aussi longtemps que le contrat de bail ci-avant évoqué n'aura pas été dénoncé. ».

AAA explique qu'au courant du mois de mars 2016 CCC s'est rapprochée d'elle afin de l'informer de son souhait de quitter le local et de résilier le bail

commercial. La bailleresse aurait proposé à la société locataire qu'elle lui soumette une offre de sortie à l'amiable, la société défenderesse n'y ayant donné aucune suite.

Par deux lettres recommandées du 27 juillet 2016, le gérant de la société CCC, DDD, a informé la bailleresse que ses associés avaient décidé, faute de ressources permettant la continuité de l'entreprise, de procéder à la liquidation volontaire de CCC avec effet au 31 août 2016.

CCC a également, par ces mêmes courriers, notifié son intention de dénoncer le contrat de bail avec effet au 31 août 2016 en application de l'article 14.2. du contrat de bail commercial qui prévoit que :

*« Le présent contrat pourra être résilié :
...14.2 sans mise en demeure préalable et en cas de dissolution (sauf en cas de fusion ou de scission), mise en liquidation de la société, cessation de ses activités professionnelles, concordat ou demande de concordat judiciaire ou amiable, faillite, déconfiture. ».*

La société bailleresse fait valoir que le vote de l'assemblée générale de CCC décidant de liquider volontairement la société n'est intervenue qu'en date du 29 août 2016, soit postérieurement à la notification en date du 27 juillet 2016 par la société locataire de la résiliation du contrat de bail à la bailleresse, de sorte que la société locataire ne pouvait mettre en jeu la clause résolutoire à cette date.

Elle précise encore que la clause résolutoire sans préavis aurait été prévue au contrat au bénéfice du bailleur et non du locataire. Si la clause résolutoire avait été écrite au profit du locataire, elle serait à analyser comme condition potestative, qui aurait mis le bailleur face à l'arbitraire de son cocontractant. La résiliation unilatérale de la part de CCC avant le terme du bail serait à déclarer nulle.

La bailleresse fait également valoir que CCC a vidé et a quitté le local commercial au courant du mois d'août 2016, sans restituer les clés, sans solliciter l'établissement d'un état des lieux de sortie et sans payer les loyers et redevances à compter du 1^{er} août 2016.

Par lettre recommandée du 10 août 2016, le conseil de la société bailleresse a rappelé à CCC ses obligations et l'a mise en demeure de payer les loyers et les redevances échus et à échoir jusqu'au terme des contrats souscrits, soit jusqu'au 31 décembre 2016.

Le liquidateur de CCC fait d'abord valoir que l'énoncé de la requête ne serait pas claire et soulève la nullité de la demande au regard des articles 145 et 264 du Code civil.

Il conteste toute discussion entre parties concernant une éventuelle fin du bail et tient à préciser que la société bailleuse avait été avertie en temps et heures que la clause 14.2 du contrat de bail serait appliquée.

CCC, représentée par son liquidateur, explique que dès juillet 2016, elle aurait consulté le liquidateur afin de redresser l'entreprise. Ce n'aurait été qu'afin de limiter les dégâts que la mise en liquidation aurait été décidée.

Quant à la remise des clés, le liquidateur soutient que le gérant de CCC lui aurait affirmé qu'elles auraient été remises en mains propres à un responsable de la société bailleuse. En cours de délibéré il verse une attestation testimoniale quant à la remise des clés.

Le liquidateur de CCC demande à titre reconventionnelle la restitution de la caution à hauteur de 13.800 €. Elle réclame en outre reconventionnellement la somme de 3.000 € pour procédure abusive et indemnité de procédure.

Motivation

La partie défenderesse estime que la requête introductive d'instance doit être annulée, au motif que l'énoncé de la requête ne serait pas claire.

Aux termes de l'article 20, alinéa 2 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation « *la requête énoncera les nom, prénom, profession et domicile des parties. Elle indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci* ».

Cette prescription doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. « *La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés* » (Jean-Claude WIWINIUS, L'exceptio obscuri libelli, Mélanges dédiés à Michel DELVAUX, Edition Cercle Michel Delvaux 1990, p. 290).

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (TA Lux., 30 novembre 1979, Pas. 25, p. 69).

La finalité de l'article 20, alinéa 2 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître quel est l'objet de la demande et ceci d'une manière expresse.

En l'espèce, il résulte de manière suffisamment précise de la requête introductive d'instance, que AAA demande la condamnation de CCC au paiement d'arriérés de loyers, subsidiairement à la remise des clés et le paiement d'indemnités d'occupation, de sorte que la partie défenderesse n'a pas pu se méprendre sur l'objet de la demande.

L'exception du libellé obscur est à déclarer non fondée et partant à rejeter.

Il ressort des pièces versées en cause que les contrats entre parties ont été conclus pour une durée de 5 ans à partir du 1^{er} janvier 2015 et il a été convenu entre parties qu'elles pouvaient dénoncer les contrats avant le terme par lettre recommandée et moyennant un préavis de 6 mois.

Il ressort encore de l'article 14.2. du contrat de bail que :

*« Le présent contrat pourra être résilié :
...14.2 sans mise en demeure préalable et en cas de dissolution (sauf en cas de fusion ou de scission), mise en liquidation de la société, cessation de ses activités professionnelles, concordat ou demande de concordat judiciaire ou amiable, faillite, déconfiture. ».*

Suivant courrier daté du 27 juillet 2016, le gérant de CCC, DDD, a informé la bailleuse de son intention de procéder à la liquidation de la société et a dénoncé le contrat de bail avec effet au 31 août 2016. Le vote de l'assemblée générale quant à la liquidation de CCC est intervenu en date du 29 août 2016, soit antérieurement à la liquidation de la société et à la dénonciation du bail fixée au 31 août 2016.

L'article 1170 du Code civil prévoit que la condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un événement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher.

La condition purement potestative dépend exclusivement de la volonté de l'une des parties. La condition simplement potestative de la part de celui qui s'oblige est valable car si elle dépend dans une certaine mesure d'un acte de la part de l'une des parties, elle est subordonnée à une circonstance dont cette partie n'est pas maîtresse. La clause résolutoire, simplement potestative, prévue à l'article 14.2 du contrat de bail est partant parfaitement valable.

Il s'ensuit que le contrat de bail commercial a valablement été dénoncé avec effet au 31 août 2016. Le contrat de location de service et de matériel, suivant le même sort, est également résilié avec effet au 31 août 2016.

Il est de principe que la restitution se réalise à la fois par la libération des lieux et par la remise de toutes les clés au propriétaire. Ainsi le déménagement, la conclusion d'un nouveau contrat de bail ainsi que la déclaration du changement de résidence près de l'administration communale sont insuffisants pour caractériser cette restitution. Un appartement ne peut être considéré comme juridiquement libre d'occupation qu'à la date de remise des clés. La restitution des locaux est en effet symbolisée par la remise des clés au propriétaire ou à son mandataire, une agence de location le plus souvent (Jurisclasseur bail à loyer; fasc. 292 n° 3 et jurisprudence y citée). Tant que les clés n'ont pas été restitués, le locataire reste responsable des dégradations commises dans les lieux, même s'il n'y habite plus et il reste tenu d'une indemnité d'occupation (op. cit; points-clés).

CCC verse une attestation de témoignage quant à une éventuelle remise des clés du local commercial à usage de bureaux.

Le mandataire de AAA soutient que l'attestation versée en cause serait mensongère, sans cependant en tirer aucune autre conséquence.

L'attestation testimoniale versée par CCC, manque cependant de précision et de pertinence en l'absence d'indication de lieu et de date de la remise des clés, de sorte qu'elle est à rejeter.

A défaut de remise des clés, CCC est tenue de payer des indemnités d'occupation pour le local commercial à usage de bureaux d'une surface de 40 m², à partir du 1^{er} septembre 2016 jusqu'à la remise effective des clés.

L'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le bailleur par le fait du maintien dans les lieux du preneur après la résiliation du bail. Cette prestation constitue une indemnisation de la privation de jouissance subie par le bailleur. Cette indemnité est calculée sur base de la valeur locative réelle de l'immeuble qui peut être égale à l'ancien loyer (M. Harles, le bail à loyer, compte rendu de jurisprudence P. 31, n° 189).

Si cette valeur peut être égale au loyer ancien, les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (Tr. arr. Lux, 20 février 2004, n° 85606). En l'espèce, en l'absence de renseignements quant à la valeur locative réelle de l'immeuble, l'ancien loyer pour le local commercial à usage de bureaux, convenu entre parties constitue le seul élément de référence dont le tribunal dispose, de sorte que l'indemnité d'occupation mensuelle est à fixer au montant de 187,20 € à partir du 1^{er} septembre 2016 jusqu'à la remise effective des clés.

La demande de AAA est, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant de $(187,20 + 6.013,80) = 6.201$ € à titre de loyer et de redevance pour le mois d'août 2016 et la somme de $(4 \times 187,20) = 748,80$ € à titre d'indemnités d'occupation pour le local commercial à usage de bureaux d'une surface de 40 m² pour les mois de septembre à décembre 2016 inclus.

A défaut d'avoir pu prouver la remise de clés, il y a encore lieu d'enjoindre à CCC, à restituer les clés du local commercial à usage de bureaux d'une surface de 40 m², sis à à AAA.

L'astreinte est une condamnation pécuniaire accessoire et éventuelle qui s'ajoute à la condamnation principale pour le cas où celle-ci ne serait pas exécutée dans le délai prescrit par le juge et qui tend à obtenir du débiteur par la menace d'une augmentation progressive de sa dette d'argent l'exécution en nature d'une obligation supposant son fait personnel (cf. Réf. Lux. 22 janvier 1985, no 65/85).

Le taux de l'astreinte doit être fixé en fonction de la nature et des circonstances de la cause notamment des ressources et du comportement du débiteur; l'astreinte doit surtout avoir un effet dissuasif suffisant (cf. Cour 16 avril 1986, no 8597 du rôle).

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir l'injonction de remettre les clés d'une astreinte, aucun élément du dossier ne justifie une telle mesure.

Garantie locative

CCC demande reconventionnellement la restitution de la garantie locative à hauteur de 13.800 €.

CCC explique que, dans sa comptabilité serait inscrite une créance de 13.800 € contre AAA. Cette dette aurait été générée en date du 1^{er} décembre 2014 lors de la prise en location par CCC du bureau sis à (...), suite à la reprise d'un bail initial contracté par le même gérant sur son ancienne société EEE.

Il ne ressort pas des pièces versées en cause qu'une caution de 13.800 € aurait été payée à la société bailleuse ou que la caution à hauteur de 13.800 € aurait été transférée d'une société à l'autre.

Cette demande est partant à déclarer non fondée.

Procédure vexatoire et abusive et indemnités de procédure

CCC demande à voir condamner AAA à lui payer la somme de 3.000 € à titre de procédure vexatoire et abusive et à titre d'indemnité de procédure, toutes causes confondues.

L'article 6-1 du code civil sanctionne l'exercice malveillant, de mauvaise foi, des droits ou sans utilité réelle pour leur titulaire et sans égard aux droits concurrents des tiers par un détournement de leur fonction sociale.

Si une telle faute intentionnelle engage la responsabilité civile de son auteur, il appartient cependant au demandeur en dommages et intérêts de prouver l'existence d'un préjudice dans son chef.

Pour apprécier s'il y a excès lors de l'exercice d'une action en justice, le juge doit tenir compte de toutes les circonstances tant matérielles que morales de l'espèce (cf. Lux. 14^e chambre 12 juillet 2011, n° 131264 du rôle).

En l'espèce, quoique la partie requérante succombe partiellement dans sa demande introductive d'instance, cette circonstance ne permet pas à elle-seule d'en déduire une intention malicieuse dans son chef.

Par ailleurs, CCC ne rapporte pas la preuve d'un préjudice moral ou matériel subi par elle suite à la requête introduite par AAA à son encontre.

Il s'ensuit que la demande de celle-ci basée sur l'article 6-1 du code civil est à déclarer non-fondée.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation luxembourgeoise, arrêt n° 60/15 du 2 juillet 2015,).

Au vu de l'issue du présent litige, la demande de CCC en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

AAA demande encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Dans la mesure où les demandes formulées par la requérante ont été partiellement accueillies et que la requérante a dû exposer des frais pour faire reconnaître ses demandes judiciairement, il paraît inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des sommes par elle exposées et non comprises dans les dépens.

Il y a partant lieu de lui accorder une indemnité de procédure évaluée à 500 euros.

Exécution provisoire

AAA demande finalement l'exécution provisoire du présent jugement.

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 (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002).

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

P a r c e s m o t i f s

Le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail, statuant contradictoirement et en premier ressort,

dit non fondée l'exception du libellé obscur ;

reçoit la demande en la forme ;

constate que le contrat de bail commercial a été valablement dénoncé avec effet au 31 août 2016 ;

constate que le contrat de location de service et de matériel, suivant le même sort, est également résilié avec effet au 31 août 2016 ;

dit fondée la demande de AAA pour la somme de $(187,20 + 6.013,80) = 6.201$ € à titre de loyer et de redevance pour le mois d'août 2016 et la somme de $(4 \times 187,20) = 748,80$ € à titre d'indemnités d'occupation pour les mois de septembre à décembre 2016 inclus;

partant condamne CCC (en liquidation volontaire) à payer à AAA la somme de $(6.201 + 748,80) = 6.949,80$ € avec les intérêts légaux à partir de la date de la demande en justice, le 28 septembre 2016, jusqu'à solde ;

enjoint à CCC (en liquidation volontaire) à restituer les clés du local commercial à usage de bureaux d'une surface de 40 m², sis à ... ;

dit qu'il n'y a pas lieu à fixer une astreinte;

dit non fondée la demande de CCC (en liquidation volontaire) en restitution de la garantie locative et en déboute ;

dit non fondée la demande de CCC (en liquidation volontaire) en allocation d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive et en déboute ;

dit non fondée la demande de CCC (en liquidation volontaire) en allocation d'une indemnité de procédure et en déboute ;

dit fondée la demande de AAA en allocation d'une indemnité de procédure;

condamne CCC (en liquidation volontaire) à payer à AAA une indemnité de procédure de 500 €;

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

condamne CCC (en liquidation volontaire) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée du greffier Tom ZAHNER, qui ont signé le présent jugement.