

Audience publique du onze novembre deux mille seize

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre

A, établie et ayant son siège social à (...), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse.

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

- 1) **B**, établie et ayant son siège social à (...), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...), représentée par son gérant unique actuellement en fonctions, à savoir Monsieur C,
- 2) **C**, né le (...), gérant unique, demeurant à (...),
- 3) **D**, né le (...), demeurant à (...),

parties défenderesses.

sub 1) – 3) comparant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 28 juillet 2016 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 5 septembre 2016 à 09.00 heures en la salle d'audience JP.1.19.

Après une remise l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 31 octobre 2016 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15 lors de laquelle Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, se présentant pour A (ci-après la société A) et Maître Benoît ENTRINGER,

avocat à la Cour, se présentant pour B (ci-après la société B), C et D furent entendus en leurs explications.

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,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par requête déposée le 28 juillet 2016 au greffe de la Justice de Paix, la société A a régulièrement fait convoquer la société B, C et D devant ce tribunal pour s'entendre condamner solidairement à lui payer, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la somme de 23.865,15.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges et la somme de 27.318,18.- euros à titre d'indemnité de relocation.

La partie requérante demande également la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des défendeurs ainsi que leur déguerpissement.

Elle réclame en outre la somme de 600.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation des défendeurs aux frais et dépens de l'instance.

Ne contestant pas redevoir les loyers et avances sur charges jusqu'au mois de septembre 2016 inclus, les défendeurs excipent du caractère excessif de l'indemnité forfaitaire au vu du comportement de la société A. Ils réclament encore le décompte de charges pour l'exercice 2015.

Motivation

- Loyers et avances sur charges

Suivant contrat de bail conclu le 4 octobre 2013, la société B, C et D ont pris en location un débit de boissons à usage de Café connu sous l'enseigne « (...) » (anc. ...) sis à (...), moyennant un loyer mensuel indexé de 4.495.- euros.

Lors de l'audience des plaidoiries, la société A augmente sa demande du loyer et des avances sur charges des mois d'août, septembre et octobre 2016 inclus (3 x 4.553,03.- euros + 3 x 620.- euros = 15.519,09.- euros) et conclut à la condamnation des défendeurs à lui payer la somme de 39.384,24.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges.

La demanderesse maintient sa demande relative à l'indemnité de relocation.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, la société A augmente sa demande du loyer et des avances sur charges des mois d'août, septembre et octobre 2016 venus à échéance après l'introduction de la demande. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

Il convient de lui en donner acte.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Il résulte des renseignements fournis à l'audience et des pièces versées en cause que les parties défenderesses restent actuellement redevables de la somme de 39.384,24.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de mars 2016 (solde), avril, mai, juin, juillet, août, septembre et octobre 2016 inclus, aucune preuve de paiement de ces sommes n'étant versée au dossier.

Lors des plaidoiries, les défendeurs reconnaissent redevoir les loyers et avances sur charges pour les mois de mars à septembre 2016 inclus mais contestent le loyer du mois d'octobre 2016.

Dans la mesure où les parties défenderesses occupent actuellement toujours les lieux et que la résiliation ne sera prononcée que par le présent jugement, le mois d'octobre est dû par les défendeurs.

La demande du chef de non-paiement de loyers est dès lors fondée et justifiée pour le montant réclamé de 39.384,24.- euros.

Les défendeurs réclament le décompte de charges de l'exercice 2015.

Il y a partant lieu, dans le dispositif du présent jugement, d'inviter la bailleuse de verser le décompte en question.

- Résiliation et déguerpissement

La société A demande la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des locataires.

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 défaut de payer le loyer et l'avance sur charges

locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations des locataires justifiant la résiliation du bail.

Etant donné que la méconnaissance de leurs obligations par la société B, C et D est d'une gravité justifiant la résiliation du bail et leur déguerpissement, il y a lieu de faire droit à la demande en résiliation du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement des défendeurs dans les quarante jours de la notification du présent jugement.

- Indemnité de relocation

La société A conclut encore à l'allocation d'une indemnité de relocation s'élevant à la somme de 27.318,18.- euros correspondant à six mois de loyer.

En l'espèce, les parties ont convenu à l'article 18 du contrat de bail conclu en date du 4 octobre 2013 qu'en cas de résiliation du contrat par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer à la bailleuse une somme forfaitaire et irréductible égale à six mois de loyer, sans préjudice des autres droits à dédommagement.

En l'espèce, les dispositions relatives à l'indemnité de relocation ont été paraphées par les parties au contrat.

Les parties sont libres de prévoir les conséquences attachées à une violation du contrat.

En cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, celle-ci ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. Son but est précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage, en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement du locataire (cf. TAL, 15 décembre 2015, n° 278/2015, cité dans TAL, 14 juin 2016, numéro 175302 du rôle).

Eu égard à son objet et son but, l'indemnité prévue à l'article 18 des conditions générales de l'accord de sous-bail constitue une clause pénale, qualification d'ailleurs acceptée par les défendeurs.

L'article 1152, alinéa 2, du Code civil permet au juge de modérer ou d'augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

En effet, si l'intervention du juge peut prévenir des excès en la matière, ce pouvoir modérateur ne saurait néanmoins pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive d'une clause pénale (voir JPL, 3 novembre 2016, numéro 3925/2016).

Par courrier daté du 28 avril 2016, le mandataire des défendeurs informe la bailleuse de la décision de sa mandante «*de mettre un terme à l'accord de bail et d'approvisionnement signé en date du 4*

octobre 2013 avec la société A». Le mandataire explique que depuis le décès d'une associée, les autres associés auraient « fait tous les efforts imaginables pour tenter de maintenir l'entreprise à flot. Néanmoins pour des raisons parfaitement compréhensibles, le cœur n'y est plus. Du fait du décès de Madame (...), de nombreux clients ont par ailleurs déserté le local ».

La société A, dans son courrier de réponse du 18 mai 2016, rend ses cocontractants attentifs au fait que le bail ne vient à échéance que le 30 septembre 2019 et se déclare d'accord en principe avec une cession du bail à un repreneur « *rencontrant l'agrément* » de la société A.

Or, force est de constater que les défendeurs ne versent pas la moindre pièce relative à l'existence et la présentation de candidat-repreneurs du bail à A alors qu'il leur aurait appartenu, au vu des termes du précédent courrier, de faire les efforts nécessaires pour trouver un repreneur.

Même si les défendeurs établissent les circonstances exceptionnelles ayant entraîné la baisse de leur chiffre d'affaires - circonstances d'ailleurs non contestées par A -, ils restent cependant en défaut d'établir ne serait-ce qu'un seul refus de la bailleuse à l'égard de potentiels candidats repreneurs lui présentés. Alors que la clause qui, comme en l'espèce, prévoit l'allocation au bailleur d'une indemnité de relocation forfaitaire correspondant à six mois de loyer n'est pas en elle-même excessive puisqu'elle correspond au délai de préavis qui est d'usage en matière commerciale (voir JPL, 3 novembre 2016, numéro 3925/2016 et TAL, 10 mai 2016, numéro 174.411 du rôle y citée), il s'ensuit que la demande en obtention d'une indemnité de relocation est à déclarer fondée et il y a lieu d'allouer le montant réclamé (de 27.318,18.- euros (6 x 4.553,03.- =) de ce chef à la bailleuse avec les intérêts légaux à partir du jour du dépôt de la demande, soit le 28 juillet 2016, jusqu'à solde.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t la demande en la forme ;

d o n n e a c t e à A de l'augmentation de sa demande ;

d i t recevable et fondée la demande en paiement du chef de loyers, d'avances sur charges et d'indemnité de relocation ;

partant,

c o n d a m n e B, C et D solidairement à payer à A la somme de 39.384,24.- euros (trente-neuf mille trois cent quatre-vingt-quatre euros et vingt-quatre cents) du chef de loyers et d'avances sur charges avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice - 28 juillet 2016 - jusqu'à solde sur la somme de 23.865,15.- euros et à partir du 31 octobre 2016 jusqu'à solde sur la somme de 15.519,09.- euros ;

c o n d a m n e B, C et D solidairement à payer à A la somme de 27.318,18.- euros (vingt-sept mille trois cent dix-huit euros et dix-huit cents) du chef d'indemnité de relocation avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice - 28 juillet 2016 - jusqu'à solde ;

d é c l a r e résilié le bail entre parties aux torts exclusifs des locataires ;

c o n d a m n e B, C et D à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

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

i n v i t e A à produire le décompte de charges de l'exercice 2015 ;

s u r s o i t quant aux demandes en indemnité de procédure et en exécution provisoire ;

r e f i x e à ces fins la continuation des débats à l'audience publique du **lundi, 19 décembre 2016 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15.**

r é s e r v e les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Françoise HILGER, Juge de Paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.