

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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

2) C, née le (...), demeurant actuellement à (...),

3) D, née le (...), demeurant à (...),

4) E, né le (...), demeurant à (...),

parties défenderesses.

sub 1) et 4) comparant par Maître Elisabeth ALVES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Christilla MARTINOT, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

sub 2) et 3) comparant en personne à l'audience des plaidoiries

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), Maître Elisabeth ALVES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Christilla MARTINOT, avocat à la Cour se présentant pour B (ci-après la société B) et pour E et C et D, 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, 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, D et E devant ce tribunal pour s'entendre condamner solidairement à lui payer, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la somme de 26.709,60.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges et la somme de 50.719,20.- 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.

Pour s'opposer à la demande en paiement, C et D déclinent leur qualité de locataires et estiment figurer dans le contrat de bail uniquement en tant que représentantes de la société B.

La société B et E, tout en acceptant le montant des loyers et avances sur charges réclamées, demandent néanmoins à voir compenser ce montant avec leur garantie locative déposée en début de bail. Par ailleurs, quant à l'indemnité de relocation conventionnelle réclamée, ils estiment que le montant réclamé serait excessif et demandent à voir ramener le montant à de plus justes proportions.

Motivation

- Loyer et avances sur charges

Suivant contrat de bail conclu le 26 mai 2015, la société A a donné en location une partie d'un immeuble à usage de commerce et

d'habitation à usage de café situé à (...) connu sous l'enseigne « (...) » moyennant un loyer mensuel indexé de 8.400.- 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 8.453,20.- euros + 3 x 450.- euros = 26.709,60.- euros) et conclut à la condamnation des défendeurs à lui payer la somme de 53.419,20.- 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 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 y a lieu de déterminer le/les preneur(s) en l'espèce.

La partie « preneur » est désignée comme suit dans le contrat :

« Les soussignés

- la société B ici représentée par ses administrateurs- délégués,

- C...

- D...

- E...

Tous les deux solidaires et indivisibles

ci-après dénomés le PRENEUR,

et.... »

Cet énoncé clair et univoque des parties locataires est confirmé à la fin du contrat où les signatures de C et de D figurent exclusivement sous « *pour la société* », tandis que sous la mention « *a titre personnel* » figure uniquement le nom de E.

Il suit de ce qui précède que C et D ne se sont pas engagées à titre personnel comme locataires mais uniquement comme représentantes

de la société B, de sorte que la demande en paiement est à déclarer non fondée à leur égard.

Il résulte des renseignements fournis à l'audience et des pièces versées en cause - non autrement contestés - que les parties défenderesses restent actuellement redevables de la somme de 53.419,20.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de mai, juin, juillet, août, septembre et octobre 2016 inclus, aucune preuve de paiement de ces sommes n'étant versée au dossier.

La garantie locative est destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître de l'exécution du bail. Elle n'est remboursable ou sujette à restitution qu'après l'expiration du bail ; le preneur ne peut en effet en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

Dans la mesure où les défendeurs n'ont pas encore quitté les lieux, la demande en remboursement de la garantie locative est à déclarer non fondée car prématurée.

La demande du chef de non-paiement de loyers est dès lors fondée et justifiée pour le montant réclamé de 53.419,20.- euros.

- 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 et E 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 50.719,20.- 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 26 mai 2015 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 qui ne fut d'ailleurs pas contestée 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).

En l'espèce, les éléments du dossier ne permettent pas de retenir que compte tenu de la localisation des lieux loués, l'équivalent de six mois de loyer à titre d'indemnité de relocation pour un local commercial - le délai de préavis d'usage en matière commerciale étant de six mois - serait manifestement excessif (voir JPL, 3 novembre 2016, numéro 3925/2016 et TAL, 10 mai 2016, numéro 174.411 du rôle y citée).

Il y a partant lieu de faire droit à la demande en paiement d'une indemnité de relocation de (6 x 8.453,20.- = 50.719,20.- euros avec les intérêts légaux à partir du jour du dépôt de la demande, soit le 28 juillet 2016, jusqu'à solde.

Indemnité de procédure

La société A conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 600.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société A n'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer le cas échéant, elle est à débouter de sa requête en obtention d'une indemnité de procédure.

Exécution provisoire

La société A conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire.

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.

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.

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 la demande en paiement recevable mais non fondée en tant que dirigée contre de C et D ;

e n d é b o u t e ;

d i t f o n d é e la demande en paiement du chef de loyers, d'avances sur charges et d'indemnité de relocation dirigée contre B et E ;

partant,

c o n d a m n e B et E solidairement à payer à A la somme de 53.419,20.- euros (cinquante-trois mille quatre cent dix-neuf euros et vingt 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 26.709,60.- euros et à partir du 31 octobre 2016 jusqu'à solde sur la somme de 26.709,60.- euros ;

c o n d a m n e B et E solidairement à payer à A la somme de 50.719,20.- euros (cinquante mille sept cent dix-neuf euros et vingt 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 et E 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 ;

r e j e t t e la demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure ;

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e B et E solidairement aux 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.