

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2655/23

Dossier no. L-BAIL-194/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 19 OCTOBRE 2023

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

ENTRE

SOCIETE1.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Daniel PHONG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

SOCIETE2.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 28 mars 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 26 avril 2023 à 9.00 heures, salle JP.0.15.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 28 septembre 2023, lors de laquelle Maître Daniel PHONG se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Régis SANTINI comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 a été remis

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail commercial conclu en date du 14 octobre 2022, ayant pris effet au 1^{er} novembre 2022 pour une durée de 9 années, bail résiliable après 3 et 6 années et tacitement reconductible après 9 années pour des périodes d'une année, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE2.)) a donné en sous-location à la la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) un immeuble sis à L-ADRESSE1.), comprenant un sous-sol avec un grand garage, un local chaufferie et un local technique, un rez-de-chaussée avec hall, un escalier pour descendre au sous-sol, une fosse, un atelier, 2 WCs, un vestiaire avec douche, une cuisine, une salle d'attente, un bureau et une salle de stockage ainsi qu'à l'extérieur, des parkings et une rampe donnant accès au sous-sol, moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 7.910 euros HTVA, soit 9.254,70 euros TTC ainsi que d'une provision sur charges de 1.000 euros par mois et contre fourniture d'une garantie locative de 27.764 euros.

En date du 16 décembre 2022, le contrat de bail principal conclu en date du 21 juin 2019 a été résilié d'un commun accord du propriétaire principal, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE3.)) et du preneur principal, la société SOCIETE2.), avec effet au 31 décembre 2022.

Suivant contrat de bail commercial conclu en date 27 janvier 2023, ayant pris effet le 1^{er} janvier 2023 pour une durée d'une année, bail renouvelable tacitement pour des périodes d'une année, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE4.)) a donné en sous-location à la société SOCIETE1.) une partie de l'immeuble précité, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 11.153,12 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 28 mars 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 350.256,96 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice financier ;
- voir condamner la partie défenderesse à restituer à la partie requérante la garantie locative d'un montant de 27.764 euros ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 3.500 euros ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 194/23.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) fait valoir que le contrat de bail principal a été résilié à la demande de la société SOCIETE2.) d'un commun accord des parties en date du 16 décembre 2022 et a ainsi pris fin au 31 décembre 2022, de sorte que le contrat de sous-location serait devenu sans objet. Un nouveau contrat de bail commercial portant sur les lieux ayant fait l'objet du contrat de sous-location initial aurait été conclu le 16 décembre 2022 par la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.), qui aurait accepté de sous-louer une partie de ces lieux à la société SOCIETE1.) pour une durée d'une année à compter du 1^{er} janvier 2023 et moyennant paiement d'un loyer mensuel de 11.153,12 euros. La société SOCIETE1.) devrait donc envisager de trouver un nouvel immeuble en location pour l'année prochaine pour pouvoir continuer son activité. Sous l'ancien bail, elle aurait été redevable d'un loyer mensuel de 7.910 euros tandis qu'elle devrait actuellement régler un loyer mensuel de 11.153,12 euros, soit une augmentation de 3.243,12 euros par mois. Le comportement fautif de la société SOCIETE2.) lui aurait causé un préjudice financier évalué au montant total de 350.256,96 euros correspondant à l'augmentation du prix du loyer sur la période locative initiale de 9 ans.

La société SOCIETE2.) invoque principalement l'irrecevabilité de la demande au motif que la partie requérante agit à tort sur la base délictuelle compte tenu de l'existence d'un contrat de sous-location. Subsidiairement, quant au fond, elle fait plaider que le contrat de sous-location prend fin dès la fin du contrat de bail principal. Elle n'aurait donc commis aucune faute en procédant à la résiliation du bail principal. Par ailleurs, le contrat de sous-location conclu par les parties aurait été résiliable après une période triennale, de sorte qu'il serait faux d'affirmer que la durée de location ait été de 9 années. En outre, la partie adverse n'établirait aucunement le préjudice allégué compte tenu du fait que son nouveau contrat de bail prendra fin après une année. Il s'agirait d'un préjudice hypothétique. La société SOCIETE2.) se rapporte finalement à prudence de justice quant à la demande tendant à la restitution de la garantie locative.

La SOCIETE1.) fait répliquer qu'elle invoque à titre principal la responsabilité contractuelle et subsidiairement la responsabilité délictuelle. Elle explique ensuite qu'elle a aménagé les lieux loués pour son exploitation, de sorte qu'elle a été contrainte d'y continuer son activité.

La société SOCIETE2.) estime que la partie requérante modifie les termes du contrat judiciaire.

Subsidiairement, elle donne à considérer qu'à supposer que la demande soit recevable sur la base contractuelle, toute faute et tout préjudice laisseraient d'être établis.

D. L'appréciation du Tribunal

1) La recevabilité de la demande

La fin de non-recevoir tirée du principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui sanctionne l'attitude procédurale consistant pour une partie, au cours d'une même instance, à adopter des positions contraires ou incompatibles entre elles dans des conditions qui induisent en erreur son adversaire sur ses intentions.

S'il ressort certes de la requête de la société SOCIETE1.) qu'elle invoque d'une part par maladresse l'article 1382 du Code civil, il échet de constater que d'autre part, elle y énonce

clairement l'existence d'un contrat de sous-location pour fonder sa demande en indemnisation, fondement contractuel qu'elle confirme d'ailleurs à l'audience des plaidoiries.

Il ne saurait lui être fait grief de cette maladresse, l'achèvement du litige supposant précisément d'examiner ses demandes sur le fondement de la responsabilité contractuelle en raison du contrat liant les parties, et elle n'est pas de nature à induire la société SOCIETE2.) en erreur quant à l'intention de la société SOCIETE1.) à obtenir indemnisation de son dommage sur le fondement de la responsabilité contractuelle.

La demande de la société SOCIETE1.) est donc à dire recevable sur base de la responsabilité contractuelle.

2) Le bien-fondé de la demande

Le contrat de sous-location prend automatiquement fin lors de la cessation du bail principal, sans nécessité d'un congé préalable.

En cas de résiliation anticipée du bail principal, quelle qu'en soit la cause, la sous-location prendra fin de plein droit au plus tard à la date de résiliation du bail principal.

La résiliation du bail principal entraîne de plein droit la résiliation de la sous-location sans droit à indemnisation du sous-locataire sauf responsabilité du locataire dans la résiliation.

La résiliation brutale et anticipée de son bail par le locataire principal peut ouvrir droit à indemnisation au profit du sous-locataire qui a été évincé de ce fait, lorsqu'aucune raison impérieuse ne justifiait cette résiliation.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir les manquements contractuels qu'elle reproche à la société SOCIETE2.) et le préjudice en résultant.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail commercial conclu en date du 14 octobre 2022, ayant pris effet au 1^{er} novembre 2022 pour une durée de 9 années, bail résiliable après 3 et 6 années et tacitement reconductible après 9 années pour des périodes d'une année, la société SOCIETE2.) a donné en sous-location à la la société SOCIETE1.) un immeuble sis à L-ADRESSE1.), comprenant un sous-sol avec un grand garage, un local chaufferie et un local technique, un rez-de-chaussée avec hall, un escalier pour descendre au sous-sol, une fosse, un atelier, 2 WCs, un vestiaire avec douche, une cuisine, une salle d'attente, un bureau et une salle de stockage ainsi qu'à l'extérieur, des parkings et une rampe donnant accès au sous-sol, moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 7.910 euros HTVA, soit 9.254,70 euros TTC ainsi que d'une provision sur charges de 1.000 euros par mois et contre fourniture d'une garantie locative de 27.764 euros.

En date du 16 décembre 2022, le contrat de bail principal conclu en date du 21 juin 2019 a été résilié d'un commun accord du propriétaire principal, la société SOCIETE3.) et du preneur principal, la société SOCIETE2.), avec effet au 31 décembre 2022.

Suivant contrat de bail commercial conclu en date 27 janvier 2023, ayant pris effet le 1^{er} janvier 2023 pour une durée d'une année, bail renouvelable tacitement pour des périodes d'une année, la société SOCIETE4.) a donné en sous-location à la société SOCIETE1.) une partie de l'immeuble précité, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 11.153,12 euros.

Il n'est pas contesté par la société SOCIETE2.) que le contrat de bail principal qui l'a lié à la société SOCIETE3.) ait été résilié à sa demande, sans qu'elle ne fournisse de plus amples explications à cet égard, d'un commun accord des parties.

En procédant de manière anticipée à la résiliation du bail principal deux mois après la conclusion du contrat de sous-location avec la société SOCIETE1.), ce qui entraîne par ricochet la fin du contrat de sous-location, la société SOCIETE2.) a enfreint l'engagement contractuel qu'elle a pris à l'égard de la société SOCIETE1.) de lui assurer une jouissance des lieux donnés en sous-location en la troublant dans sa jouissance par un fait dont elle est l'auteur. Cette faute commise dans l'exécution du contrat de sous-location engage la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE2.) et elle doit en conséquence indemniser le préjudice en résultant dans le chef de la société SOCIETE1.).

S'agissant du préjudice que cette faute a causé à la société SOCIETE1.), il échet de relever que le préjudice, pour être réparable, doit être personnel, direct et certain. Le préjudice certain est un préjudice avéré, indubitable, qui ne peut être mis en doute, par opposition au dommage simplement éventuel ou hypothétique.

Le préjudice de la société SOCIETE1.) consiste dans le surplus de loyer que celle-ci est amenée à payer jusqu'au 1^{er} janvier 2024, fin du nouveau bail, afin de pouvoir se maintenir dans les lieux loués qu'elle prétend avoir aménagés pour l'exploitation de son activité, ce qui n'est pas spécialement contesté par la société SOCIETE2.). La société SOCIETE1.) n'apporte pas la preuve d'un préjudice certain postérieurement à l'expiration du nouveau contrat de bail qu'elle a conclu avec la société SOCIETE4.), le préjudice invoqué pour la période postérieure demeurant hypothétique.

Le préjudice de la société SOCIETE1.) se chiffre donc à la somme totale de 38.917,44 euros [12 mois x 3.243,12 euros (=11.153,12 – 7.910)]. La société SOCIETE2.) est en conséquence condamnée à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 38.917,44 euros.

Compte tenu de la fin du contrat de sous-location ayant lié la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE2.) et en l'absence d'argumentaire valable de cette dernière permettant de justifier le fait qu'elle retient le montant de la garantie locative fournie par la société SOCIETE1.), la demande en restitution de la garantie locative est à dire fondée à concurrence du montant de 27.764 euros. La société SOCIETE2.) est donc condamnée à payer le montant de 27.764 euros à la société SOCIETE1.).

3) Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 500 euros.

La société SOCIETE2.) est dès lors condamnée à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 500 euros.

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 provisoire 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 que celle-ci est à rejeter.

La société SOCIETE2.) succombant au litige est condamnée aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL recevable,

la **dit** partiellement fondée,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 38.917,44 euros,

condamne encore la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 27.764 euros,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 500 euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 500 euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI