

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1065/24
L-BAIL-506/23

Audience publique du 20 mars 2024

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

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Stéphanie TRAN, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) la société **SOCIETE2.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

2) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

3) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE4.)**

parties défenderesses

sub 1) comparant par son gérant, PERSONNE1.)
sub 2) comparant en personne
sub 3) comparant en personne

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 28 juillet 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 septembre 2023.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.) comparut en personne et en sa qualité de gérant de la société SOCIETE2.) tandis que PERSONNE2.) comparut en personne. L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 6 novembre 2023, puis au 4 décembre 2023 et ensuite au 28 février 2024.

Lors de la dernière audience, Maître Stéphanie TRAN, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, PERSONNE1.), comparant en personne et en sa qualité de gérant de la société SOCIETE2.), et PERSONNE2.) 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:

Par requête déposée au greffe le 28 juillet 2023, la société SOCIETE1.) SA a fait convoquer 1) la société SOCIETE2.) SARL, 2) PERSONNE1.) et 3) PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de :

- s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 47.026,20 euros à titre d'arriérés de loyers et charges pour la période de mars à juillet 2023 inclus, et la somme de (6 x 9.151,24) 54.907,44 euros à titre d'indemnité de relocation, chaque fois avec les intérêts de retard prévus par le chapitre 2 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de la mise en demeure du 20 juin 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses,
- de voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) S.A. augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers et de charges jusqu'au mois de février 2024 inclus à la somme de 104.783,33 euros.

Il échet de lui en donner acte.

Il est constant en cause que suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 6 juillet 2011, la société SOCIETE1.) SA a donné en location à la société SOCIETE3.) SARL et à PERSONNE3.) un immeuble de commerce à usage de débit de boissons connu sous l'enseigne « ADRESSE5.) » et d'habitation sis à L-ADRESSE2.).

Suivant contrat de cession du 14 septembre 2015, la société SOCIETE3.) SARL et PERSONNE3.) ont cédé ce contrat de sous-bail aux parties défenderesses avec effet au 15 octobre 2015.

Par un premier avenant du 17 février 2017, les parties ont remplacé la liste de bières.

Par courrier recommandé du 20 juin 2022, la société SOCIETE1.) SA a résilié le contrat de sous-bail avec effet au 28 février 2023.

Toutefois, moyennant un deuxième avenant conclu en date du 14 mars 2023, les parties ont convenu de la prolongation du bail pour une période d'une année à partir du 1^{er} mars 2023 jusqu'au 29 février 2024, sans possibilité de reconduction tacite, étant donné que le bail principal conclu par la société SOCIETE1.) SA se terminait également le 29 février 2024.

La société SOCIETE1.) SA fait valoir que les locataires lui resteraient à l'heure actuelle redevables d'une somme de 104.783,33 euros à titre d'arriérés de loyers et charges, au paiement de laquelle il y aurait dès lors lieu de les condamner solidairement, conformément aux termes du contrat de bail, tout en précisant qu'elle n'aurait pas été informée d'une éventuelle cession par PERSONNE2.) de ses parts sociales et que celle-ci ne lui serait en tout état de cause pas opposable à défaut de lui avoir été notifiée conformément à l'article 1690 du code civil, et en donnant à considérer que PERSONNE2.) a signé l'avenant du 14 mars 2023 en qualité de locataire.

Elle fait ensuite valoir que le non-paiement du loyer constituerait une faute grave justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs des parties défenderesses ainsi que leur condamnation à déguerpir des lieux loués.

A titre subsidiaire, elle demande à voir prononcer la résiliation du bail en raison du fait que le bail principal prenait fin le 29 février 2024.

Il y aurait en outre lieu de condamner les parties défenderesses solidairement à lui payer une indemnité de relocation de 54.907,44 euros correspondant à six mois de loyers, sur base de l'article 1760 du code civil et de l'article 18 des conditions générales du contrat de bail.

La société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) soutiennent qu'ils ont investi environ 200.000 euros depuis la reprise du fonds de commerce en 2015, étant donné que la requérante leur aurait assuré qu'en cas de problème avec le local, elle leur en procurerait un autre, ce qui expliquerait qu'ils ont signé l'avenant du 14 mars 2023, mais ce qui n'aurait toutefois pas été le cas en dépit du fait que depuis 2016, il y aurait constamment eu des travaux et qu'ils auraient toujours fait des pertes.

Ils ne contestent ensuite pas le montant réclamé à titre d'arriérés de loyers et de charges, mais ils demandent à voir déduire de cette dette le montant de la garantie locative, et ils demandent également à se voir accorder des délais de paiement, tout en proposant un paiement de 1.000 euros par mois à effectuer chaque 15 du mois et pour la première fois le 15 mars 2024.

Ils ne s'opposent en outre pas à la demande en résiliation du bail.

La société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) contestent en revanche l'indemnité de relocation réclamée, au motif que le bail principal est venu à échéance de sorte que la requérante ne pourrait plus relouer le local faisant l'objet du contrat de sous-location.

PERSONNE2.) conclut au rejet de la demande en tant que dirigée à son encontre, en faisant valoir qu'il aurait vendu ses parts dans la société SOCIETE2.) SARL déjà en 2019 et que depuis lors, il y travaillerait comme simple salarié. Il soutient avoir informé la société SOCIETE1.) SA qu'il voulait sortir du contrat de bail et que celle-ci lui aurait dit qu'elle allait voir. Il affirme encore qu'on l'aurait obligé à signer l'avenant au contrat de bail du 14 mars 2023.

La société SOCIETE1.) SA s'oppose à voir accorder aux défendeurs des délais de paiement au motif qu'il n'y aurait eu aucun paiement depuis l'année 2023.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

1. Quant aux arriérés de loyers et charges

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

Au vu des explications fournies par la requérante et du décompte versé à l'appui, et en l'absence de contestations formulées par les parties défenderesses concernant le montant réclamé à titre d'arriérés de loyers et charges, il y a lieu de retenir que les arriérés redus s'élèvent à la somme réclamée de 104.783,33 euros pour la période de mars 2023 à février 2024 inclus.

Concernant la demande de la société SOCIETE2.) SARL et de PERSONNE1.) tendant à voir déduire le montant de la garantie locative de la dette redue à titre d'arriérés de loyers et de charges, il convient de rappeler que la garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

Elle n'est dès lors remboursable qu'après entière exécution, au moment où la garantie n'a plus de raison d'être.

Les parties défenderesses occupant toujours les lieux et le décompte entre parties n'ayant pas encore été dressé, il n'y a partant pas lieu de déduire la garantie locative de la somme redue à titre d'arriérés de loyers et de charges.

La somme 104.783,33 euros est à augmenter des intérêts au taux légal, conformément aux articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiements et aux intérêts de retard, à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Il y a lieu de condamner solidairement les trois parties défenderesses au paiement de cette somme, compte tenu de la clause de solidarité stipulée au contrat de bail, aux termes duquel PERSONNE2.) est valablement engagé en qualité de locataire et par lequel il est toujours lié en l'absence de modification contractuelle effectuée sur ce point.

En vertu de l'article 1244, alinéa 2 du code civil, le juge peut en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement et surseoir à l'exécution des poursuites.

Il se dégage de la lecture de cet article que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou échelonnant le paiement de la dette.

Ce moyen doit donc être utilisé avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement.

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

La possibilité d'octroyer des délais de paiement suppose en tout état de cause que le débiteur soit de bonne foi.

En l'absence de la moindre pièce versée en cause par les parties défenderesses qui documenterait leur situation financière, le tribunal ne se trouve pas en mesure d'apprécier leur situation financière actuelle, ni l'évolution à court ou moyen terme de celle-ci.

Il n'y a partant pas lieu d'accorder aux parties défenderesses un paiement échelonné.

2. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement des locataires

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur étant donné 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 du locataire qui est susceptible de justifier à elle seule la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Il est vrai que compte tenu de l'importance des arriérés au moment des plaidoiries, à savoir à un moment où le bail était encore en vigueur, il échet de constater que les parties défenderesses ont gravement manqué à leurs obligations de locataires et que ce manquement justifierait en principe à lui seul la résiliation du bail.

Or, il convient de rappeler que la résiliation du bail principal entraîne celle des sous-baux et la sous-location cesse d'exister du fait de la cessation du bail principal. En raison de la résiliation du bail principal, le contrat de sous-location devient sans objet en ce sens qu'il ne peut plus recevoir exécution et que le sous-locataire devient de ce fait occupant sans droit ni titre à l'égard du bailleur principal (cf. Cass. 13 nov. 2014, n° 76/14, Les Nouvelles, le louage des choses, les baux en général, n° 276).

Dès lors, comme il est en l'espèce constant en cause que le contrat de bail principal conclu par la société SOCIETE1.) SA en qualité de locataire a pris fin le 29 février 2024, le contrat de sous-location conclu entre parties est devenu sans objet depuis cette date et il n'y a partant pas lieu de prononcer la résiliation du contrat de sous-location pour fautes graves dans le chef des parties défenderesses, mais de constater sa résiliation avec effet au 29 février 2024.

Les parties défenderesses étant occupants sans droit ni titre depuis le 1^{er} mars 2024, la société SOCIETE1.) peut valablement requérir leur condamnation à déguerpir des lieux loués, sauf à leur accorder un délai de déguerpissement de quarante jours.

3. Quant à l'indemnité de relocation

Concernant la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité de relocation, en vertu de l'article 1760 du code civil, le bailleur est tenu de payer le

prix du bail, pendant le temps nécessaire à la relocation, à savoir une indemnité de relocation qui tend à réparer la perte de loyer que le bailleur subit pendant le temps normal requis pour trouver un autre preneur, ainsi qu'à des dommages et intérêts à condition pour le bailleur d'établir avoir subi un préjudice supplémentaire non réparé par l'indemnité de relocation, mais uniquement en cas de résiliation par la faute du locataire.

En l'espèce, les parties ont convenu aux termes de l'article 18 des conditions générales du contrat de bail, qu'en cas de résiliation du contrat par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer à la bailleuse une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer et charges.

Dans la mesure où la résiliation du bail n'est en l'espèce pas prononcée par la faute des locataires, la demande de la société SOCIETE1.) SA en paiement d'une indemnité de relocation est à déclarer non fondée.

Cette conclusion s'imposerait en tout état de cause, même à admettre que le manquement des locataires, consistant dans le non-paiement du loyer, aurait justifié la résiliation du bail.

En effet, il est certes de principe qu'en cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, celle-ci n'est pas tributaire de la remise à disposition du bien au bailleur et elle ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi ; en optant pour une fixation forfaitaire, les parties ont en effet implicitement, mais nécessairement, retenu une indemnité qui est indépendante du temps effectivement nécessaire à la relocation de l'immeuble ; une telle clause est valable et sort ses effets conformément à l'article 1134 du code civil ; elle dispense donc le bailleur de prouver la durée de la période s'écoulant entre la fin du bail et la relocation, son but étant précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

Dans la mesure où il est toutefois constant en cause que le contrat de bail principal a pris fin le 29 février 2024, aucune relocation des lieux par la société SOCIETE1.) SA n'est possible, de sorte qu'elle ne subit pas de préjudice lié à la relocation des lieux.

4. Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SA l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 400 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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.

En l'espèce, il paraît justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

Par ces motifs

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

donne acte à la société SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et charges ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et charges fondée pour la somme de 104.783,33 euros ;

déclare la demande à titre d'indemnité de relocation non fondée et en déboute ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 104.783,33 euros (cent quatre mille sept cent quatre-vingt-trois euros et trente-trois centimes), avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, soit sur la somme de 47.026,20 euros à partir du 28 juillet 2023 et sur la somme de 57.757,13 euros à partir du 28 février 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'accorder à la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) des délais de paiement ;

constate la résiliation du contrat de bail existant entre parties avec effet au 29 février 2024 ;

dit que la demande tendant à voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses est devenue sans objet ;

déclare la demande en déguerpissement fondée ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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, **autorise** la société SOCIETE1.) SA à faire expulser la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 400 (quatre cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière