

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 4069/24
L-BAIL-160/21

Audience publique du 19 décembre 2024

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

dans la cause

e n t r e

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE STRASSEN, établie à **L-8041 STRASSEN, 1, Place Grande-Duchesse**, représentée par son collègue des bourgmestre et échevins,

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Olivier KRONSAHGEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

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

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse par reconvention.

comparant par Maître Philippe LOUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F a i t s

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs des jugements des 13 juillet 2021 (2229/21), 18 novembre 2021 (3093/21), 3 février 2022 (387/22), 12 mai 2022 (1368/22) et 27 octobre 2022 (2662/22) rendu par le tribunal de paix, et des ordonnances des 28 novembre 2022 (2994/22), 9 janvier 2023 (68/23), 16 mai 2023 (1408/23) et 28 mai 2024 (1804/24).

Suite au dernier jugement, l'affaire fut refixée pour plaidoiries au 13 juin 2024, puis refixée au 14 novembre 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Olivier KRONSHAGEN, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN et Maître Philippe LOUX, 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Vu le jugement numéro 2229/21 rendu en date du 13 juillet 2021 par le Tribunal de céans.

Vu le jugement numéro 2022TALCH03/00111 rendu en date du 28 juin 2023 par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Les faits et rétroactes

Le dispositif du jugement numéro 2229/21 du 13 juillet 2021 est conçu comme suit :

« reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société SOCIETE1.) S.à r.l. de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure de 4.500 euros, de sa demande en paiement d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive de 1.500 euros, ainsi que de sa

demande subsidiaire en paiement d'une indemnité d'éviction à hauteur de 391.785,77 et de 42.500 euros et déclare ces demandes recevables ;

constate que le contrat de bail conclu entre parties a été valablement résilié avec effet au 31 décembre 2020 et n'a pas été renouvelé ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 2 mois à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin autorise la partie demanderesse à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit la demande de la société SOCIETE1.) S.à r.l. en paiement d'une indemnité d'éviction fondée dans son principe ;

avant tout autre progrès en cause ;

nomme expert Alphonse KUGELER, demeurant à L-8280 KEHLEN, 41A rue de Mamer,

« de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé à déposer au greffe de cette juridiction,

déterminer, en recourant à des méthodes d'évaluation usuelles, la valeur marchande du fonds de commerce de l'établissement « Le Lion D'Or » exploité par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl »

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes,

dit que l'expert peut demander communication de tous documents aux parties et aux tiers,

ordonne à la société SOCIETE1.) S.à r.l. de consigner au plus tard dans le mois du prononcé du présent jugement une avance de 1.500 (mille cinq cents) euros à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à la Caisse des Consignations ou un établissement de crédit à convenir et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile ;

autorise l'expert à s'entourer de tous renseignements utiles et nécessaires à l'accomplissement de sa mission et même à entendre d'autres personnes ;

dit qu'en cas de refus, de retard ou d'empêchement de l'expert, il sera remplacé par jugement ou par simple note au plume d'audience sur requête à adresser au président du tribunal de paix par la partie la plus diligente, l'autre dûment appelée ;

dit que l'expert devra, en toutes circonstances, informer le magistrat soussigné de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer;

dit que, si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal de paix au plus tard dans les trois mois de la consignation de la provision sur sa rémunération ;

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du 2 décembre 2021, à 9.00 heures, salle J.P.0.15 ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de sa demande en paiement d'une somme de 1.500 euros à titre d'indemnité pour procédure vexatoire et abusive ;

réserve les indemnités de procédure, ainsi que les frais et dépens. »

L'expert judiciaire Olivier JANSSEN fut nommé avec la mission d'expertise susmentionnée par un jugement du 27 octobre 2022 en remplacement de deux experts antérieurement nommés et qui avaient refusé la mission judiciaire.

Par un rapport daté du 6 juin 2024 et entré au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg le 10 juin 2024, l'expert a évalué l'indemnité d'éviction à allouer à la société SOCIETE1.) SARL comme suit :

« (fichier) »

Les moyens et prétentions des parties

La société SOCIETE1.) SARL conclut principalement à l'entérinement du principe du rapport d'expertise JANSSEN, à savoir qu'il a conclu à une réparation intégrale du préjudice causé par le non-renouvellement du bail par le bailleur.

Les législations française et belge seraient en effet claires en ce sens qu'une indemnité d'éviction devait prendre en considération l'ensemble des dommages

causés sans se limiter strictement à la valeur marchande du fonds de commerce du locataire évincé.

Quant au quantum de la somme à allouer, la société SOCIETE1.) SARL a versé le décompte qui suit :

« (fichier) »

En effet, selon la société SOCIETE1.) SARL, il y aurait lieu d'appliquer un coefficient de 5 ou de 6, l'expertise n'ayant retenu qu'un coefficient de 3 en ce qui concerne le multiplicateur EBE (excédent brut d'exploitation). Ensuite, il y aurait lieu, en ce qui concerne la détermination du chiffre d'affaires moyen sur la période concernée, d'appliquer un coefficient de 85 % au lieu du coefficient de 70 % retenu par l'expert.

Dans deux points intitulés « *l'attitude du bailleur* » et « *SOCIETE1.) sàrl a produit une offre écrite de rachat de son fonds de commerce par un tiers, professionnel et intéressé* », la société SOCIETE1.) SARL a, dans la note de plaidoiries déposée et lue à l'audience du Tribunal du 14 novembre 2024, repris position sur le fonds du litige. Alors que celui-ci a été tranché et que les décisions afférentes sont coulées en force de chose jugée, il est superfétatoire de les transcrire dans la présente décision et d'y prendre position.

La société SOCIETE1.) SARL conclut encore à l'allocation de la somme de 13.738,45 euros à titre de frais d'avocats sur base de l'article 1382 du Code civil et à la condamnation de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE STRASSEN aux frais et dépens de l'instance, y inclus la somme de 10.480 euros à titre de frais d'expertise avancés.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE STRASSEN

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE STRASSEN conclut au rejet des conclusions de l'expert JANSSEN alors que la législation française et la jurisprudence afférente sur laquelle se baserait l'expert ne serait pas transposables au Luxembourg.

En effet, il ressortirait des travaux parlementaires de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial que le législateur luxembourgeois a eu l'intention d'instaurer l'indemnité d'éviction en tant qu'indemnité forfaitaire. Contrairement à la situation en France, cette indemnité n'aurait pas de fonction réparatrice de l'intégralité du préjudice subi par le locataire dont le bail commercial n'a pas été renouvelé.

Le jugement du 13 juillet 2021 (dans la continuation duquel le Tribunal statuerait actuellement) n'aurait encore pas conclu à une indemnisation du préjudice subi alors qu'aucune faute dans le chef de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE STRASSEN n'aurait été retenue.

En ordre principal, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE STRASSEN conclut à l'allocation à la société SOCIETE1.) SARL d'une indemnité d'éviction de 23.619 euros, conformément à ses plaidoiries à l'audience du 6 mai 2021 sur base d'un rapport SOCIETE2.). Elle fait valoir qu'elle avait spontanément ce montant lequel lui aurait été reversé par la société SOCIETE1.) SARL.

Ensuite, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE STRASSEN a versé deux rapports unilatéraux SOCIETE2.) lesquels analysent de façon critique la façon de travailler d'Olivier JANSSEN et dont il ressortirait que la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question serait à chiffrer au montant de 52.200 euros.

A titre subsidiaire, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE STRASSEN accepte de payer cette même somme à titre d'indemnité d'éviction.

Pour l'ensemble ce de ces motifs, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE STRASSEN conclut au rejet des demandes adverses lesquelles sont contestées dans leur principe et dans leur quantum (indemnité d'éviction dépassant la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question, frais d'avocat, frais et dépens).

A titre reconventionnel, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE STRASSEN a conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Il échet de lui en donner acte.

Appréciation

Il y a d'emblée lieu de relever que la motivation du jugement numéro 2229/21 du 13 juillet 2021 est conçue comme suit en ce qui concerne le principe et l'évaluation de l'indemnité d'éviction réclamée par la société SOCIETE1.) SARL :

« Quant à l'indemnité d'éviction, il appartient au juge de paix de fixer le montant sur base de la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question. »

La société SOCIETE1.) SARL a relevé appel contre ce jugement, lequel a été tranché par la 3^e chambre du Tribunal d'arrondissement le 28 juin 2022 (numéro 2022TALCH03/00111).

Il ressort de cette décision que le jugement du 13 juillet 2021 a été confirmé en ce qui concerne le principe et la méthode de calcul de l'indemnité d'éviction à déterminer par le Juge de Paix.

Il s'ensuit que le Tribunal actuellement saisi est lié par la motivation et le dispositif du jugement du 13 juillet 2021, rendu sous une autre composition, et ce pour des raisons de sécurité juridique et pour éviter une contrariété de jugements.

Cette méthode de calcul est encore conforme aux dispositions de l'article 1762-15 (3) du Code civil, lequel a la teneur suivante : « *A défaut de convention, l'indemnité d'éviction est fixée par le juge de paix du lieu de l'immeuble sur base d'un rapport d'un expert qui fixe la valeur marchande du fonds pour le commerce en question suivant les règles d'usage.* »

Par conséquent, l'indemnité d'éviction à allouer à la société SOCIETE1.) SARL doit se limiter strictement à la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question, à calculer selon les règles d'usage.

En premier lieu, l'expert judiciaire a conclu qu'un fonds de commerce (notion qui n'a pas autrement été définie par le premier jugement du 13 juillet 2021) se compose d'éléments corporels et incorporels tels que le droit au bail ou le pas-de-porte, la clientèle et l'achalandage, l'enseigne, les aménagements et agencements, le matériel et le stock.

Après avoir passé en revue et expliqué les méthodes d'évaluation du fonds de commerce incluant les éléments immatériels tels que la clientèle, l'emplacement géographique, les locaux, l'état de l'outil de travail, l'« équipe » et la conjoncture économique, Olivier JANSSEN produit des explications sur 5 méthodes de calcul du chiffre d'affaires.

L'expert retient une « *méthode reprenant une moyenne entre la méthode du chiffre d'affaires (conformément à la jurisprudence de la Cour d'Appel de Paris du 18 mai 2022) et de l'Editba/EBE conformément aux recommandations du mémento Francis Lefevre.* »

Par l'application de ces principes, l'expert a conclu à une « indemnité principale » de 168.955,46 euros.

A cette « *indemnité principale* » s'ajouteraient selon les calculs de l'expert des « *indemnités accessoires* », à savoir essentiellement les frais de licenciement.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE STRASSEN critique l'expertise judiciaire essentiellement alors que Olivier JANSSEN se serait basé sur une jurisprudence française laquelle ne serait pas transposable en l'espèce. En effet, la législation française prévoyait une indemnisation complète du préjudice subi par

un locataire évincé tandis que la législation luxembourgeoise se limiterait à une indemnisation forfaitaire équivalent à la valeur marchande du fonds de commerce.

Il y a lieu de rappeler les développements qui précèdent, à savoir qu'il a été retenu en l'espèce par le premier jugement rendu le 13 juillet 2021 coulé en force de chose jugée qu'en tout état de cause, l'indemnité d'éviction sera limitée en l'espèce à la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question.

Ensuite, il ressort de la lecture du rapport d'expertise que Olivier JANSSEN s'est effectivement basé sur une jurisprudence française pour procéder aux calculs litigieux, à savoir sur un arrêt de la Cour d'Appel de Paris, Pôle 5, chambre 3, arrêt du 18 mai 2022 (numéro 19/15252).

Cet arrêt débute par un rappel de la situation législative française, à savoir que

« Aux termes de l'article L 145-14 du code de commerce, l'indemnité d'éviction est destinée à permettre au locataire évincé de voir réparer l'entier préjudice résultant du défaut de renouvellement. Elle comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. Il est par ailleurs usuel de mesurer les conséquences de l'éviction sur l'activité exercée afin de déterminer si cette dernière peut être déplacée sans perte importante de clientèle auquel cas l'indemnité d'éviction prend le caractère d'une indemnité de transfert ou si l'éviction entraînera la perte du fonds, ce qui confère alors à l'indemnité d'éviction une valeur de remplacement. »

La notion d'indemnité d'éviction prévue par la législation française est donc nettement plus vaste que celle prévue par la législation luxembourgeoise et que celle retenue par la décision coulée en force de chose jugée.

Qui plus est, cette décision française citée par l'expert précise qu'une indemnité d'éviction serait à calculer sur base, outre la valeur du fonds de commerce, de frais de remploi, de trouble commercial, de frais de réinstallation, de frais de déménagement, les frais juridiques et administratifs, et de frais de licenciement.

Olivier JANSSEN s'est effectivement référé à cette décision française en reprenant, outre la méthodologie préconisée, la terminologie en qualifiant une partie de ses conclusions d' « *indemnité principale* » alors même que ce terme n'existe pas dans la législation luxembourgeoise. Le jugement du 13 juillet 2021 est encore muet quant à une telle formulation.

Pour le surplus, il y a lieu de relever que la mission de l'expert a été de déterminer la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question et non de se prononcer sur une éventuelle indemnité principale ou accessoire.

En ce faisant, l'expert judiciaire a qualifié juridiquement une partie de ses conclusions et il a ainsi enfreint à la mission judiciaire réservée au Tribunal saisi.

Il y a lieu de renvoyer au point 4.a. de la page 7 du rapport d'expertise : « *Tel qu'il ressort du tableau annexé, nous avons calculé l'indemnité d'éviction sur base d'une moyenne entre l'Excédent brut d'exploitation avec un coefficient prudent de 3, et le chiffre d'affaires avec un coefficient (fourchette basse) de 0,7.* » pour aboutir à une « indemnité » de 168.955,46 euros.

En le formulant ainsi, l'expert n'a pas répondu à la question du Tribunal autrement composé qui l'avait chargé de déterminer la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question. Quoique les explications de l'expert puissent être transposables à cette valeur marchande, le Tribunal ne peut pas, à ce stade de la procédure, déterminer avec certitude l'indemnité d'éviction à allouer à la société SOCIETE1.) SARL.

Il ressort en effet des développements qui précèdent et notamment du tableau annexé en guise de conclusion au rapport d'expertise que ce dernier a fait application de disposition légales françaises qui ne sont pas transposables en l'espèce.

Par conséquent, afin de permettre à l'expert de remplir sa mission judiciaire, il y a lieu d'ordonner un complément d'expertise avec la demande à l'expert de déterminer, selon les méthodes d'évaluation usuelles, la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question.

Les demandes accessoires des parties sont à réserver, tout comme la condamnation 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,

statuant en continuation du jugement numéro 2229/21 rendu en date du 13 juillet 2021 par le Tribunal de céans et du jugement numéro 2022TALCH03/00111 rendu en date du 28 juin 2023 par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg,

donne acte à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE STRASSEN de sa demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

avant tout autre progrès en cause,

nomme l'expert Olivier JANSSEN avec une mission d'expertise complémentaire, limitée à ce qui suit :

« de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé à déposer au greffe de cette juridiction,

déterminer, en recourant à des méthodes d'évaluation usuelles, la valeur marchande du fonds de commerce de l'établissement « Le Lion D'Or » exploité par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Srl »

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes,

dit que l'expert peut demander communication de tous documents aux parties et aux tiers,

réserve toutes les autres demandes des parties ainsi que les frais et dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière