

Jugement Bail à loyer no 40/2005 (IIIe chambre)

Audience publique du vendredi, dix-sept juin deux mille cinq

Numéros du rôle : 94.807 et 94.913

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Yannick DIDLINGER, juge,
Michèle HORNICK, juge,
Yves ENDERS, greffier assumé.

I

E N T R E :

1) **A.**), ouvrier, demeurant à L-(...), (...),

2) **B.**), ouvrier, demeurant à L-(...), (...),

3) **C.**), ouvrier, demeurant à L-(...), (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Geoffrey GALLE de Luxembourg du 13 avril 2005,

comparant par Maître Paul DIESCHBOURG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) **D.**), commerçant, et son épouse

2) **E.**), commerçante, demeurant à L-(...), (...),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Geoffrey GALLE,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) la société anonyme BRASSERIE NATIONALE S.A., établie et ayant son siège social à L-4930 Bascharage, 2, boulevard J.F. Kennedy, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 66334,

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Geoffrey GALLE,
comparant par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4) la société ALOR S.A., société anonyme, établie et ayant son siège social à L-6707 Grevenmacher, B.P. 58, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce sous le numéro B 95508, actuellement à L-6735 Grevenmacher, 2A, rue Prince Henri,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Geoffrey GALLE,
comparant par Maître Charles OSSOLA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II

ENTRE :

1) **D.**), commerçant, et son épouse

2) **E.**), commerçante, demeurant à L-(...), (...),

appelants aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Guy ENGEL de Luxembourg du 19 avril 2005,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1) la société anonyme BRASSERIE NATIONALE S.A., établie et ayant son siège social à L-4930 Bascharage, 2, boulevard J.F. Kennedy, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 66334,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL,

comparant par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

2) la société ALOR S.A., société anonyme, établie et ayant son siège social à L-6707 Grevenmacher, B.P. :58, représenté par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce sous le numéro B 95508, actuellement à L-6735 Grevenmacher, 2A, rue Prince Henri,

intimées aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL,

comparant par Maître Charles OSSOLA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro 94807 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 3 mai 2005, lors de laquelle elle fut fixée ensemble avec l'affaire inscrite sous le numéro 94913 à l'audience publique du mardi, 7 juin 2005 où les deux affaires furent exposées et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Paul DIESCHBOURG, avocat, comparant pour les parties **A.)**, **B.)** et **C.)**, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de ses parties.

Maître Georges KRIEGER, avocat, comparant pour les parties **D.)** et son épouse **E.)** répliqua.

Maître Franz SCHILTZ, avocat, comparant pour la partie la société anonyme BRASSERIE NATIONALE S.A. répliqua.

Maître François CAUTAERTS, avocat, en remplacement de Maître Charles OSSOLA, avocat, comparant pour la société anonyme ALOR S.A. répliqua.

A cette audience, les deux affaires furent refixées à l'audience publique du vendredi, 10 juin 2005 aux fins de permettre aux parties de Maître Georges KRIEGER de verser des pièces supplémentaires.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 17 juin 2005 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée le 24 novembre 2004, la société anonyme ALOR S.A. (ci-après ALOR) fait convoquer la société anonyme BRASSERIE NATIONALE S.A. (ci-après la BRASSERIE), **D.)** et son épouse **E.)** (ci-après les époux **D.) / E.))** devant le juge de paix de Luxembourg aux fins de les voir déclarer occupants sans droit ni titre et de les voir condamner à déguerpir. La demande tend en outre au paiement d'une indemnité d'occupation de 10.000.- euros par mois à partir du 1^{er} octobre 2004, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Par requête du 24 décembre 2004, les époux **D.) / E.)** font convoquer **A.)**, **B.)**, **F.)** et **C.)** en intervention devant le même juge afin de voir résilier leurs baux respectifs, et afin de les voir condamner à déguerpir des lieux.

Par jugement contradictoire du 9 mars 2005, notifié le 11 mars 2005 à toutes les parties, le juge de paix dit les demandes fondées. Il dit que la BRASSERIE et les époux **D.) / E.)** sont des occupants sans droit ni titre et résilie les baux entre les époux **D.) / E.)** et **A.)**, **B.)**, **F.)** et **C.)**. Il condamne les occupants à déguerpir des lieux pour le

15 avril 2005. Il déboute ALOR de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation.

Pour statuer ainsi, il retient, quant à la demande principale, que les différents baux sont venus à échéance le 1^{er} octobre 2004, à l'expiration d'un premier sursis commercial sans qu'un deuxième sursis n'ait été sollicité, de sorte que les époux **D.) / E.)** sont devenus des occupants sans droit ni titre.

Quant à la demande en intervention, il retient que du fait de l'expiration du bail principal et du sous-bail, les contrats de bail subséquents entre les époux **D.) / E.)** et leurs locataires **A.), B.), F.)** et **C.)** disparaissent faute d'objet, de sorte que la demande en résiliation est également fondée à leur égard.

Par exploit d'huissier du 13 avril 2005, **A.), B.)** et **C.)** interjettent appel contre ce jugement. Ils concluent, par réformation, à voir débouter les époux **D.) / E.)** de leur demande, sinon à se voir accorder un délai de déguerpissement d'usage.

Par exploit d'huissier du 19 avril 2005, les époux **D.) / E.)** interjettent également appel contre ce jugement. Ils concluent, par réformation, à voir reporter le délai de déguerpissement à six mois.

A l'audience des plaidoiries du 7 juin 2005, les époux **D.) / E.)** demandent la refixation de l'affaire devant une autre composition du tribunal, au motif que la présente composition a confirmé la résiliation des baux entre ALOR et la BRASSERIE et entre la BRASSERIE et les époux **D.) / E.)**, dans le cadre de son jugement du 12 novembre 2004, et qu'elle ne saurait dès lors statuer que dans la logique de son précédent jugement.

Or, par son autorité, le jugement du 12 novembre 2004 s'impose à toute composition du tribunal.

La demande de refixation n'est dès lors pas justifiée.

ALOR ne maintient plus, en termes de plaidoiries, son appel incident, tendant au paiement d'une indemnité d'occupation et tendant à l'exécution provisoire du jugement.

Elle conclut à la confirmation du jugement entrepris, ainsi qu'au déguerpissement, sous peine d'astreinte, des époux **D.) / E.), A.), B.)** et **C.)**, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de ces parties de 1.000.- euros.

La BRASSERIE conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Les appels sont recevables pour avoir été interjetés dans les forme et délai de la loi.

Par jugement du 12 novembre 2004, ce tribunal a confirmé le jugement du 1^{er} avril 2004 qui a dit que les baux existant entre ALOR et la BRASSERIE, d'une part, et entre la BRASSERIE et les époux **D.) / E.)**, d'autre part, portant sur un immeuble d'habitation et de commerce sis à (...), (...), ont pris fin et en ce qu'il a accordé aux locataires un premier sursis commercial jusqu'au 30 septembre 2004.

Ces baux ayant actuellement pris définitivement fin, c'est à bon droit que le premier juge a retenu que la BRASSERIE et les époux **D.) / E.)** sont devenus des occupants sans droit ni titre à partir du 1^{er} octobre 2004.

A.), B.) et **C.)** soutiennent qu'ils ont conclu, en octobre 2004, respectivement octobre 2000, des baux oraux avec les époux **D.) / E.)**, portant sur des chambres meublées dans l'immeuble litigieux.

Ils font valoir que leurs baux n'auraient pas été résiliés, et, à défaut de cause légale de résiliation, aucune faute contractuelle ne pouvant leur être reprochée, ne pourraient être résiliés.

Ils contestent encore que la résiliation des baux entre ALOR et la BRASSERIE, respectivement entre la BRASSERIE et les époux **D.) / E.)**, leur soit opposable, en raison de l'effet relatif des contrats.

Or, la requête en intervention du 24 décembre 2004 tend à la résiliation de leurs contrats de sous-location, de sorte que le moyen tiré de l'absence de résiliation manque en fait.

Par ailleurs, et contrairement aux conclusions d'appel de **A.), B.)** et **C.)**, la résiliation des baux entre ALOR et la BRASSERIE et la BRASSERIE et les époux **D.) / E.)** ne leur est pas inopposable en tant que « *res inter alios acta* », mais entraîne la caducité de la sous-location en raison de la disparition de l'objet du sous-bail (cf. Bernard Louveaux, Le droit du bail, no 452).

Il s'ensuit que nonobstant la question de leur bonne foi et de l'absence de faute dans leur chef, c'est à bon droit que le premier juge a résilié les baux de **A.), B.)** et **C.)**, et a ordonné leur déguerpissement.

Ceux-ci soutiennent encore avoir normalement droit au respect d'un délai de préavis suivant l'usage des lieux.

Or, si les époux **D.) / E.)** n'ont pas respecté leur obligation d'avertir leurs propres locataires en temps utile de la résiliation de leur bail, il s'agit du non-respect d'une obligation de faire, qui se résout, le cas échéant en dommages et intérêts, mais ne peut entraîner de droit pour les locataires des époux **D.) / E.)** de se voir accorder un préavis.

Par ailleurs, en ce qui concerne la demande tendant à l'octroi d'un délai de déguerpissement prolongé de quatre mois, **A.), B.)** et **C.)**, soutiennent que les projets

immobiliers d'ALOR n'auraient aucune urgence et que leur propre droit au logement devrait prévaloir sur les intérêts financiers d'une société commerciale.

Or, le principe même du droit au logement de A.), B.) et C.) n'est pas compromis par les projets, également légitimes, du propriétaire, de faire valoriser son bien.

Même si leur situation financière est modeste, A.), B.) et C.) ne justifient pas que le délai d'un mois jusqu'au 15 avril 2005, leur accordé par le premier juge aurait été insuffisant pour retrouver un logement équivalent.

De même, la demande des époux D.) / E.), dont le sursis a définitivement expiré le 1^{er} octobre 2004, tendant à l'octroi d'un délai de déguerpissement de six mois n'est pas fondée.

En effet, tout en étant informés de l'expiration de leur bail à partir de la résiliation du bail, le 1^{er} octobre 2003, leurs premières recherches d'un nouveau local de commerce n'ont commencé, d'après les pièces versées, qu'en octobre 2004, soit le moment de l'expiration de leur sursis commercial.

Etant dès lors, du moins en partie, eux-mêmes à l'origine de leurs difficultés de retrouver un local commercial adéquat, ils n'ont pas droit à un délai de déguerpissement supplémentaire.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qui concerne le délai de déguerpissement accordé.

ALOR ne justifiant, de son côté, pas dans quelle mesure l'autorisation leur accordée par le premier juge de faire expulser la BRASSERIE, les époux D.) / E.) ainsi que ceux qui se trouvent dans l'immeuble de leur chef, dans la forme légale et aux frais de ces derniers ne serait pas suffisante pour assurer le déguerpissement des occupants de l'immeuble, il n'y a pas lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte.

ALOR demande encore la condamnation des époux D.) / E.), de A.), B.) et C.) au paiement de dommages et intérêts de 14.680.- euros pour défaut de déguerpissement dans le délai prévu.

Les époux D.) / E.) s'y opposent au motif que cette demande serait irrecevable dans le cadre d'une requête en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre et qu'elle aurait dû être introduite par voie d'assignation.

Or, cette demande étant connexe à la demande en déguerpissement, elle est recevable.

ALOR soutient qu'elle a dû commander des travaux de reprise en sous-œuvre pour éviter l'effondrement de l'immeuble litigieux avec tous ses occupants, afin de ne pas retarder son projet immobilier.

Les parties n'ayant pas pris position par rapport aux pièces versées, il y a lieu de refixer ce volet de l'affaire afin de permettre aux parties de ce faire.

Il y a lieu de réserver les droits des parties, les demandes en paiement d'indemnités de procédure, et les frais.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

ordonne la jonction des rôles 94913 et 94807,

reçoit les appels,

les dit non fondés,

partant, confirme le jugement entrepris,

reçoit la demande de la société ALOR S.A. tendant au paiement de dommages et intérêts,

refixe l'affaire à l'audience du mardi, 16 septembre 2005 à 9.00 heures, devant la troisième chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, salle 35, deuxième étage du Palais de Justice, pour continuation des débats,

réserve les droits des parties et les frais.