

**Jugement Bail Commercial (IIIe chambre)**  
**no 5/2016**

Audience publique du vendredi, 8 janvier deux mille seize

Numéro du rôle : 170.463

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,  
Nathalie HAGER, juge,  
Séverine LETTNER, juge,  
Yves ENDERS, greffier.

**E N T R E :**

A.), demeurant à L-(...),

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 24 juin 2014, comparant par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

la société anonyme **SOC1.)** S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), **intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL,

comparant par Maître Jean-Georges GREMLING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **F A I T S :**

L'affaire inscrite sous le numéro 170.463 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 7 juillet 2015 lors de laquelle elle fut fixée au 17 novembre 2015 pour plaidoiries, date à laquelle l'affaire fut exposée pour la première fois.

En date du 25 novembre 2011, le tribunal prononça la rupture du délibéré pour permettre à Maître Jean-George GREMLING de verser le contrat de bail conclu le 13 mai 2011 et à Maître Marc PETIT de prendre position quant à l'incidence de la plainte pénale déposée contre **B.)** sur sa demande en surséance à statuer.

L'affaire fut ensuite refixée à l'audience publique du 8 décembre 2015.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Marc PETIT avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Sibel DEMIR, avocat, en remplacement de Maître Jean-Georges GREMLING, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 8 janvier 2016, le

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

Par requête du 18 décembre 2012, la société anonyme **SOC1.)** S.A. (ci-après la société **SOC1.))** a sollicité la convocation de **A.)** à comparaître devant le juge de paix de et à Luxembourg pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 3.000.- euros au titre d'arriérés de loyer avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, voir majorer le taux d'intérêt de trois points dans un délai de trois mois à partir de la signification du jugement à intervenir, voir prononcer la résiliation du contrat de bail oral conclu entre parties pour faute grave dans le chef de **A.)**, et pour voir condamner **A.)** à déguerpir des lieux loués endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement. Elle a encore demandé la condamnation de **A.)** à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que sa condamnation à tous les frais et dépens de l'instance, et enfin à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire.

A l'audience des plaidoiries en première instance du 7 janvier 2014, la société **SOC1.)** a réduit sa demande à la somme de 1.800.- euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois d'août à octobre 2012 alors qu'elle n'a pas tenu compte du paiement de deux mois de loyer repris erronément dans la requête introductive d'instance.

**A.)** s'est prévalu en première instance de l'exception d'inexécution et a formulé une demande reconventionnelle tendant à la condamnation de la société **SOC1.)** à lui payer la somme de 24.950.- euros, montant auquel elle estime la valeur de l'appareil Icoone Wellness 001400, qui lui aurait été soustrait en date du 30 juillet 2012 par le gérant et l'administrateur délégué de la société **SOC1.), C.)**, locataire principal.

Par jugement du 4 février 2014, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial et en premier ressort, a reçu la requête en la forme, a donné acte à la société **SOC1.)** de la réduction de sa demande à un montant de 1.800.- euros, augmenté des intérêts légaux, a donné acte à **A.)** de sa demande reconventionnelle et a, avant tout autre progrès en cause, admis l'offre de preuve par témoins formulée par **A.)**.

L'enquête a eu lieu le 24 février 2014, et la contre-enquête le 17 mars 2014 à la justice de paix de Luxembourg.

Par jugement du 23 mai 2014, rendu après enquêtes, le tribunal de paix de et à Luxembourg a déclaré la demande de la société **SOC1.)** partiellement fondée, a condamné **A.)** au paiement de la somme de 1.800.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 18 décembre 2012 jusqu'à solde. Il a résilié le contrat de bail conclu entre parties, a condamné **A.)** à déguerpir des lieux loués endéans un délai de quarante jours suivant la notification du jugement et a autorisé la société **SOC1.)** à faire expulser **A.)** dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés. Le premier juge a encore déclaré la demande reconventionnelle de **A.)** non fondée, a rejeté la demande de la société **SOC1.)** en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et a condamné **A.)** au paiement des frais et dépens de l'instance. Le jugement n'est pas assorti de l'exécution provisoire.

**A.)** a, par exploit d'huissier du 24 juin 2014, régulièrement relevé appel des jugements des 4 février et 23 mai 2014.

Par réformation des jugements entrepris, elle demande, à titre principal à voir surseoir à statuer en application de l'article 3 du code d'instruction criminelle, à titre subsidiaire à voir renvoyer le dossier au Ministère Public afin de faire appliquer les dispositions de l'article 27 (3) de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation. A titre encore plus subsidiaire, elle demande à voir dire nulle, sinon irrecevable, sinon non fondée la demande de la société **SOC1.)**. Elle demande encore une indemnité de procédure de 1.250.- euros sur base de l'article 240 et la condamnation de la société **SOC1.)** aux frais et dépens des deux instances.

La société **SOC1.)** se rapporte à prudence du tribunal en ce qui concerne la recevabilité de l'appel en la forme, et conclut à la confirmation des jugements entrepris dans leur intégralité. Prétentions des parties :

A l'appui de son appel, **A.)** expose que ce serait à tort que le premier juge n'a pas fait droit à sa demande en surséance à statuer, alors qu'il disposait de l'ensemble des pièces et notamment des plaintes pénales déposées contre **C.)** (vol qualifié, vol simple, escroquerie, détournement) et **B.)** (faux témoignage dans le cadre des enquêtes ordonnées par le jugement du 4 février 2014 dont appel), ainsi que d'un courrier émanant du Ministère Public indiquant que la Police était chargée de faire une enquête.

A l'audience des plaidoiries en instance d'appel le 17 novembre 2015, **A.)** a informé le tribunal que le Ministère Public a procédé au classement sans suites pénales des deux plaintes précitées.

A titre subsidiaire, **A.)** explique que les lieux loués étaient uniquement destinés à un usage d'habitation privée, de sorte que le contrat de location conclu avec la société **SOC1.)** serait contraire à l'affectation autorisée des lieux par l'administration communale et contreviendrait à l'article 27 de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation. Il y aurait partant lieu à voir ordonner la surséance à statuer, et à renvoyer le dossier au Ministère Public, afin de voir appliquer les dispositions de l'article 27, §3 de la loi du 21 septembre 2006 précitée.

Elle expose encore que cette interdiction de sous-location lui aurait été cachée, de sorte que son consentement aurait été vicié. La société **SOC1.)** ne pouvait dès lors concéder un contrat de sous-location, et **A.)** ne pouvait valablement s'engager envers la société **SOC1.)**, de sorte qu'elle ne devrait être redevable d'aucun loyer.

A titre encore plus subsidiaire, **A.)** explique que bien qu'elle ait été l'interlocutrice de la société **SOC1.)** lors de la conclusion du contrat de bail du 5 janvier 2012 elle ne se serait pas engagée en nom personnel en tant que locataire. Le locataire aurait toujours été la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL, société qui était en formation au moment de la conclusion du prédit bail et sous la dénomination de laquelle elle entendait y exploiter son centre esthétique. Le bailleur en aurait été informé, et les loyers auraient toujours été payés par la prédite société.

Par conséquent, la société **SOC1.)** aurait dû agir contre la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL afin d'obtenir paiement des arriérés de loyer, et ce serait à tort que le premier juge aurait déclaré la demande recevable dans le chef de **A.)**.

**A.)** explique encore que les loyers pour les mois d'août à octobre 2012 n'auraient pas été payés, au motif que le bailleur aurait failli à son obligation de garantir au locataire une jouissance paisible. Elle reproche au bailleur de l'avoir empêchée d'utiliser la salle d'attente commune et d'avoir coupé l'électricité pendant ses absences. Au même titre elle reproche encore à la société

**SOC1.)** de ne pas l'avoir garanti contre l'éviction. Dans ce contexte elle renvoie au courrier officiel du mandataire de la société **SOC1.)** du 11 mars 2014.

**A.)** soutient encore que la société **SOC1.)** aurait soustrait au préjudice de la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL un appareil Icoone Wellness 001400 d'une valeur de 24.000.- euros. Elle affirme que l'auteur de ce vol n'était autre que le gérant et administrateur délégué de la société, **C.)**. En effet, les traces d'effraction étaient situées exclusivement au premier étage, de sorte que seule une personne en possession des clés de l'immeuble pouvait être à l'origine de cette infraction. Pour les mêmes motifs, elle aurait déposé une plainte pénale contre **C.)** pour vol.

La société **SOC1.)** conclut au rejet de la demande en surséance à statuer en application de l'article 3 du code d'instruction criminelle. Suite au classement sans suites des plaintes pénales par le Ministère Public, cette demande n'aurait plus de raison d'être.

La société **SOC1.)** conclut à la recevabilité de la demande dirigée contre **A.)**.

Elle explique que les parties ne seraient pas liées par un contrat de bail écrit, au motif que le contrat écrit du 5 janvier 2012 ne ferait pas mention de l'objet du bail. L'objet du contrat de bail serait une condition essentielle de validité du contrat et dès lors le contrat du 5 janvier 2012 serait nul.

La société **SOC1.)** affirme toutefois que les parties étaient liées par un contrat de bail oral depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, date depuis laquelle les loyers auraient été régulièrement payés sauf pour les mois d'août, septembre et octobre 2012. De plus, il y aurait actuellement non-paiement avoué des prédicts loyers par **A.)**.

Elle explique encore qu'au moment de la conclusion du contrat de bail oral au mois de janvier 2012, la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL n'était pas encore constituée. Ce ne serait qu'au mois de novembre 2012, soit plus de 11 mois après la conclusion du bail oral que la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL aurait été constituée, de sorte qu'elle ne pouvait en tout état de cause pas s'engager dans le cadre d'un contrat de bail dès janvier 2012.

Le contrat de bail aurait dès lors bien été conclu entre la société **SOC1.)** et **A.)**, et celle-ci serait partant redevable des loyers actuellement en souffrance.

La société **SOC1.)** conteste encore le trouble de jouissance allégué par **A.)**, et affirme être étrangère à la disparition de l'appareil à laser Icoone Wellness 001400. Elle expose que celui-ci aurait été acquis par **A.)** auprès de la société **SOC3.)** par le biais d'un contrat de location. **A.)** aurait toujours payé les loyers en liquide entre les mains de **C.)**, qui l'avait parrainé auprès de la

société **SOC3.**) **A.**) n'ayant à un moment donné plus procédé au paiement des loyers rédus dans le cadre de ce contrat, l'appareil aurait été enlevé par un technicien de la société **SOC3.**)

Enfin, la partie intimée expose que suivant l'article 9 du contrat de bail principal du 13 mai 2011 conclut entre la société **SOC1.**) et **D.**), la propriétaire des lieux, la sous-location était autorisée. Dès lors, le contrat de bail oral de sous-location conclu entre la société **SOC1.**) et **A.**) serait valable, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu d'ordonner le renvoi au Ministère Public afin de voir appliquer les dispositions de l'article 27 (3) de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation.

Motifs de la décision :

*La demande en surséance à statuer*

Le tribunal rappelle qu'au vœu de l'article 3, alinéa 2 du code d'instruction criminelle, l'exercice de l'action civile introduite par la voie civile est suspendue tant que l'action publique intentée avant ou pendant la poursuite de l'action civile n'a pas été tranchée définitivement.

Il appartient à la partie qui sollicite le sursis à statuer, en raison d'une action publique en cours et susceptible d'influer sur la décision au civil, d'établir cette circonstance (cf. TAL 16 décembre 2002, n°61671 du rôle).

Il résulte des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, que le Ministère Public a décidé de ne pas réserver de suite aux plaintes pénales déposées par **A.**)

Par conséquent, il y a lieu de constater que dans l'état actuel du dossier, l'action pénale n'est pas mise en mouvement. La demande en surséance à statuer est dès lors à déclarer non fondée. *La demande de renvoi du dossier*

Aux termes de l'article 27, §1<sup>er</sup> de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, une habitation ou un local habituellement loué pour servir de logement ne pourra être soustrait à cette destination pour être transformé en bureau ou local à usage commercial ou artisanal, sauf autorisation expresse de la part du collège des bourgmestre et échevins de la commune dans laquelle se situe l'habitation ou le local en question.

Aux termes de l'article 9 du contrat de bail principal du 13 mai 2011 conclu entre **D.**), propriétaire de l'immeuble, et la société **SOC1.**) « *la souslocation des lieux loués en totalité ou en partie par le preneur, respectivement la cession du bail est formellement interdite, **sauf autorisation expresse et préalable de la part du bailleur** . Cette autorisation expresse et préalable n'est cependant pas requise pour la sous-location à d'autres médecins ou esthéticiennes ou autres*

*professions para médicales qui offrent des services complémentaires aux services offerts par le locataire » .*

Il résulte des statuts de la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL qu'elle a pour objet social l'exploitation d'un salon d'esthétique avec vente de tous types de produits cosmétiques, ainsi que les activités de pédicure, manucure et maquilleur-visagiste.

Le tribunal constate que cette activité est couverte par l'exception prévue à l'article 9 du contrat de bail du 13 mai 2011, de sorte que l'autorisation du bailleur, **D.)**, n'était pas requise pour conclure un contrat de sous-location entre la société **SOC1.)** et **A.)**.

Par conséquent, la sous-location n'était pas contraire à l'affectation de l'immeuble loué, et il n'y a pas lieu à application des dispositions de l'article 27 de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation.

La demande de **A.)** à voir ordonner la surséance à statuer et à voir ordonner le renvoi du dossier au Ministère Public est dès lors non fondée.

#### La recevabilité de la demande

**A.)** conteste sa qualité de locataire et conclut à l'irrecevabilité de la demande. Elle fait valoir que dans le contrat de bail du 5 janvier 2012 seule la société **SOC1.)** figure en tant que locataire.

Le contrat de bail écrit du 5 janvier 2012 conclu entre la société **SOC1.)** et la société « **SOC2.)** Sàrl », mentionne dans son article 1<sup>er</sup> « *le bailleur donne au preneur qui accepte, le bien immobilier tel que décrit ci-après* ». Or, force est de constater qu'aucune description du bien donné en location ne figure sous l'article 1<sup>er</sup> du contrat.

De plus, les signatures figurent au contrat de bail contiennent uniquement les noms de la société bailleresse et de la société locataire et ne permettent pas d'identifier les signataires.

Le tribunal fait siens les motifs du juge de première instance en ce qu'il a considéré qu'en application de l'article 1129 du Code civil l'objet du bail doit être déterminé ou déterminable, et doit dès lors être désigné par les parties dans le contrat. A défaut, le juge doit constater qu'un élément essentiel à la validité du contrat fait défaut, de sorte qu'il n'y a pas de bail.

Le contrat écrit du 5 janvier 2012 ne contenant aucune description du bien donné en location, il y a lieu de retenir que la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL et la société **SOC1.)** ne sont pas liées pas un quelconque contrat de bail.

Le contrat de bail écrit du 5 janvier 2012 n'étant pas valable, c'est dès lors à bon droit que le premier juge a retenu que la situation litigieuse entre la société **SOC1.)** et **A.)** n'est pas régie par le contrat de bail du 5 janvier 2012.

L'existence d'un contrat verbal liant la société **SOC1.)** et **A.)** n'étant pas contesté en l'espèce, il y a lieu de retenir que la situation litigieuse entre parties est régie par ce contrat.

C'est dès lors à bon droit que la société **SOC1.)** se base sur l'inexécution du contrat oral afin de réclamer paiement des arriérés de loyer.

C'est encore à bon droit que le premier juge a déclaré la demande recevable sur base du contrat de bail oral conclu entre la société **SOC1.)** et **A.)**.

### *Le Bien-fondé de l'appel*

**A.)** invoque l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement des loyers des mois d'août, septembre et octobre 2012, au motif que la société **SOC1.)** par l'intermédiaire de **C.)** lui aurait soustrait un appareil Icoone Wellness 001400 et l'aurait ainsi troublée dans sa jouissance paisible.

La société **SOC1.)** conteste ces allégations.

L'exception d'inexécution est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

La charge de la preuve de cette inexécution incombe à la partie qui l'invoque, en l'espèce **A.)**.

En l'espèce le tribunal retient que **A.)** reste en défaut de rapporter la preuve de ses affirmations suivant lesquelles la société **SOC1.)** par l'intermédiaire de **C.)** aurait procédé à la coupure du réseau électrique et à la fermeture de la salle d'attente commune en son absence.

De plus, c'est à bon droit que le premier juge a retenu qu'il ne résulte ni des attestations testimoniales ni des autres pièces versées en cause ni du résultat des enquêtes, que **C.)** gérant de la société **SOC1.)** aurait soustrait l'appareil Icoone Wellness 001400 se trouvant dans le salon de beauté de **A.)**. De plus, la plainte pénale déposée en ce sens n'a pas abouti, le Ministère Public ayant classé l'affaire sans suites pénales après enquêtes.

La preuve du trouble de jouissance n'étant pas établie, il y a lieu d'écarter l'exception d'inexécution invoquée par **A.)**.

C'est dès lors à bon droit que la société **SOC1.)** réclame paiement des loyers pour les mois d'août, septembre et octobre 2012.



Le paiement du loyer constitue le contrepartie de la jouissance locative.

Aux termes de l'article 1728, 2° du code civil, le preneur est tenu au paiement du prix du bail aux termes convenus.

**A.)** est en aveu de ne pas avoir procédé au paiement des loyers pour les mois d'août, septembre et octobre 2012.

C'est à bon droit et par des motifs que le tribunal fait siens que le juge de première instance a retenu que le défaut de paiement des loyers aux échéances convenues constitue une violation par le preneur de ses obligations contractuelles justifiant, suivant la gravité, la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement du locataire.

Le tribunal fait encore siens les motifs du juge de première instance en ce qu'il a retenu que la méconnaissance de son obligation de procéder au paiement des loyers par **A.)** est d'une gravité justifiant la résiliation du contrat de bail et la condamnation au déguerpissement des lieux loués.

L'appel n'est dès lors pas fondé et il y a lieu de confirmer les jugements entrepris dans toute leur teneur, sauf à reporter le délai de déguerpissement des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent, à 40 jours à compter de la signification du présent jugement.

Au vu de l'issue du litige la demande de **A.)** tendant à la condamnation de la société **SOC1.)** à lui payer une indemnité de procédure de 1.250.- euros pour l'instance d'appel n'est pas fondée.

### **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, reçoit l'appel en la forme, le dit non fondé,

partant, confirme les jugements entrepris des 4 février 2014 et 23 mai 2014, sauf à reporter le délai de déguerpissement à compter de la signification du présent jugement,

dit recevable, mais non fondée la demande de A.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, partant, en déboute, condamne A.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.