

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
no 34/2016

Audience publique du vendredi, cinq février deux mille seize

Numéro du rôle : 164.262

Composition :

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

E N T R E :

1) la société en commandite simple **A.) & CIE SECS**, établie et ayant son siège social à L- (...), représentée par son associé commandité et gérant commandité actuellement en fonctions, Monsieur **A.)**, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

2) **A.)**, demeurant à B-(...), en sa qualité d'associé commandité personnellement, indéfiniment et solidairement responsable des engagements sociaux de la société en commandite simple **A.) & CIE**, préqualifiée, conformément aux dispositions de l'article 16 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales, telle que modifiée et de l'article 5 des statuts de la société en commandite simple **A.) & CIE**, préqualifiée,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle WANTZ d'Esch-sur-Alzette du 22 août 2014, comparant par Maître Marc GOUDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) la société anonyme **SOC1.) COMPANY SERVICES**, établie et ayant son siège social à L- (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

2) la société civile immobilière **SOC1.) BUSINESS CENTER**, établie et ayant son siège social à L- (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro E (...),

intimées aux fins du prédict exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle WANTZ, comparant par Maître Juliette MAYER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro 164262 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 16 septembre 2014, lors de laquelle elle fut fixée successivement au 13 janvier 2015, au 21 avril 2015, au 29 septembre 2015, au 13 octobre 2015 et finalement au 12 janvier 2016 pour plaidoiries.

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

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

Maître Juliette MAYER, 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, 5 février 2016 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 23 janvier 2014, la société anonyme **SOC1.) COMPANY SERVICES** (ci-après : la société **SOC1.) COMPANY**) et la société civile immobilière **SOC1.) BUSINESS CENTER** (ci-après : la société **SOC1.) BUSINESS**) ont sollicité la convocation de la société en commandite simple **A.) & CIE** (ci-après : la société **A.)**) et de **A.)** devant le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner la société **A.)** et **A.)** à payer solidairement, sinon chacun pour le tout la somme de 1.437,50.- euros à la société **SOC1.) COMPANY** et la somme de 4.275.- euros à la société **SOC1.) BUSINESS**, chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 1^{er} octobre 2013, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Elles ont encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et elles ont demandé à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 27 mars 2014, la société **A.)** et **A.)** n'ont pas comparu.

Par jugement du 24 avril 2014, le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré fondées les demandes de la société **SOC1.) COMPANY** et de la société **SOC1.) BUSINESS** et a partant condamné la société **A.)** et **A.)** solidairement à payer à la société **SOC1.)**

COMPANY la somme de 1.437,50.- euros, et à la société **SOC1.) BUSINESS** la somme de 4.275.- euros, chaque fois avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} octobre 2013, date de la mise en demeure jusqu'à solde. Il a encore condamné la société **A.)** et **A.)** solidairement au paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 200.- euros à la société **SOC1.) COMPANY** et de 250.- euros à la société **SOC1.) BUSINESS**, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance. Le jugement n'est pas assorti de l'exécution provisoire.

De ce jugement leur signifié le 25 juillet 2014, la société **A.)** et **A.)** ont régulièrement relevé appel par acte d'huissier de justice du 22 août 2014.

La société **A.)** et **A.)** demandent, par réformation du jugement entrepris, à voir mettre à néant le jugement a quo, à voir déclarer les demandes de la société **SOC1.) COMPANY** et de la société **SOC1.) BUSINESS** irrecevables, sinon à tout le moins non fondées. Ils demandent encore la condamnation des sociétés **SOC1.) COMPANY** et **SOC1.) BUSINESS** au paiement des frais et dépens des deux instances.

A l'audience des plaidoiries en appel du 12 janvier 2016, la société **A.)** et **A.)** ont formulé une demande reconventionnelle tendant à voir déclarer le contrat de bail résilié de plein droit.

A la même audience, les parties appelantes ont encore sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Les sociétés **SOC1.) COMPANY** et **SOC1.) BUSINESS** concluent quant à elles à la confirmation du jugement entrepris, et sollicitent l'octroi d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel de 1.000.- euros.

- Prétentions des parties :

A l'appui de leur appel, les parties appelantes font valoir que les demandes des sociétés **SOC1.) COMPANY** et **SOC1.) BUSINESS** seraient irrecevables pour défaut d'intérêt à agir dans leur chef.

Elles expliquent, qu'elles n'auraient jamais reçu les factures relatives aux loyers ni les mises en demeure, de sorte que la dette des parties intimées ne serait pas exigible, et constituerait en première instance une demande ad futurum, donc irrecevable.

Les parties appelantes expliquent encore qu'aucune des parties n'aurait eu l'intention d'exécuter le contrat de sous-location conclu le 15 septembre 2011, et les parties intimées réclameraient à ce jour paiement de factures pour des prestations qu'elles n'ont jamais effectuées. En effet, elles n'auraient jamais reçu les clés des lieux loués, raison pour laquelle elles n'auraient jamais procédé au paiement ni des loyers, ni de la garantie locative. Les parties intimées ne rapporteraient pas la preuve d'une remise des clés, de sorte que les parties appelantes ne seraient jamais entrées en jouissance des lieux loués. Elles ne seraient par conséquent redevables d'aucun paiement à titre de loyer.

A l'appui de leur demande reconventionnelle tendant à voir déclarer le contrat de sous-location du 15 septembre 2011 résilié de plein droit, les parties appelantes exposent que conformément à l'article 8 du contrat conclu entre parties, le bail aurait dû être résilié de plein droit un mois après le non-paiement des loyers. La demande des parties intimées tendant au paiement des loyers pour une période de plus de deux ans ne serait dès lors pas fondée.

Les parties intimées ne contestent pas l'absence de remise des clés des locaux loués. Elles expliquent que les parties appelantes ont toujours eu un libre accès aux lieux loués pendant les heures d'ouverture du centre d'affaires, sans qu'une remise d'une clé ne soit nécessaire. En tout état de cause, **A.)** n'aurait jamais sollicité la délivrance d'une clé.

Elles expliquent encore que le siège social de la société **A.)** serait établi depuis plus de quatre ans à l'adresse des lieux loués sans qu'il n'ait été dénoncé ou transféré depuis la conclusion du contrat de sous-location. L'ensemble des factures relatives aurait dès lors été adressé au siège social de la société **A.)**, et se trouverait dès lors stocké dans les bureaux pris en location par les parties appelantes. Par ailleurs, les factures litigieuses auraient également été transmises par email à **A.)**

par le biais de la société **SOC2.**), avec laquelle les parties appelantes avaient conclu une convention de prestation de services consistant en la fourniture de conseils et assistance dans le cadre des missions exercées par la société **A.**) dans le secteur de la planification financière au Grand-Duché de Luxembourg et en Belgique.

Les parties intimées exposent enfin que les parties appelantes n'auraient jamais émis la moindre contestation quant au paiement des factures litigieuses jusqu'à l'envoi d'une mise en demeure du 23 octobre 2013.

- Motifs de la décision :

Il convient de préciser d'emblée que les débats ont été clos à la prise en délibéré de l'affaire.

Par courrier daté du 14 janvier 2016, le mandataire de la société **A.**) et de **A.**) a pris position quant à la question de savoir pourquoi la société **A.**) avait maintenu son siège social à l'adresse indiquée dans le contrat de sous-location du 15 septembre 2011 alors qu'elle n'en avait pas reçu les clés.

Par courrier daté du 15 janvier 2016, le tribunal a invité le mandataire des parties intimées à prendre position endéans un délai de 3 jours. La prise de position de Maître Juliette MAYER est seulement parvenue en date du 27 janvier 2016, soit plus de trois jours après le courrier du 15 janvier 2016. Cette prise de position est donc manifestement tardive.

Il s'ensuit qu'eu égard au principe du respect du contradictoire, les moyens nouveaux développés de part et d'autre et les pièces versées en cause par courriers adressés au tribunal en cours de délibéré après le délai de trois jours exceptionnellement accordé par le tribunal dans un courrier du 15 janvier 2016, ne sont pas à prendre en considération.

Il en est notamment ainsi :

- des courriers de Maître MAYER des 27 janvier, 2 février et du 3 février 2016
- des courriers de Maître GOUDEN du 29 janvier 2016
- des attestations testimoniales versées par Maître MAYER en date du 2 février 2016.

Il est constant que suivant contrat de sous-location du 15 septembre 2011, la société **SOC1.) COMPANY** a donné en location à la société **A.**) dans un bâtiment sis à (...), (...), un local à usage de bureau, une salle de réunion, le bureau de la direction, ainsi que les couloirs et les sanitaires communs. Le loyer trimestriel est de 625.- euros (hors TVA de 15%), charges incluses.

Il est encore constant que suite à une réorganisation interne du groupe **SOC1.)** en 2012, auquel appartiennent les parties intimées, l'activité de location de bureau anciennement prestée et assurée par la société **SOC1.) COMPANY**, a été dévolue à la société **SOC1.) BUSINESS**.

La recevabilité de la requête

Les parties appelantes critiquent le jugement entrepris en ce qu'il a reçu la demande des sociétés **SOC1.) COMPANY** et **SOC1.) BUSINESS**, alors qu'au moment de la requête, le 23 janvier 2014, ces dernières n'avaient aucun intérêt à agir, la dette de loyers dont elles font état n'étant pas exigible, à défaut pour les parties appelantes d'avoir reçu les factures y afférentes.

L'intérêt à agir est fonction de l'utilité que peut présenter pour la partie demanderesse l'exercice de l'action (TA Lux. 25 octobre 2002, no 77.445 du rôle).

La question de savoir si ce droit existe effectivement dans leur chef est une question de fond (cf. Cour 21 novembre 1995, no 15.696 du rôle).

La société **SOC1.) COMPANY** et la société **SOC1.) BUSINESS** se prétendant en leur qualité de bailleur successif, titulaire d'une créance à l'égard des parties appelantes, auxquelles elles ont donné en location des locaux à usage de bureau moyennant paiement d'un loyer mensuel de 625.- euros (hors TVA 15%) charges incluses, elles ont intérêt à agir.

Le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut d'intérêt à agir n'est dès lors pas fondé et il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré la demande recevable.

Au fond

Le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il ne soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée.

L'obligation de délivrance constitue ainsi l'obligation fondamentale incombant au bailleur. Celui-ci doit en effet mettre à disposition du locataire les lieux loués par le biais d'une remise des clés. La contrepartie étant l'obligation du locataire de procéder au paiement du loyer.

Il est constant en cause que la remise des clés n'a jamais eu lieu.

Il résulte des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, que le siège social de la société **A.)** est établi à l'adresse des lieux loués depuis la constitution de la société le 19 septembre 2011.

Il ne résulte d'aucun élément de la cause, que le siège social de la société **A.)** avait été dénoncé ou transféré, ou encore que la société avait cessé toute activité et a été dissoute. A ce jour, la société **A.)** est toujours constituée et son siège social est toujours établi à l'adresse (...) à (...), adresse figurant dans le contrat de sous-location du 15 septembre 2011.

Il s'y ajoute que les actes de procédure, tel que notamment l'acte d'appel du 22 août 2014, mentionnent également comme adresse du siège social de la société **A.)**, l'adresse où se trouvent les lieux loués, à savoir L-(...).

Partant, le tribunal retient que le fait pour la société **A.)** d'avoir établi son siège social et ses bureaux pendant plus de quatre années à l'adresse des locaux loués, équivaut à une jouissance des lieux, et ce malgré l'absence de remise des clés, et les parties appelantes sont redevables des loyers, le paiement des loyers constituant la contrepartie de la jouissance des lieux loués.

La société **SOC1.)** COMAPNY sollicite le paiement de deux loyers trimestriels, suivant factures des 3 octobre 2011 et des 13 octobre 2011, à hauteur de 718,75.- euros par mois.

Les parties appelantes n'ayant pas contesté le montant réclamé, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné les parties appelantes à payer à la société **SOC1.)** COMPANY la somme de 1.437,50.- euros (718,75 x 2).

La société **SOC1.)** BUSINESS réclame, en sa qualité de bailleur suite à la réorganisation du groupe **SOC1.)** intervenue en 2012, paiement de six loyers trimestriels, suivant factures des 15 mars 2012, 15 juin 2012, 17 septembre 2012, 17 décembre 2012, 18 mars 2013 et 17 juin 2013, à hauteur de 712,50.- euros par mois.

Les parties appelantes ne contestent pas la reprise de l'activité de la société **SOC1.)** COMPANY par la société **SOC1.)** BUSINESS et par conséquent la qualité de bailleur de la société **SOC1.)** BUSINESS. Elles ne contestent pas non plus les montants réclamés par la société **SOC1.)** BUSINESS.

Partant, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné les parties appelantes à payer à la société **SOC1.)** BUSINESS la somme de 4.275.- euros (712,20 x 6).

Quant à la demande reconventionnelle le tribunal retient que suivant la clause « Loyer » du contrat de sous-location du 15 septembre 2011, *« le loyer trimestriel est payable d'avance par ordre permanent le 1^{er} de chaque mois et pour la première fois le 15 septembre 2011. La facturation débute à la date de la constitution de la société. La première facture reprendra la période débutant à la date ci-dessus jusqu'à la fin du trimestre en cours »*.

Bien que la clause « Loyer » de contrat prévoit l'émission d'une facture, il n'en résulte pas moins que le loyer était payable par avance le premier de chaque mois et par ordre permanent, et n'était partant pas subordonné à la réception d'une quelconque facture.

Par conséquent, le fait pour les parties appelantes de ne pas avoir reçu les factures litigieuses ne les dispensent pas du paiement des loyers aux échéances conventionnellement convenues.

Le tribunal retient encore que suivant l'article « charges et conditions », point 8 du contrat de sous-location, « *en cas de non-exécution par le sous-locataire de ses obligations assumées au présent contrat et notamment en cas de non-paiement du loyer ou des frais connexes, le bail est résilié de plein droit un mois après qu'une sommation adressée par lettre recommandée à la poste au sous-locataire, soit restée infructueuse. Il en est spécialement convenu et accepté par le sous-locataire que les loyers échus et non payés porteront intérêt au taux légal à partir des échéances* ».

Contrairement aux affirmations des parties appelantes, le tribunal retient que la résiliation de plein droit du contrat de bail n'intervient pas un mois après le non-paiement des loyers, mais un mois après réception d'une mise en demeure adressée au locataire de procéder au paiement des loyers redus.

En l'espèce, une mise en demeure a été adressée aux parties appelantes en date du 1^{er} octobre 2013.

En application des dispositions contractuelles, le contrat de bail est partant résilié de plein droit avec effet au 1^{er} novembre 2013, et il y a lieu de déclarer fondée la demande reconventionnelle formulée par les parties appelantes.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent, que les parties appelantes sont liées par les obligations prévues au contrat de sous-location pour la période allant du mois de septembre 2011 au 1^{er} novembre 2013 inclus.

Le tribunal fait siens les motifs du premier juge en ce qu'il a retenue qu'en application de l'article 16 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales les associés commandités d'une société en commandite simple sont indéfiniment et solidairement responsable des engagements sociaux.

Il y a partant encore lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société **A.)** et **A.)** solidairement au paiement des montants dû à la société **SOC1.) COMPANY** et à la société **SOC1.) BUSINESS**.

L'appel n'est partant pas fondé.

Indemnités de procédure

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande de la société **A.)** et de **A.)** en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter et il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance d'appel.

En revanche, dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à la seule charge des sociétés **SOC1.) COMPANY** et **SOC1.) BUSINESS** l'entièreté des frais non compris dans les dépens, leur demande respective basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer fondée pour le montant de 500.- euros chacune et il y a lieu de condamner solidairement la société **A.)** et **A.)** à payer à la société **SOC1.) COMPANY** le montant de 500.- euros et à la société **SOC1.) BUSINESS** le montant de 500.euros.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement, reçoit l'appel en la forme,

écarte des débats les courriers de Maître Marc GOUDEN du 29 janvier 2016, les courriers de Maître Juliette MAYER des 27 janvier, 2 février et 3 février 2016, ainsi que les attestations testimoniales versées par Maître Juliette MAYER en date du 2 février 2016, dit l'appel non fondé, confirme le jugement entrepris du 24 avril 2014, déclare la demande reconventionnelle fondée,

partant dit le contrat de sous-location du 15 septembre 2011 résilié de plein droit avec effet au 1^{er} novembre 2013,

dit recevable, mais non fondée la demande de la société en commandite simple **A.) & CIE** et de **A.)** en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, partant

en déboute,

dit recevables et fondées les demandes respectives de la société anonyme **SOC1.) COMPANY SERVICES** et de la société civile immobilière **SOC1.) BUSINESS CENTER** en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant condamne la société en commandite simple **A.) & CIE** et de **A.)** solidairement à payer à la société **SOC1.) COMPANY** une indemnité de procédure de 500.- euros et à la société civile immobilière **SOC1.) BUSINESS CENTER** une indemnité de procédure de 500.- euros,

condamne la société en commandite simple **A.) & CIE** et de **A.)** solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.