

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 222/2014

Audience publique du mardi, neuf décembre deux mille quatorze

Numéro du rôle : 154.410

Composition :

Pascale DUMONG, vice-présidente,
Marc HARPES, premier juge,
Nathalie HAGER, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

A), demeurant à L-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 29 mai 2013,

comparaissant par Maître Laurent NIEDNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) B), demeurant à D-(...),

2) B'), demeurant à D-(...),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL,

comparaissant par Maître Julien BOECKLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro 154.410 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 9 juillet 2013, lors de laquelle elle fut successivement refixée aux audiences du 17 décembre 2013, 25 mars 2014, 16 septembre 2014, puis au 14 novembre 2014 pour plaidoiries.

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

Maître Laurent NIEDNER, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Julien BOECKLER, avocat, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 9 décembre 2014 le

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

Par requête du 20 novembre 2012, **A)** a fait convoquer **B)** et **B')** à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour principalement s'entendre condamner solidairement à lui régler le montant de 66.143,32.- euros, avec les intérêts légaux à partir d'une mise en demeure du 5 juin 2012, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, au titre d'arriérés de loyer, charges locatives, avances sur charges locatives, ainsi que d'une indemnité de relocation, sinon, à titre subsidiaire, chacun des deux défendeurs s'entendre condamner au paiement d'un montant de 22.047,77.- euros (un tiers de 66.143,32.- euros) avec les intérêts légaux à partir d'une mise en demeure du 5 juin 2012, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle a également demandé au tribunal de constater que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 15 juin 2012 pour faute grave dans le chef des défendeurs.

Elle a encore demandé que le taux de l'intérêt soit majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Finalement, elle a sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience de plaidoiries du tribunal de paix du 8 avril 2013, le mandataire judiciaire de la requérante a déclaré réduire la demande à 53.893,32.- euros, au motif que sa

mandante avait réussi à relouer son local à partir de septembre 2012, de sorte que l'indemnité de relocation de 6 mois n'était pas intégralement redue.

Par jugement contradictoire du 22 avril 2013, le juge de paix a reçu la demande en la forme, a dit qu'**A)** avait valablement résilié au 15 juin 2012 le contrat de bail conclu entre parties le 20 octobre 2010, a dit la demande fondée pour le montant de 53.893,32 euros, a condamné **B)** et **B')** à payer chacun à **A)** le montant de 17.964,44 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, a dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement, a condamné **B)** et **B')** à payer à **A)** une indemnité de procédure de 250.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, a condamné **B)** et **B')** aux frais de l'instance et a ordonné l'exécution provisoire du jugement.

Par acte d'appel du 29 mai 2013, **A)** a régulièrement interjeté appel de ce jugement.

L'appelante conclut, par réformation du jugement de première instance, à voir dire que les intimés sont tenus solidairement, sinon in solidum, de leur obligation à l'égard de l'appelante et demande la condamnation solidaire, sinon in solidum, des intimés à lui payer le montant de 53.893,32 euros, avec les intérêts légaux à compter du 21 novembre 2012, jusqu'à solde. L'appelante demande encore la condamnation des intimés à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la procédure d'appel, ainsi que la condamnation des intimés aux frais et dépens de l'instance.

Les intimés demandent la confirmation du jugement de première instance et demandent qu'il ne soit pas fait droit à la demande de l'appelante en allocation d'une indemnité de procédure.

L'appelante fait grief au juge de première instance d'avoir retenu qu'il n'y avait pas lieu à condamnation solidaire des intimés, au motif que la solidarité n'était pas stipulée au contrat de bail et ne se présumait pas. Elle estime que c'est à tort que le juge de première instance a estimé que les obligations contractées par les intimés étaient conjointes et que chaque intimé n'a été condamné que pour sa part.

L'appelante expose que suivant contrat de bail commercial du 22 octobre 2010, **A)** a donné en bail à **B)**, **B')** et à la société à responsabilité limitée **SOC)**, société en formation, un immeuble contenant brasserie, restaurant et jeu de quilles sis à **LIEU)**.

L'appelante fait remarquer que tant la société en formation **SOC)** que **B)** et **B')** figurent au contrat de bail en tant que preneurs du bail, **B)** et **B')** ayant, en outre, signé en tant que cautions.

L'appelante expose encore que la société à responsabilité limitée **SOC)** a été constituée suivant acte notarié du 5 novembre 2010 et a été déclarée en état de faillite suivant jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 15 juin 2012.

L'appelante estime que les intimés seraient tenus solidairement et non conjointement, au montant de la condamnation retenue en première instance et ce à plusieurs titres.

L'appelante fait plaider en premier lieu que le contrat de bail ayant un caractère commercial, les intimés seraient tenus solidairement au paiement des dettes locatives, alors qu'entre débiteurs commerçants, la solidarité serait de droit.

L'appelante fait valoir ensuite qu'au moment de la signature du contrat de bail, la société à responsabilité limitée **SOC**) aurait été une société en formation sans personnalité juridique et qu'il ne résulterait pas des éléments en sa possession que la société à responsabilité limitée **SOC**) aurait repris les engagements découlant du contrat de bail dans les deux mois de sa constitution, de sorte que les intimés, en tant que fondateurs de cette société, seraient, à défaut de convention contraire, personnellement et solidairement responsables de ces engagements en vertu de l'article 12 bis de la loi modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales.

En ce qui concerne la question d'une éventuelle reprise par la société à responsabilité limitée **SOC**) des engagements contractés pour son compte avant sa constitution, l'appelante estime plus particulièrement que cette reprise ne pourrait être effectuée qu'au moyen d'une mention dans les statuts ou ses annexes ou encore au moyen d'une approbation par une assemblée générale des associés. Or, la preuve d'une telle reprise ne serait pas rapportée, le simple fait qu'**SOC**) ait payé les loyers et avances sur charges ne devant pas être interprété comme une reprise des engagements résultant du contrat de bail.

Finalement, l'appelante estime que les intimés seraient encore solidairement tenus au paiement des dettes locatives en raison de leur engagement comme cautions dans le contrat de bail. Ce cautionnement serait solidaire, alors qu'il serait de nature commerciale. L'appelante fait plaider, dans ce contexte, que le cautionnement est de nature commerciale si les cautions ont un intérêt patrimonial personnel dans l'engagement commercial qui motive le cautionnement. Tel serait le cas pour **B**) et **B')**, au motif qu'ils ont été désignés, dans le contrat de bail, comme étant les futurs gérants de la société en formation **SOC**) et qu'au moment de la constitution de la société à responsabilité limitée **SOC**), ils en sont devenus les associés.

Les intimés, pour leur part, estiment que c'est à raison que le juge de première instance a retenu que les obligations contractées par les intimés seraient à qualifier de conjointes et non de solidaires, alors que la solidarité n'aurait pas été stipulée au contrat de bail et qu'en vertu de l'article 1202 du code civil, elle ne se présume pas. Les intimés soutiennent encore que la coutume de la solidarité entre commerçants n'aurait pas cours en droit luxembourgeois. Ils font valoir dès lors que l'engagement des intimés aurait été de nature civile. La simple signature du contrat de bail par les intimés ne leur conférerait pas la qualité de commerçant. Les intimés donnent encore à considérer que suivant les statuts de la société à responsabilité limitée **SOC**), l'intimé **B**) n'aurait été que le gérant administratif et non pas le gérant technique de la société, alors que l'intimée **B')** n'aurait été qu'associée minoritaire.

Les intimés s'opposent encore à ce que leur responsabilité solidaire soit mise en œuvre sur le fondement de l'article 12 bis de la loi modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales, au motif qu'en payant les loyers du contrat de bail, la société à responsabilité limitée (SOC) aurait nécessairement repris les engagements découlant du contrat de bail.

Ils font encore plaider que le cautionnement souscrit par les intimés serait pareillement de nature civile et ne saurait dès lors pas non plus fonder une responsabilité solidaire des intimés.

Le tribunal tient pour établi que le contrat de bail signé le 22 octobre 2010 entre les parties, intitulé « contrat de bail commercial », qui a pour objet la location d'un immeuble aux fins de l'exploitation d'une brasserie-restaurant avec jeu de quilles et dont l'un des preneurs est une société commerciale en formation, les autres preneurs étant désignés comme étant les futurs gérants de cette société, est de nature commerciale. Il résulte d'ailleurs de l'article 7 du contrat de bail que le locataire reconnaît expressément que le contrat de bail a un caractère commercial.

Le tribunal retient qu'il résulte des dispositions du contrat de bail que **B)** et **B')** ne se sont pas uniquement engagés pour compte d'une société en formation, mais se sont engagés, concurremment avec la société en formation (SOC) et à titre personnel, comme preneurs, partant comme débiteurs principaux des loyers et charges locatives, dans un bail commercial.

Or, en matière commerciale, la solidarité se présume entre codébiteurs d'une même dette (Droit civil, Les obligations, 5e éd. Dalloz, n° 1151). Contrairement aux affirmations des intimés, la présomption coutumière de la solidarité en matière commerciale est, à l'instar des droits français et belge, également consacrée en droit luxembourgeois (Olivier Poelmans, Droit des obligations au Luxembourg, n° 336, C.A. 10 juillet 2013, n° 38314 du rôle). Le but de cet usage est de renforcer le crédit des codébiteurs et d'inciter le créancier à contracter, ce qui est essentiel à la promotion des transactions commerciales et au bon développement du commerce (Jurisclasseur, civil, Articles 1197 à 1216, fasc. 20, Obligations conjointes et solidaires, Solidarité passive, n° 126). Ainsi, les copreneurs d'un bail commercial sont tenus solidairement au paiement des sommes dues sur le fondement de ce contrat (Jurisclasseur, civil, op. cit., n° 133).

C'est partant à tort que le juge de première instance a estimé que les obligations découlant pour les intimés du contrat de bail étaient de nature conjointe et il y a lieu de le réformer sur ce point.

Au vu des développements qui précèdent, il est oiseux d'analyser les autres moyens soulevés par les appelants à l'appui de leur prétentions.

Il y a partant lieu de condamner solidairement les intimés au paiement du montant des dettes locatives retenues en première instance, ce montant n'étant par ailleurs contesté ni en son principe, ni en son quantum.

L'appelante ayant dû engager des frais non compris dans les dépens dans le but de faire valoir ses droits légitimes en justice, le tribunal retient que sa demande en paiement d'une indemnité de procédure est fondée à concurrence de la somme de 500.- euros.

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 fondé,

par réformation du jugement entrepris du 22 avril 2013,

condamne **B)** et **B')** solidairement à payer à **A)** la somme de 53.893,32 (cinquante-trois mille huit cent quatre-vingt-treize virgule trente-deux) euros, avec les intérêts légaux à partir du 21 novembre 2012 jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit fondée la demande d'**A)** en obtention d'une indemnité de procédure,

partant condamne **B)** et **B')** à payer à **A)** une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne **B)** et **B')** à tous les frais et dépens de l'instance.