

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 234/2006

Audience publique du vendredi, huit décembre deux mille six

Numéro du rôle : 102.341

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Yannick DIDLINGER, premier juge,
Gisèle HUBSCH, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

la société anonyme **SOC.1.)** s.a., demeurant à L-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Camille FABER de Luxembourg du 22 mai 2006,

comparant par Maître André HARPES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s. à r. l., établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce sous le numéro B (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Camille FABER,

comparant par Maître Jean-Marie BAULER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro 102341 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 13 juin 2006, lors de laquelle elle fut fixée au 26 septembre 2006, puis au 7 novembre 2006 et enfin au 28 novembre 2006 pour plaidoiries.

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

Maître Zineb BENKIRANE, avocat, en remplacement de Maître André HARPES, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Arzu AKTAS, avocat, en remplacement de Maître Jean-Marie BAULER, avocat, 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 décembre 2006 le

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

Par requête déposée le 3 novembre 2005, la société anonyme **SOC.1.)** s.a. (ci-après : **SOC.1.)**) fait convoquer la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s. à r. l. (ci-après : **SOC.2.)**) devant le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 19.154,35.- euros à titre d'arriérés de loyers, d'indemnités d'occupation, de charges locatives et d'avances sur charges de décembre 2004 à novembre 2005, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

SOC.1.) demande encore à voir constater la résiliation du contrat de bail intervenue entre parties et à entendre condamner l'occupant sans droit ni titre à déguerpir, ainsi qu'à lui payer des indemnités d'occupation mensuelles et les frais occasionnés par l'occupation des lieux jusqu'au déguerpissement effectif.

A l'audience du 6 avril 2006, **SOC.1.)** réduit sa demande en paiement à la somme de 8.267,16.- euros correspondant à l'indemnité d'occupation du mois d'avril 2006, au décompte des charges du 28 février 2006 et à une provision sur charges.

Par jugement contradictoire du 4 mai 2006, le juge de paix dit les demandes non fondées.

Pour statuer ainsi, le premier juge constate que les arriérés de loyers et charges ont été réglés le jour des plaidoiries, respectivement en cours de délibéré et il retient que les fautes reprochées au locataire ne sont pas assez graves pour justifier la résiliation du contrat de bail entre parties.

SOC.1.) entreprend régulièrement ce jugement suivant acte d'appel du 22 mai 2006.

L'appelante conclut, par réformation, à entendre déclarer valable la résiliation du contrat de bail intervenue le 30 septembre 2005 et à entendre condamner **SOC.2.)** à déguerpir des lieux. **SOC.1.)** demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Suivant contrat de bail du 29 avril 2004, **SOC.1.)** donne en location à **SOC.2.)** une surface commerciale de 152 m² au rez-de-chaussée du bâtiment « (...) », sis à (...), dans l'(...), building (...), un local de stockage de 15 m² et un emplacement de parking, moyennant paiement d'un loyer indexé de 5.107.- euros par mois hors taxes et d'une avance trimestrielle sur charges de 684.- euros hors taxes.

Par avenant au contrat de bail du 19 octobre 2004, le loyer hors taxes est fixé à la somme de 5.285,78.- euros par mois et les parties conviennent de ce que le premier loyer est payable le 15 avril 2005 à titre de compensation du retard pris dans la mise à disposition de l'immeuble loué au locataire.

Le 21 janvier 2005, les parties signent encore une déclaration d'option pour l'application de la taxe sur la valeur ajoutée en matière immobilière, suivant laquelle la TVA à régler sur le prix du bail s'élève à 766,05.- euros.

Le loyer est actuellement de 6.078,65.- euros, taxes comprises.

A l'appui de sa demande, **SOC.1.)** invoque l'article 2, point 3 du contrat de bail suivant lequel, « *le bailleur peut résilier le contrat de location pour un motif grave consistant notamment dans le retard de paiement de plus de deux mois du loyer ou des acomptes sur charges locatives, ou dans le non-respect d'autres clauses substantielles du bail, avec effet immédiat, sans respecter le délai de préavis.* », ensemble avec le fait qu'en septembre 2005 **SOC.2.)** était en retard de paiement de la somme totale de 25.495,22.- euros du chef des loyers des mois de juillet à septembre 2005, du solde des loyers d'avril à juin 2005, des décomptes de charges de décembre 2004, mars et juin 2005 et du chef de l'avance sur charges d'août et septembre 2005.

Par courrier recommandé du 14 septembre 2005, **SOC.1.)** a mis **SOC.2.)** en demeure de régler l'intégralité de la dette pour le 28 septembre 2005 sous peine d'application de la clause 2, point 3 du contrat de bail.

SOC.1.) n'ayant reçu aucun paiement dans le délai fixé, elle a résilié avec effet immédiat le contrat de bail par lettre recommandée du 30 septembre 2005.

SOC.2.) n'ayant pas tiré les conséquences de cette résiliation et se maintenant dans les lieux, **SOC.1.)** demande actuellement au tribunal à voir constater la régularité de la résiliation intervenue et la condamnation de **SOC.2.)** à déguerpir.

SOC.2.) s'oppose à la demande en soutenant qu'actuellement tous les loyers sont réglés et qu'elle paye l'avance sur charges sous réserve de l'action judiciaire qu'elle a introduite à ce titre contre le propriétaire.

Elle demande au tribunal d'apprécier la situation telle qu'elle se présente actuellement et de retenir que la faute invoquée par le bailleur n'est pas assez grave pour justifier la résiliation d'un contrat de bail conclu pour une durée de dix ans.

Elle explique encore le non paiement des loyers par des difficultés de trésorerie passagères et fait valoir que la sanction de la résiliation du contrat serait trop sévère, en raison notamment du fait qu'elle a investi une somme approximative de 400.000.- euros dans la transformation du local pris en location.

SOC.1.) soutient qu'il appartient au tribunal de vérifier si les conditions d'application de l'article 2, point 3 du contrat de bail étaient remplies le jour de la résiliation du bail le 30 septembre 2005.

Elle fait encore valoir que les relations entre parties sont compromises et qu'elle n'a plus confiance en son locataire qui ne payerait ses loyers que sous la menace de la présente procédure judiciaire.

Conformément aux conclusions de **SOC.1.)**, en droit commun, les juges n'exercent qu'un contrôle a posteriori sur les conditions de mise en œuvre des clauses résolutoires de plein droit et ils ne sauraient dans cette appréciation tenir pour valable l'exécution du contrat par le débiteur postérieurement au jeu de la clause. (cf. Jurisclasseur civil, vol. 12, art. 1184. fascicule 20, no 67 et suivants)

Or, en vertu de l'article 1762-2 du code civil qui concerne plus spécialement les baux commerciaux, la clause résolutoire expresse reste soumise à l'appréciation du juge compétent.

Cette disposition introduite dans le code civil par arrêté grand-ducal du 31 octobre 1936 concernant la protection du fonds de commerce en matière de bail et inspirée de la législation belge qui répute non écrite toute clause résolutoire expresse figurant dans un contrat de bail commercial, impose au juge le devoir d'apprécier dans chaque cas d'espèce selon les circonstances (cf. avis de la Chambre de commerce du 27 décembre 1929 sur la protection du fonds de commerce en matière de bail, Mémorial A, 31 octobre 1936, p. 1175).

Il en découle que la résolution du contrat de bail commercial ne peut intervenir que par la voie judiciaire, en dépit de toute clause contraire du contrat de bail.

Dans le cadre de l'appréciation de la gravité des inexécutions commises par le débiteur, les juges ont à prendre en considération toutes les circonstances de la cause intervenues jusqu'au jour de la décision (cf. Jurisclasseur civil, vol. 12, art. 1184, fasc. 10, no 113).

Il y a dès lors lieu de prendre en considération le fait par le locataire d'avoir fait l'effort d'apurer pour le 10 avril 2006 les arriérés de loyers et charges qui s'élevaient à la somme de 25.495,22.- euros fin septembre 2005.

Il ressort en outre des explications concordantes des parties que depuis l'introduction de la demande en novembre 2005, le locataire s'est conformé à son obligation de payer les loyers et avances sur charges.

SOC.1.) fait encore valoir que les relations entre parties seraient fortement compromises du fait de diverses procédures judiciaires introduites par le locataire contre son bailleur.

Ce tribunal n'étant pas saisi des revendications de **SOC.2.)** qui n'ont pas encore été tranchées par le juge compétent, le moyen invoqué par **SOC.1.)** à l'appui de sa demande en résiliation du contrat de bail n'est pas fondé.

Il en découle qu'au vu de la durée du contrat de bail, prévue jusqu'en août 2014, des investissements faits par le locataire en vue de la transformation du local pris en location et de ses efforts actuels pour régler les loyers aux échéances, les manquements passés lui reprochés ne sont pas assez graves pour justifier la résolution du contrat de bail.

C'est dès lors à juste titre que le premier juge a dit la demande non fondée.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris.

Au vu de l'issue de l'appel, la demande de **SOC.1.)** en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

P A R C E S M O T I F S :

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,

le dit non fondé,

partant, confirme le jugement entrepris,

dit la demande de la société anonyme **SOC.1.)** s.a. en allocation d'une indemnité de procédure non fondée,

condamne la société anonyme **SOC.1.)** s.a. aux frais et dépens de l'instance d'appel.