

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 215/2011

Audience publique du vendredi, vingt-cinq novembre deux mille onze

Numéro du rôle : 138573

Composition :

Mireille HARTMANN, vice-présidente,
Joëlle GEHLEN, premier juge,
Claudine ELCHEROTH, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

la société anonyme **SOC.1.)** s.a., 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 (...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 17 juin 2011,

intimée sur appel incident,

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

E T :

1) **A.)**, demeurant à CH-(...),

2) la société anonyme **SOC.2.)** s.a., établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro B (...), actuellement en état de liquidation, représentée par son liquidateur, la société anonyme **SOC.3.)**, établie et ayant son siège social à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO,

appelants par appel incident,

1) comparant par Maître Fernand ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) comparant par Maître Gérard TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro 138573 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 12 juillet 2011, lors de laquelle elle fut fixée à l'audience publique du vendredi 11 novembre 2011, pour plaidoiries.

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

Maître Georges KRIEGER, assisté de Maître Sévinc GUVENCE avocats, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Benoît ENTRINGER, avocat, en remplacement de Maître Fernand ENTRINGER, avocat, comparant pour la partie intimée sub 1), répliqua.

Maître Gérard TURPEL, avocat, comparant pour la partie intimée sub 2), répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 25 novembre 2011 le

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

Par requête du 22 avril 2010 **A.)** a fait convoquer la société anonyme **SOC.1.)** s.a. (ci-après : **SOC.1.)**) et la société anonyme **SOC.2.)** s.a. (ci-après : **SOC.2.)**) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg aux fins de s'y entendre condamner à lui payer, principalement, le montant de 590.111,48 euros et, subsidiairement, le montant de 382.477,32 euros à titre d'arriérés de loyers et/ou indemnités d'occupation, voir de frais locatifs, sous réserve de tout montant venant à échéance après le dépôt de la requête, de même que sous réserve de tous frais de remise en état, voir d'indemnité d'indisponibilité à la relocation des 3^{ième} et 4^{ième} étages, de s'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans les 8 jours de la décision à intervenir, de l'autoriser à les faire expulser des lieux loués dans les formes légales, au besoin à l'aide de la force publique, les frais en résultant récupérables sur simple quittance des ouvriers affectés à la tâche, autoriser la partie exposante à faire bloquer l'accès aux emplacements de parking, nommer un expert afin de dresser un rapport écrit et motivé des frais, coûts et autres dépenses engendrés par la remise en état parfaite des lieux occupés dont notamment les surfaces sis au 3^{ième} et 4^{ième} étages, voir du mur de séparation sis au palier du 1^{er} étage, de dire que les travaux de remise en état seront à entamer et à terminer par les parties requises dans un délai de 30 jours de calendrier qui suivront la date du dépôt du rapport, le tout sous peine d'une astreinte de 650.- euros par jour de calendrier de retard, à défaut l'autoriser de faire procéder aux frais des parties requises à la remise en état complète des travaux retenus par l'expert commis, de condamner les parties adverses à une indisponibilité de 1.500.- euros par jour de calendrier nécessaire à la remise en état complète des surfaces sises au 3^{ième} et 4^{ième} étage tout en ajoutant que dans cet ordre

d'idées la demande en restitution du montant de 272.112 euros est réservée, voir lui réserver le droit de solliciter la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, des parties requises à l'intégralité des loyers/indemnités redus jusqu'à la fin du bail, soit jusqu'au 28 février 2017 et condamner chacun des défendeurs au paiement d'une indemnité de procédure de 1.200.- euros.

Par jugement du 5 mai 2011, le tribunal de paix, après avoir retenu que les parties entendent limiter les débats à la question de savoir s'il y a lieu à condamnation solidaire, in solidum, sinon conjointe des défendeurs au paiement des loyers et charges et de surseoir à statuer sur le surplus, a déclaré la demande recevable, a dit que **SOC.1.)** et **SOC.2.)** sont tenus in solidum au paiement des loyers et frais et a refixé l'affaire pour continuation des débats à une audience ultérieure.

Pour ce faire le tribunal de première instance a retenu que :

- l'article 2 du contrat de bail relatif à la destination des lieux loués précise que les lieux sont destinés à un usage exclusif de bureaux de haut standing et que le contrat de bail ne constitue pas un bail commercial mais un bail à usage professionnel, qualification non contestée par les parties,
- que la cession de bail est une cession de créance de sorte que le preneur cédant reste tenu des obligations du bail,
- qu'il n'en va autrement que si le bailleur a formellement déchargé le preneur primitif de ses obligations et reconnu le cessionnaire comme seul locataire,
- qu'une novation au sens des articles 1274 et 1275 du code civil n'est pas établie par les éléments de la cause étant donné que ni le fait que **A.)** ait sollicité la mise en place de la garantie bancaire et d'une provision à **SOC.2.)**, ni le fait que **A.)** ait accepté le paiement des loyers par **SOC.2.)** SA ne valent décharge formelle du cédant de ses obligations,
- **SOC.1.)** reste donc tenu au paiement des loyers et charges en sa qualité de preneur,
- dès lors la demande dirigée contre **SOC.1.)** est recevable au regard des dispositions de l'article 3.3 du nouveau code de procédure civile,
- les parties s'accordent pour dire qu'il n'y a pas d'occupation sans droit ni titre de sorte qu'il y a lieu de statuer en matière de bail à loyer,
- quant à la demande en condamnation solidaire, in solidum, sinon conjointe des loyers et charges, les droits et obligations des parties sont définis par leurs contrats respectifs,
- suivant le contrat du 22 février 2008 **SOC.1.)** est tenu du paiement du loyer anticipativement et par trimestre au compte désigné par le bailleur,
- suivant l'article 16 du contrat précité que l'obligation de payer les loyers subsiste à l'égard du cédant en cas de cession,
- suivant les articles 1 et 4 du contrat de cession, **SOC.2.)** s'est engagée à respecter les obligations du contrat de bail, y compris le paiement des loyers,
- le preneur cédant non libéré par le bailleur et le cessionnaire ne sont pas tenus solidairement, la solidarité ne se présument pas et ne pouvant résulter que d'une

convention ou d'une disposition légale expresse, ce qui n'est pas le cas de l'espèce,

- selon SIMONT le cédant et le cessionnaire sont tenus in solidum,
- le cédant et le cessionnaire sont tenus au paiement du loyer et charges vis-à-vis du bailleur au regard de contrats différents et leur manquements respectifs ont conduit au préjudice du bailleur, la dette de loyers et de charges étant indivisible.

De ce jugement, lui notifié le 9 mai 2011, **SOC.1.)** a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 17 juin 2011.

Par réformation du jugement entrepris, l'appelante demande au tribunal de déclarer la demande irrecevable à son égard. Subsidiairement, l'appelante demande au tribunal de dire qu'elle n'est pas tenue au paiement des loyers et charges ni solidairement, ni in solidum, ni conjointement et de la décharger de tout paiement suite à la cession de bail.

Elle conclut encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

A.) interjetta appel incident contre le jugement entrepris et, par réformation, demande la condamnation solidaire de **SOC.1.)** et de **SOC.2.)** au paiement des arriérés de loyers et de charges. Pour le surplus, il conclut à la confirmation du jugement.

SOC.2.) interjetta également appel incident contre le jugement du 5 mai 2011. Elle reproche au premier juge d'avoir statué ultra petita. Ainsi, il aurait seulement été retenu d'un commun accord des parties que la seule question à débattre lors de l'audience du 31 mars 2011 serait la question de la compétence du tribunal pour statuer sur la demande dirigée à l'encontre de **SOC.1.)**. En effet, elle n'aurait jamais été d'accord avec une séparation de la présente affaire introduite par le bailleur contre **SOC.1.)** et elle-même et celle qu'elle a de son côté introduite contre le bailleur pour non respect de ses obligations de bailleur, affaires initialement fixées ensemble à la même audience, si les débats n'avaient pas été limités à la compétence du tribunal.

- Les faits et rétroactes :

Par contrat de bail du 22 février 2008 **SOC.1.)** a pris en location de **A.)** des bureaux et archives dans un immeuble sis à (...).

Les lieux étaient destinés à un usage exclusif de bureaux de haut standing.

Par acte de cession du contrat du 10 juin 2009, **SOC.1.)** a cédé le bail à **SOC.2.)**, l'article 16 du contrat autorisant la cession.

Par courrier recommandé du 25 juin 2010 la cession a été notifiée au bailleur en conformité avec les dispositions de l'article 8 du contrat de bail signé entre parties.

Par courrier du 2 septembre 2009, le bailleur demande à **SOC.2.)** de mettre en place la garantie bancaire prévue à l'article 15 du bail, ainsi que la provision utilisée à titre de fonds de roulement conformément aux dispositions de l'article 6 du contrat de bail.

Il est également constant en cause que les loyers postérieurs à la cession de bail ont été payés par **SOC.2.)** et accepté par **A.)**.

En mars 2010 **SOC.2.)** a été mise en liquidation.

Il n'est pas contesté que le liquidateur a résilié le bail avec effet immédiat.

Il n'est pas non plus contesté que la remise des clés a été sollicitée auprès de **SOC.2.)** et a été effectuée par celle-ci le 17 août 2010.

- Moyens et prétentions des parties :

SOC.1.) conclut en premier lieu à l'incompétence du tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer pour connaître de la demande dirigée à son encontre en faisant valoir qu'il n'existerait plus de lien contractuel entre **A.)** et elle-même suite à la cession de bail, de sorte que la demande aurait dû être introduite par voie d'assignation devant le tribunal d'arrondissement.

Ainsi, suite à la cession du contrat, le cédant, s'il serait tenu à quelque chose, ne pourrait être tenu qu'à titre de garant et non comme débiteur principal, respectivement comme locataire des obligations découlant du contrat de bail.

La demande de **A.)** dirigée à son égard aurait dès lors dû être déclarée irrecevable sur base de l'article 3.3 du nouveau code de procédure civile.

La cession aurait en effet le régime légal que les parties ont voulu lui donner et le juge ne devrait se rapporter à la jurisprudence ou les textes légaux que si rien n'aurait été convenu entre les contractants originaires. Or, en l'espèce, les parties auraient convenu, respectivement réglementé la cession dans l'article 16 du contrat de bail.

En imposant dès lors à la convention de cession de contrat de bail le régime de la novation, le premier juge aurait mal interprété la relation contractuelle existante et lui aurait donnée une portée juridique différente et non prévue par les parties. Ainsi, il ne résulterait ni de l'article 16 du contrat de bail, ni des articles 1 et 4 du contrat de cession que **SOC.1.)** serait tenue aux paiement des loyers et des réparations locatives nées des dégradations causées par le cessionnaire après la cession. Au contraire, il résulterait de l'article 16 alinéa 3 qu'elle serait déchargée des obligations nées du contrat de bail. Dans le doute il y aurait lieu de trancher en faveur de celui qui s'est engagé.

En ordre subsidiaire et en l'absence de dispositions contractuelles retenant une décharge à l'encontre du cédant, **SOC.1.)** fait plaider que la cession de créance est une

cession de contrat tant au regard des droits que des obligations en se référant aux arrêts de la cour de cassation française du 12 juillet 1988, du 15 janvier 1992 et du 12 avril 1995, ainsi qu'à l'arrêt de la cour de cassation belge du 20 décembre 1972.

L'appelante reproche encore au premier juge d'avoir prononcé une condamnation in solidum à l'égard de **SOC.1.)** et d'**SOC.2.)**, en faisant plaider que la notion de responsabilité in solidum impliquerait nécessairement une faute concurrente commise par plusieurs auteurs. Il faudrait donc d'abord examiner les conditions de base et déterminer si sa responsabilité est engagée avant de retenir une responsabilité in solidum.

Or, aucun reproche, ni aucune faute n'auraient été formulés à son encontre, respectivement lui auraient été imputés et la simple cession de contrat de bail ne pourrait être considérée comme fautive pour permettre une quelconque condamnation conjointe, respectivement in solidum.

L'appelante demande en premier lieu au tribunal d'appliquer l'article 1134 du code civil et de dire que par application de l'article 16 al 3 du contrat de bail signé entre **A.)** et elle-même, elle est déchargée de l'obligation aux dettes, l'article précité précisant en effet que le preneur sera seulement responsable de tout manquement au contrat de bail occasionné par le cessionnaire dans le cas où il ne cédera pas l'objet du bail aux mêmes conditions. Or, elle aurait pris soin de céder le bail aux mêmes conditions et termes que décrit dans celui-ci.

Selon **A.)**, le contrat ne contient aucune manifestation de volonté de sa part de délier le cédant des obligations du contrat de bail. L'article 16 du contrat signé entre parties serait en effet muet sur les effets de la cession ou de la sous-location à l'encontre du cédant, respectivement du locataire principal et il n'y serait précisé nulle part que le cédant soit déchargé des obligations du bail une fois la cession intervenue.

Il résulterait, au contraire, clairement de l'alinéa 2 de l'article 16 du contrat de bail que la cession serait régie par les mécanismes du droit commun de la responsabilité régissant la situation de cession. Or, en droit luxembourgeois la notion de cession de dettes n'existerait pas et la jurisprudence luxembourgeoise serait unanime pour considérer la cession de bail comme une cession de créance, c'est-à-dire une opération par laquelle une des parties cède à un tiers les droits, mais non les obligations qu'il tire du contrat.

Il explique qu'il ferait des investissements dans des immeubles déjà donnés en location à un locataire sérieux comme **SOC.1.)** et n'aurait jamais été d'accord de substituer un locataire inconnu sans références au lieu et place du locataire primitif lui recommandé par une banque et qui aurait à son actif la propriété de plusieurs immeubles. Il aurait seulement été d'accord avec une cession de la jouissance, respectivement du droit d'occupation des lieux donnés en bail, mais non avec une cession des propres obligations incombant à **SOC.1.)** en vertu du contrat.

SOC.1.) donnerait ainsi un sens aux alinéas 3 et 4 de l'article 16 du contrat de bail qui ne reflèterait pas l'intention des parties, d'autant plus que les renonciations ne se présument pas. Les alinéas 3 et 4 de l'article 16 ne seraient qu'une illustration du principe retenu à l'alinéa 2 du même article.

L'article 3.3 du nouveau code de procédure civile prévoit que le juge de paix connaît de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elle soient ou non la suite d'une convention.

Il appartient, dès lors, au tribunal d'examiner si la relation contractuelle entre **A.)** et **SOC.1.)** a continué à exister suite à la cession du contrat de bail à **SOC.2.)**.

Les parties se réfèrent en premier lieu toutes les deux à l'article 16 du contrat de bail signé entre parties tout en lui donnant une signification différente. Tandis que **A.)** y voit une simple cession de créance sans décharge pour le preneur primitif de ses obligations par référence à l'alinéa 2 dudit article, **SOC.1.)**, au contraire, conclut à une décharge par référence à l'alinéa 3 du même article.

L'article 16 du contrat de bail signé entre parties est libellé comme suit :

« La cession de bail et la sous-location, totale ou partielle des lieux donnés à bail par le présent contrat, sont autorisées par (le) Bailleur, dans le cadre exclusif des activités professionnelles du Preneur.

En cas de cession ou de sous-location, les mécanismes du droit commun de la responsabilité régissant la situation de cession ou de sous-location sont applicables.

Le Preneur s'engage à céder tout ou partie de l'objet du présent bail aux mêmes conditions et termes que décrits dans ledit document. A défaut, le Preneur sera responsable de tout manquement au présent contrat occasionné par le sous-locataire ou le cessionnaire.

Le Preneur s'engage à obliger le cessionnaire ou le sous-locataire à remplir les obligations susmentionnées vis-à-vis- du Bailleur. L'accord du Bailleur est subordonné à la présentation par le Preneur de la preuve du susdit engagement.

...Le preneur transmettra dans les 3 mois une copie du contrat de sous-location ou de cession au bailleur ».

Suivant l'article 1156 du code civil, on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes.

Il appartient aux juges du fond de rechercher l'intention des parties contractantes dans les termes employés par elles comme dans tout comportement ultérieur de nature à la manifester (Civ. 3^{ième}, 5 fév. 1971, D, 1971, 281).

L'intention de nover peut être tacite, mais il faut qu'elle soit clairement exprimée. Il faut qu'il y ait manifestation caractérisée de la volonté de libérer l'ancien débiteur. La preuve de l'intention de nover peut être rapportée par tous moyens (Trib. Lux. 20 octobre 2000, no 65596 du rôle).

Pour rechercher la commune intention des parties, il y a lieu de préciser en premier lieu que l'article 22 du contrat de bail prévoit que le contrat est régi par la loi luxembourgeoise.

L'alinéa 2 de l'article 16 donne au locataire l'autorisation ab initio de céder le bail, respectivement de sous-louer les lieux pris en bail, partant l'autorisation de principe de pouvoir sous-louer, respectivement céder le bail selon les mécanismes de droit commun qui, suivant la jurisprudence luxembourgeoise constante jusqu'à ce jour, retient qu'il faut une manifestation non équivoque du bailleur pour accepter en lieu et place du preneur primitif le cessionnaire, sinon la cession de bail est seulement considérée comme une cession de créance.

La responsabilité du preneur est cependant définie plus précisément dans l'alinéa 3 du même article suivant lequel le preneur est seulement responsable d'un manquement au contrat par le cessionnaire au cas où il ne cède pas l'objet du présent bail aux mêmes conditions et termes que décrits dans ledit document.

Ces deux alinéas sont donc complémentaires et l'alinéa 3 de l'article 16 ne peut être considéré comme une simple illustration de l'alinéa 2 comme l'a fait plaider A.).

Le tribunal relève ensuite que conformément aux stipulations de l'alinéa 4 de l'article 16 du contrat de bail, la cession du bail de **SOC.1.)** à **SOC.2.)** du 10 juin 2009 a été notifiée régulièrement à A.). Ce dernier a non seulement été d'accord à accepter le paiement du loyer par **SOC.2.)** à partir du jour de la cession, mais il a encore demandé à **SOC.2.)** de mettre en place la garantie bancaire prévue à l'article 15 du contrat de bail signé entre lui-même et **SOC.1.)** pour un montant de 285.216,00 euros.

Par ailleurs, il a également demandé à **SOC.2.)** de lui fournir la provision prévue par l'article 6 du même contrat et correspondant au fond de roulement pour le règlement des charges d'un montant de 16.500.- euros.

Dans ces conditions il y a lieu de conclure que A.) a accepté **SOC.2.)** comme étant son seul locataire en remplacement de **SOC.1.)**.

Cette considération est encore confortée par le fait que suivant l'affirmation non contestée de **SOC.1.)** c'est le liquidateur d'**SOC.2.)** qui a résilié le bail avec effet immédiat conformément à l'article 21 du contrat du 22 février 2008. Il n'est pas non plus contesté que le liquidateur d'**SOC.2.)** a également remis les clefs à A.).

A.) fait cependant encore valoir que les conditions de la cession ne sont pas les mêmes que celle contenues dans le contrat de bail de sorte que la responsabilité de **SOC.1.)** serait engagée conformément à l'alinéa 3 de l'article 16 du contrat de bail.

En effet, une participation au chiffre d'affaires d'**SOC.2.)** est, d'après lui, une condition différente, non prévue au bail.

Il y a cependant lieu de retenir que conformément à l'argumentation de **SOC.1.)**, la cession de bail est un contrat différent du contrat de bail lui-même. Le prix de la cession qui découle de ce deuxième contrat ne permet donc pas de retenir que la cession de bail, suivant laquelle le cessionnaire a accepté les clauses et conditions du contrat de bail, a été faite à d'autres conditions.

Cet argument de **SOC.1.)** est donc également à rejeter.

Il suit des considérations qui précèdent que, par réformation du jugement de première instance, il y a lieu de retenir que **SOC.1.)** n'est pas tenue des obligations découlant du contrat de bail après la cession du bail à **SOC.2.)**.

Cette dernière n'est dès lors plus à considérer comme preneur.

Le tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer a par conséquent été incompetent pour statuer sur la demande dirigée à son encontre par A.).

La demande est dès lors à déclarer irrecevable.

Au vu de ce qui précède, l'appel incident formulé par A.) contre le jugement du 5 mai 2011 est à déclarer non fondé.

Quant à l'appel incident interjeté par **SOC.2.)**, le tribunal constate que dans sa lettre du 4 juin 2010 Maître Georges KRIEGER a demandé un jugement séparé sur la recevabilité de la demande dirigée à l'encontre de **SOC.1.)** et que suivant la lettre adressée au tribunal en date du 10 mars 2011 par les trois parties, les débats sont à limiter à l'incidence pour les parties de la cession de bail par **SOC.1.)** à **SOC.2.)** et plus particulièrement à la question de savoir si **SOC.1.)** est, suite à la cession, tenue conjointement avec **SOC.2.)** des obligations du locataire à l'encontre du propriétaire ou non.

Les parties sont d'accord pour dire que la question de la demande en condamnation des arriérés de loyers n'a pas été abordée.

Dans ces conditions le jugement du tribunal de paix en ce qu'il a retenu que **SOC.1.)** est tenu in solidum au paiement des loyers et frais ensemble avec **SOC.2.)**, est à lire en ce sens que les deux restent tenues en principe au paiement des loyers et frais, respectivement que le bailleur n'a pas donné décharge à **SOC.1.)**.

L'appel incident d'**SOC.2.)** est donc également à rejeter.

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 tant l'appel principal que les appels incidents en la forme,

dit les appels incidents non fondés et en déboute,

dit l'appel principal fondé,

partant, par réformation du jugement du 5 mai 2011, dit que le tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer n'était pas compétent pour statuer sur la demande dirigée à l'encontre de la société anonyme **SOC.1.)** s.a.,

en conséquence, dit la demande dirigée à l'encontre de la société anonyme **SOC.1.)** s.a. irrecevable,

condamne **A.)** aux frais et dépens des deux instances en ce qui concerne la demande dirigée à l'encontre de la société anonyme **SOC.1.)** s.a.,

renvoie l'affaire pour le surplus pour continuation des débats devant le tribunal de paix de Luxembourg autrement composé.