

**Jugement Bail commercial (IIIe chambre)**  
**no 204/2014**

Audience publique du mardi, dix-huit novembre deux mille quatorze

Numéro du rôle : 161665

Composition :

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

**E N T R E :**

**A.),** veuve (...), demeurant à L-(...),

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 24 avril 2014,

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

**E T :**

la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL**, ayant eu son siège social à L-(...), ayant été inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), déclarée en état de faillite par jugement du 5 septembre 2013, actuellement représentée par son curateur Maître Yvette HAMILIUS, avocat à la Cour, demeurant à L-2229 Luxembourg, 2, rue du Nord,

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL,

comparaissant par Maître Yvette HAMILIUS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro 161665 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 6 mai 2014, lors de laquelle elle fut fixée au 28 octobre 2014 pour plaidoiries.

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

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

Maître Brice HELLINCKX, avocat, en remplacement de Maître Yvette HAMILIUS, avocat, comparaisant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 18 novembre 2014 le

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

Par requête déposée le 14 novembre 2013, la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL, ayant eu son siège social à L-(...) et ayant été inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 5 septembre 2013, représentée par son curateur, Maître Yvette Hamilius, avocat à la Cour (ci-après « **SOC.1.)** »), a fait convoquer **A.)**, veuve (...), devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour s'entendre condamner à lui payer la somme de 97.290.- euros avec les intérêts légaux à compter du 31 octobre 2013, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. La demande a, en outre, tendu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- euros, ainsi qu'à l'exécution provisoire du jugement à venir.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de paix du 18 février 2014, **A.)** a formulé une demande reconventionnelle tendant à la condamnation de **SOC.1.)** à lui payer les sommes de 930,35 euros du chef de factures de réparations locatives et 451.- euros du chef de facture de ramassage d'ordures ménagères. **A.)** a, en outre, conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure.

Par jugement contradictoire du 18 mars 2014, le juge de paix a dit la demande de **SOC.1.)** partiellement fondée et celle de **A.)** fondée pour les montants réclamés. Il a partant, par voie de compensation judiciaire, condamné **A.)** à payer à **SOC.1.)** le montant de 95.908,65 euros, avec les intérêts légaux à compter du 14 novembre 2013 jusqu'à solde. Le jugement de première instance a encore rejeté la demande de **SOC.1.)** tendant à l'exécution provisoire du jugement, ainsi que les demandes des parties en allocation d'une indemnité de procédure.

Par acte d'appel du 24 avril 2014, A.) a régulièrement interjeté appel de ce jugement.

L'appelante conclut, par réformation, à voir débouter **SOC.1.)** de sa demande tendant à la condamnation de l'appelante au paiement de la somme de 95.908,65 euros. Elle fait encore état d'une créance à l'encontre de **SOC.1.)** d'un montant de 3.543,52 euros au titre des frais de nettoyage et de réparations locatives et conclut à ce que ce montant soit déclaré opposable à la masse de la faillite en tant que créance de la masse et subsidiairement, pour le cas où le tribunal estimerait que l'intimée avait une quelconque créance contre l'appelante, elle demande à ce que la compensation judiciaire soit ordonnée. L'appelante conclut encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

L'intimée, pour sa part, demande la confirmation du jugement de première instance en ce qu'il a condamné l'appelante à la restitution de l'excédent de la garantie bancaire, sous réserve de la déduction du montant de 13.018,65 euros dont elle reconnaît avoir reçu l'avance. L'intimée demande partant à voir réduire la condamnation de l'appelante à la somme de 82.800.- euros, avec les intérêts légaux à compter du 14 novembre 2013 jusqu'à solde. Subsidiairement, pour le cas où le tribunal conclurait à l'application de la clause pénale litigieuse, elle demande à voir modérer le montant de la clause dont elle estime le montant manifestement excessif.

L'intimée demande encore à voir déclarer irrecevable, sinon non fondée, la demande tendant au remboursement du montant de 3.543,52 euros réclamé par l'appelante ainsi que celle tendant à rendre opposable cette créance à la masse de la faillite en tant que créance de la masse, de même que celle en compensation judiciaire de ce montant.

Finalement, l'intimée demande que l'appelante soit condamnée à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

Il est constant en cause que par contrat signé le 19 décembre 2003, l'appelante a donné en bail à l'intimée un immeuble sis à L-(...) lui appartenant. Le bail, de nature commerciale, a été conclu pour une durée fixe de 20 ans.

Le bail a prévu une garantie locative bancaire de 135.000.- euros augmentée ultérieurement au montant de 152.490.- euros. Le bail a encore prévu une clause, qualifiée de clause pénale par le jugement de première instance, en vertu de laquelle, *« en cas de résiliation irrégulière du présent contrat de bail par le locataire ou de résiliation due à un comportement fautif du locataire, celui-ci s'engage dès à présent et sans bénéfice de discussion à verser au bailleur une indemnité forfaitaire correspondant à trois mois de loyer au titre de clause pénale, conformément aux articles 1226 et suivants du Code civil »*.

Suite à la faillite de **SOC.1.)**, déclarée par jugement du 5 septembre 2013, les parties ont résilié le bail d'un commun accord, suivant protocole d'accord du 31 octobre 2013, après avoir procédé à un état des lieux contradictoire et à la remise des clés. Dans ce protocole d'accord, la bailleuse admet avoir fait appel à la garantie bancaire à

concurrence de 152.590.- euros. De ce montant, l'appelante a remboursé à l'intimée le montant de 13.018,65 euros après avoir retenu les montants de 82.800.- euros, dont elle estime avoir droit en raison de l'application de la clause pénale, 55.200.- euros correspondant aux loyers impayés de septembre et octobre 2013, ainsi que 930,35 euros et 451.- euros dus en relation avec des réparations locatives et le ramassage d'ordures ménagères.

- Quant à l'application de la clause pénale :

L'appelante fait grief au jugement attaqué d'avoir écarté l'application de la clause pénale, au motif que la résiliation du contrat de bail était intervenue d'un commun accord.

L'appelante estime que la clause pénale est opposable à la masse des créanciers de la faillite **SOC.1.**)

D'après elle, le contrat de bail prévoit deux hypothèses alternatives d'application de la clause pénale. Celle-ci s'appliquerait, d'une part, en cas de résiliation irrégulière du contrat de bail par le locataire et, d'autre part, en cas de résiliation du contrat de bail due à un comportement fautif du locataire.

L'appelante estime que bien que le contrat de bail ait formellement été résilié d'un commun accord des parties, il n'en demeure pas moins que l'intimée aurait été à l'origine de la résiliation et que la résiliation serait due à un comportement fautif du locataire, à savoir le non-paiement des loyers pour les mois de septembre et octobre 2013, ainsi qu'à l'état de faillite du locataire. Elle donne à considérer que l'intimée a expressément reconnu dans le protocole d'accord redevoir des arriérés de loyers à l'appelante d'un montant de 55.200.- euros correspondant aux mois de septembre et octobre 2013.

La seconde hypothèse d'application de la clause pénale, celle de la résiliation du contrat de bail due à un comportement fautif du locataire serait ainsi vérifiée en tout état de cause, alors qu'elle jouerait indépendamment du mode de résiliation du contrat de bail, qu'il soit unilatéral ou d'un commun accord.

L'appelante fait encore plaider qu'il ne résulte pas des termes du protocole d'accord qu'il ait été de l'intention des parties d'écarter l'application de la clause pénale. Au contraire, dans un courrier du 24 octobre 2013 adressé à l'intimée, l'appelante aurait fait savoir que le paiement de l'indemnité forfaitaire était, pour elle, une des conditions avancées pour signer le protocole d'accord.

L'appelante souligne à cet égard que dans le texte du protocole d'accord, les parties ont déclaré « *se réserver expressément et dans la plus large mesure tous droits, revendications et actions en relation avec la résiliation du bail et ses implications diverses, de même qu'en ce qui concerne l'exigibilité de la pénalité contractuelle de*

*trois mois ainsi que la restitution d'un éventuel excédent perçu par le bailleur au titre de la garantie bancaire ».*

L'appelante estime encore que la clause pénale demandée n'est pas excessive, alors qu'elle aurait subi une perte de loyers de cinq mois du fait de la résiliation du contrat de bail.

L'intimée, pour sa part, estime qu'il y a lieu de confirmer le juge de première instance en ce qu'il a retenu que la résiliation du bail était intervenue d'un commun accord.

Elle donne à considérer que l'appelante, en sa qualité de bailleuse, n'a pas reproché le moindre comportement fautif à l'intimée. En particulier l'appelante aurait fait appel à la garantie bancaire sans jamais mettre en demeure l'intimée de payer les loyers en souffrance, alors même que le contrat de bail prévoirait expressément que le non-paiement de loyers n'entraînera la résolution du bail qu'après mise en demeure restée infructueuse.

L'intimée estime par ailleurs que, contrairement aux affirmations de l'appelante, l'état de faillite en lui-même ne constituerait pas ipso facto le locataire en faute. La faillite ne justifierait en soi aucunement l'application de la clause pénale. Au contraire, l'application de la clause pénale supposerait une inexécution contractuelle du preneur et la volonté du bailleur de s'en prévaloir pour résilier unilatéralement le bail.

L'intimée relève encore que le protocole d'accord prévoyant la résiliation du bail a été signé par les parties dans un intérêt mutuel, sans que l'application de la clause pénale n'ait été érigée en condition.

L'intimée demande finalement au tribunal, pour le cas où celui-ci conclurait à l'application de cette clause, de la réduire à de plus justes proportions, alors qu'elle serait manifestement excessive.

Le tribunal rappelle en premier lieu qu'une clause pénale incluse dans un contrat, en vue de sanctionner un manquement à ce contrat, conserve son effet nonobstant la faillite du débiteur et est opposable à la masse des créanciers, même si c'est à l'occasion de la faillite que le failli méconnaît ses obligations contractuelles (Cour de cassation belge, 10 avril 1986, Pas. belge 1986, I, p. 973). Cependant, la clause pénale prévue pour le cas de la faillite du débiteur n'est pas admise alors qu'elle heurte le principe de l'égalité des créanciers (André Cloquet, *Les Nouvelles, Droit commercial*, tome IV, *Les concordats et la faillite*, 3e éd., n° 1719).

L'application de la clause pénale suppose toujours, ainsi que l'a retenu à juste titre le juge de première instance, une inexécution fautive, le seul état de faillite étant insuffisant à cet égard. La faillite du preneur, pas plus que celle du bailleur, ne met fin au contrat de bail. Si le curateur entend continuer le bail, par exemple pour pouvoir continuer le commerce du débiteur, les loyers échus durant la faillite seront des dettes de la masse des créanciers (André Cloquet, *op. cit.*, n° 1487).

En l'espèce, le tribunal constate que la clause pénale litigieuse a vocation à s'appliquer à deux cas de figure alternatifs, à savoir le cas de résiliation irrégulière du contrat de bail par le locataire et le cas de résiliation par la faute du locataire.

Le tribunal retient que l'indemnité forfaitaire convenue des parties a pour objet de sanctionner la résiliation prématurée du contrat de bail, conclu pour un terme de 20 ans, par le fait unilatéral du preneur (« *résiliation irrégulière* ») ou en raison de sa faute (« *comportement fautif* »). Il n'est pas stipulé que la clause soit due en cas de la seule faute du preneur, encore faut-il que le contrat de bail s'en soit trouvé résilié.

Par cette clause, les parties ont dès lors voulu fixer dès la conclusion du contrat de bail, pour le cas de la résiliation prématurée du bail par le fait du preneur, de manière forfaitaire, l'indemnité destinée à réparer la perte éventuelle de loyers au bailleur pendant le temps nécessaire à la relocation.

Le juge de première instance a relevé à juste titre que la somme prévue à la clause pénale n'est exigible que dans les mêmes cas et sous les mêmes conditions que la demande en dommages et intérêts ordinaires (Cour d'appel, 29 novembre 1971, Pas. 22, 87).

En l'espèce, l'indemnité forfaitaire prévue dans le contrat de bail trouve son fondement en l'article 1760 du code civil, auquel l'appelante se réfère d'ailleurs expressément dans ses conclusions, qui prévoit qu'en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

Or, l'article 1760 du code civil est inapplicable lorsque le bail a été résilié de l'accord des parties (Cour de cassation fr., 3<sup>e</sup> ch. civ., 18 juillet 1979, Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 157). L'accord des parties quant à la résiliation du bail ne peut ultérieurement être remis en cause s'il n'est pas soutenu que cet accord aurait été illégalement formé. Il ne peut donc plus être ultérieurement contesté et une indemnité de relocation ne peut être accordée, faute d'une résolution du bail prononcée aux torts du preneur (Bernard Louveaux, Le droit du bail, Régime général, éd. 1993, n<sup>o</sup> 594, p. 370).

En l'espèce, le fait générateur du préjudice du bailleur est la résiliation avant terme et contre son gré, du contrat de bail conclu pour une durée déterminée. Une indemnité de relocation, fût-elle fixée en vertu d'une clause pénale, est dès lors exclue du moment que le bailleur donne son accord à la résiliation du bail.

C'est partant à juste titre que le juge de première instance a retenu qu'il n'y a pas lieu d'appliquer l'indemnité forfaitaire prévue dans le contrat de bail dès lors que le bailleur a marqué son accord à la résiliation.

- Quant au remboursement par l'appelante d'un montant de 13.018,65 euros :

L'appelante demande que le montant de la condamnation prononcée contre elle soit en tout état de cause, réduit du montant de 13.018,65 euros, qu'elle affirme avoir remboursé à l'intimée suivant virement bancaire du 28 novembre 2013.

L'intimée admet avoir reçu ce montant et demande à ce qu'il soit fait droit à la demande de l'appelante.

Il y a partant lieu de déduire le montant en question de la condamnation à prononcer contre l'appelante.

- Quant à la demande de l'appelante tendant au paiement des frais de nettoyage et des réparations locatives :

L'appelante demande encore le remboursement par l'intimée d'un montant de 3.543,52 euros correspondant à une facture pour des frais de nettoyage et de réparations. Elle demande que ce montant soit déclaré opposable à la masse des créanciers et reconnu comme montant de la masse des créanciers.

Subsidiairement, elle conclut, pour autant que le tribunal estime que l'intimée a une quelconque créance contre l'appelante, à la compensation judiciaire entre ces montants.

L'intimée conteste cette demande tant en ce qui concerne sa recevabilité que quant à son bien-fondé.

Elle se prévaut du protocole d'accord du 31 octobre 2014 qui mentionne expressément qu'un état des lieux contradictoire a été effectué et aux termes duquel le bailleur a reconnu que l'immeuble lui a été restitué en bon état de location. Elle fait valoir que la seule objection figurant sur ce protocole d'accord concerne deux carreaux de vitres brisés, objection dont aurait tenu compte le juge de paix dans son jugement.

En l'absence de mention, dans le protocole d'accord, d'autres dégâts locatifs dépassant l'usure normale, l'intimée conteste l'imputabilité à son égard d'un préjudice dont il reviendrait à l'appelante de rapporter la preuve.

Concernant les travaux de nettoyage, l'intimée souligne qu'elle a organisé le déblayage et le nettoyage complet de l'immeuble loué par des entreprises spécialisées et qu'elle a payé l'intégralité des frais. Concernant les travaux de serrurerie relatifs à une porte métallique dont la serrure a été échangée, elle conteste avoir jamais été en possession des clés de cette porte. Quant aux autres réparations dont fait état l'appelante, celles-ci incomberaient au bailleur.

En ce qui concerne la recevabilité de la demande en paiement qui est contestée par l'intimée, le tribunal constate que cette demande est formulée pour la première fois en instance d'appel. Elle est cependant recevable sur le fondement de l'article 592 du

nouveau code de procédure civile dans la mesure où elle tend à opérer une compensation avec la demande adverse.

Le tribunal constate qu'à part les carreaux de vitres brisés pour lesquels l'intimée avait, en première instance, accepté de prendre à sa charge les frais et dont il a été tenu compte dans le jugement attaqué, l'état des lieux de sortie ne précise rien sur les désordres renseignés dans la facture produite par l'appelante en instance d'appel.

Le tribunal relève en outre que la facture sur laquelle est fondée la demande de l'appelante ne précise pas quand les prestations facturées ont été effectuées. Elle est datée au 14 mars 2014, et est partant postérieure de plus de quatre mois à la date de l'état des lieux et de la remise des clés.

Le tribunal note encore que l'appelante n'établit pas que les travaux de ferblanterie renseignés sur ladite facture, qui sont normalement à charge du bailleur (Joseph Vankerckhove, Les Nouvelles, Droit civil, tome VI, Les baux en général, n°595), aient été imposés par des dégâts locatifs dépassant l'usure normale.

En ce qui concerne les frais réclamés au titre de travaux de nettoyage, le tribunal constate que l'intimée a fait effectuer à sa charge, pour un montant de plus de 8.800.- euros, des travaux de nettoyage et d'enlèvement de déchets qui ont été accomplis les 30 et 31 octobre 2013, soit la veille du jour, respectivement le jour même, de la remise des clés.

Au vu de ces constatations et des contestations de l'intimée, le tribunal retient partant que l'appelante n'a pas établi que les désordres allégués doivent être imputés à l'intimée.

Il s'ensuit que sa demande en condamnation de l'intimée au montant 3.543,52 euros, de même que sa demande subsidiaire tendant à ordonner la compensation judiciaire à hauteur de ce montant, ne sont pas fondées.

- Quant au montant de la condamnation de A.) :

Il découle des développements qui précèdent que l'appelante est à condamner à payer à l'intimée le montant de 82.890.- euros correspondant à la différence entre le montant de 95.908,65 euros retenu par le juge de première instance et les 13.018,65 euros virés le 28 novembre 2013 à **SOC.1.**)

- Quant aux demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure :

Au vu du résultat du litige, la demande de A.) en obtention d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

**SOC.1.)** ne justifiant pas l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée non plus.

### **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,

le dit partiellement fondé,

par réformation partielle du jugement entrepris du 18 mars 2014,

dit que le montant de la condamnation de **A.)** à l'égard de la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** s'élève à 82.890.- euros,

partant condamne **A.)** à payer à la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** la somme de 82.890.- euros, avec les intérêts légaux à compter du 14 novembre 2013 jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit recevables, mais non fondées, les demandes de **A.)** tendant à la condamnation de la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** au paiement du montant de 3.543,52 euros et à la compensation judiciaire à hauteur de ce montant,

partant en déboute,

dit non fondées les demandes respectives de **A.)** et de la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

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