

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**no 68/2007**

Audience publique du vendredi, vingt-sept avril deux mille sept

Numéro du rôle : 107713

Composition :

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

**E N T R E :**

la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s. à r. l., établie et ayant son siège social à L-  
(...) **ADR.1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions et inscrite au  
registre de commerce de Luxembourg sous le numéro (...),

**appellante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN  
d'Esch-sur-Alzette du 7 mars 2007,

**intimée** sur appel incident,

ayant initialement comparu par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg, actuellement défailante,

**E T :**

**A.)**, demeurant à L-(...), (...),

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN,

**appelants** par appel incident,

comparant par Maître Stéphane COLLART, avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg.

---

**F A I T S :**

L'affaire inscrite sous le numéro 107713 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 avril 2007, lors de laquelle elle fut plaidée.

A cette audience, les débats eurent lieu comme suit :

La société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s. à r. l., partie appelante, ne comparut ni en personne ni par mandataire.

Maître Stéphane COLLART, avocat, comparant pour la partie intimée, fut entendu en ses conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 27 avril 2007 le

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

Par requête déposée le 31 août 2006, **A.)** fait convoquer la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s. à r. l. (ci-après : **SOC.1.)**) devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, pour la voir condamner au paiement de 1.465.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour le mois d'août 2006, pour voir résilier le bail conclu entre parties et ordonner le déguerpissement de la locataire.

Elle demande une indemnité de procédure de 750.- euros.

A l'audience du 20 octobre 2006, **A.)** augmente sa demande pour les loyers et charges de septembre 2006 à octobre 2006 et conclut à l'allocation d'un montant de 700.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Par jugement rendu par défaut à l'égard de **SOC.1.)** le 3 novembre 2006, le juge de paix donne acte à **A.)** de l'augmentation de sa demande et dit la demande fondée pour le montant réclamé de 4.395.- euros. Il résilie le bail entre parties et condamne **SOC.1.)** à déguerpir des lieux dans un délai de seize jours à compter de la notification du jugement. Il la condamne encore à payer à la requérante une indemnité de procédure de 250.- euros et dit non fondée la demande sur base de l'article 6-1 du code civil.

Par courrier du 21 novembre 2006, **SOC.1.)** relève opposition contre ce jugement, lui notifié le 17 novembre 2006.

La veille de l'audience du 15 décembre 2006, **SOC.1.)** règle un montant de 5.860.-euros, correspondant aux loyers et charges des mois d'août 2006 à novembre 2006.

**A.)** réduit sa demande à concurrence de ce montant, mais demande également la condamnation de **SOC.1.)** au paiement des loyers et charges de décembre 2006, ainsi que d'une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyer.

Par jugement contradictoire du 19 janvier 2007, le juge de paix dit irrecevable la demande en paiement d'une indemnité de relocation. Il donne acte à **A.)** de la modification de sa demande et condamne **SOC.1.)** à payer à **A.)** le montant de 1.460.- euros. Pour le surplus, il dit que le jugement du 3 novembre 2006 sort ses pleins et entiers effets, sauf à reporter le délai de déguerpissement à seize jours à compter de la notification du jugement.

Pour statuer ainsi, le premier juge retient que le non paiement des loyers aux échéances convenues constitue un motif grave justifiant la résiliation du bail.

Ce jugement, lui notifié le 6 février 2007, est régulièrement entrepris par **SOC.1.)** par acte d'appel du 7 mars 2007.

L'appelante conclut, par réformation, à entendre dire non fondée la demande en résiliation du bail.

**A.)**, de son côté, relève appel incident et demande une indemnité de procédure de 750.- euros pour la première instance ainsi qu'une indemnité de relocation de (3 x 1.465.- =) 4.395.- euros.

Pour le surplus, elle conclut à la confirmation du jugement entrepris et augmente sa demande de la somme de 5.860.- euros à titre d'arriérés de loyers et charges de janvier 2007 à avril 2007.

Elle demande encore à voir condamner **SOC.1.)** à lui payer un montant de 1.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

Par contrat de bail commercial du 1<sup>er</sup> juin 2006, **A.)** donne en location à **SOC.1.)** un local commercial situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à **ADR.1.)**, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.365.- euros et d'une avance sur charges de 100.- euros, payable d'avance le premier de chaque mois.

Le bail est conclu pour une durée de trois, six, neuf ans à partir du 1<sup>er</sup> juin 2006 et peut être résilié par lettre recommandée six mois avant l'expiration de chaque période de location de trois années.

Exposant que **SOC.1.)** ne paye pas régulièrement le loyer à l'échéance et qu'actuellement les loyers et charges de décembre 2006 à avril 2007 restent en souffrance, **A.)** conclut à la résiliation du bail.

**SOC.1.)** s'oppose à la demande, au motif que les parties avaient convenu que les loyers ne seraient échus qu'une fois que l'exploitation de son commerce aurait débuté. Elle offre de prouver cet accord par l'audition de témoins sinon par l'aveu de **A.)**.

Or, **A.)** conteste l'existence d'un tel accord.

Elle conclut au rejet de l'offre de preuve adverse, au motif que les paiements intervenus prouveraient à suffisance l'absence d'un accord concernant le report des échéances des loyers et charges.

Il est constant que les loyers et charges du mois de juin 2006 ont été payés le 22 juin 2006, ceux du mois de juillet 2006 le 1<sup>er</sup> août 2006 et ceux des mois d'août 2006 à novembre 2006 le 14 décembre 2006.

Par ailleurs, il résulte d'un courrier de **B.)**, gérant de **SOC.1.)**, du 15 septembre 2006 à l'adresse de **A.)** que « *les paiements [des loyers du mois d'août et septembre 2006] seront effectués la semaine prochaine. A partir du mois d'octobre 2006, le paiement des loyers sera fait par ordre permanent. Veuillez s.v.pl. m'excuser pour le retard.* »

Il en découle que l'accord allégué par **SOC.1.)** est d'ores et déjà contredit par les éléments de la cause, de sorte qu'il n'y a pas lieu de procéder à l'audition de témoins.

En vertu de l'article 5 du contrat de bail conclu entre parties, le loyer et les charges sont payables d'avance le premier de chaque mois.

Il résulte des pièces versées que les loyers et charges ont tous été payés avec un retard certain.

Les retards systématiques dans le paiement des loyers et charges, ensemble l'absence de paiement de loyers et charges à partir du mois de décembre 2006, constituent dès lors une violation suffisamment grave par le locataire de ses obligations pour justifier la résiliation du bail.

C'est partant à bon droit et par une juste appréciation des éléments de la cause que le premier juge a résilié le bail entre parties et il y a lieu à confirmation du jugement entrepris.

**A.)** augmente sa demande et réclame 5.860.- euros à titre d'arriérés de loyers et charges de janvier 2007 à avril 2007.

**SOC.1.)** n'établissant pas avoir payé les loyers et charges en cause, la demande est fondée pour le montant réclamé.

**A.)** demande encore la somme de 4.395.- euros à titre d'indemnité de relocation pour trois mois.

Elle reproche au jugement entrepris d'avoir dit cette demande irrecevable pour ne pas avoir figuré dans la requête introductive d'instance.

Aux termes de l'article 96 du nouveau code de procédure civile, « *dans l'instance qui recommence, la recevabilité des prétentions respectives du demandeur et de l'opposant s'apprécie, en fonction de la demande primitive, suivant les règles ordinaires.* »

Il en résulte que, saisi d'une opposition, le juge connaît de l'intégralité de la cause telle qu'elle se présentait avant le jugement par défaut. Il s'ensuit que le demandeur originaire, défendeur sur opposition, peut, selon le droit commun, modifier ses conclusions, en prendre de nouvelles et même présenter une demande additionnelle, à condition que celle-ci ne soit pas nouvelle. (cf. Lux. 19 décembre 1985, jugt. no 827/85)

Or, la demande de l'intimée tendant à l'allocation d'une indemnité de relocation, destinée à réparer la perte de loyers pendant le temps nécessaire à la recherche d'un nouveau locataire, trouve, de même que la demande en résiliation du bail, sa cause dans la faute commise par le locataire et constitue dès lors une demande additionnelle.

L'article 1760 du code civil prévoit en cas de résiliation du bail par la faute du locataire la condamnation de celui-ci au paiement du prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation.

Par réformation du jugement entrepris, cette demande est dès lors recevable.

Au vu des renseignements fournis, elle est encore fondée pour le montant réclamé, équivalant à trois mois de loyers, soit 4.395.- euros.

**A.)** demande encore la somme de 1.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, étant donné que **SOC.1.)** aurait agi avec légèreté blâmable en interjetant appel contre le jugement du 19 janvier 2007, aucun moyen sérieux n'étant soulevé et l'appel étant purement dilatoire.

Aux termes de l'article 6-1 du code civil, « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.* »

Une faute intentionnelle, respectivement un acte de malice ou de mauvaise foi, engage ainsi la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse, si elle prouve avoir subi un préjudice.

En l'espèce, **SOC.1.)** a interjeté appel le 7 mars 2007 contre un jugement lui notifié le 6 février 2007 et a donné assignation à **A.)** à comparaître à l'audience du 17 avril 2007, prévoyant ainsi un délai de comparution anormalement long.

A l'appui de son appel, elle a allégué un accord qu'elle savait contredit par les éléments de la cause et a indiqué vouloir prouver sa version des faits par témoins, sans toutefois libeller une offre de preuve, voire indiquer des témoins.

En relevant appel, **SOC.1.)** a dès lors agi avec une légèreté blâmable engageant sa responsabilité sur base de l'article 6-1 du code civil, de sorte que cette demande est fondée.

Il y a lieu de fixer le préjudice subi de ce fait par **A.)** ex aequo et bono à un montant de 500.- euros.

Comme il serait inéquitable de laisser à charge de **A.)** l'entièreté des frais par elle exposés et non compris dans les dépens, c'est à bon droit que le juge de paix lui a alloué une indemnité de procédure de 250.- euros pour la première instance.

Il serait encore inéquitable de laisser à charge de **A.)** l'entièreté des frais par elle exposés en instance d'appel et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- euros pour cette instance.

**SOC.1.)** ayant constitué avocat dans son acte d'appel, mais ne comparant plus à l'audience, le jugement à intervenir est contradictoire à son égard.

## **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 les appels principal et incident,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident partiellement fondé,

### ***par réformation :***

reçoit la demande en obtention d'une indemnité de relocation,

la dit fondée,

partant, condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s. à r. l. à payer à **A.)** le montant de 4.395.- euros,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

reçoit l'augmentation de la demande,

la dit fondée,

partant, condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s.à r.l. à payer à **A.)** le montant de 5.860.- euros,

dit fondée la demande de **A.)** sur base de l'article 6-1 du code civil,

partant, condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s. à r. l. à payer à **A.)** le montant de 500.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

dit fondée la demande de **A.)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s. à r. l. à payer à **A.)** une indemnité de procédure de 500.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s. à r. l. à tous les frais et dépens de l'instance.