

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
2022TALCH03/00172

Audience publique du mardi, quinze novembre deux mille vingt-deux

Numéro du rôle : TAL-2022-04691

Composition :

MAGISTRAT1.), vice-président,
MAGISTRAT2.), premier juge,
MAGISTRAT3.), premier juge,
GREFFIER1.), greffier.

E N T R E :

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B84767,

2) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice PERSONNE DE JUSTICE1.) de Diekirch du 8 juin 2022,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), mais de fait ayant ses bureaux à ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B96275,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice PERSONNE DE JUSTICE1.),

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2022-04691 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 5 juillet 2022, lors de laquelle elle fut fixée au 25 octobre 2022 pour plaidoiries.

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

Maître AVOCAT3.), avocat à la Cour, en remplacement de Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 15 novembre 2022 le

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

Par requête du 17 novembre 2021, la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après la SOCIETE2.)) a sollicité la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) et de PERSONNE1.) au paiement d'arriérés de loyers et d'investissements non amortis, de prononcer la résiliation du contrat de bail et de condamner les locataires au déguerpissement.

Par jugement n° 113/22 rendu par défaut à l'égard des parties défenderesses en date du 11 janvier 2022, le tribunal de paix a :

- dit recevables les demandes de la SOCIETE2.) ;
- condamné SOCIETE1.) et PERSONNE1.), solidairement, à payer à la SOCIETE2.) la somme de 36.640,33.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 17 novembre 2021, jusqu'à solde ;
- prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties ;
- partant condamné SOCIETE1.) et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement ;
- au besoin autorisé la partie requérante à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,
- condamné SOCIETE1.) et PERSONNE1.), solidairement, à payer à la SOCIETE2.) la somme de 300.- euros à titre d'indemnité de procédure ;

- dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement ;
- condamné SOCIETE1.) et PERSONNE1.), solidairement, à tous les frais et dépens de l'instance.

Par lettre entrée au greffe de la Justice de Paix en date du 27 janvier 2022, SOCIETE1.) et PERSONNE1.) ont relevé opposition de ce jugement.

Lors de l'audience des plaidoiries de première instance du 15 mars 2022, SOCIETE1.) et PERSONNE1.) ont indiqué avoir désormais payé tous les arriérés de loyers.

Ils ont conclu à voir débouter la SOCIETE2.) de toutes ses demandes.

Par jugement du 26 avril 2022, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et sur opposition, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu l'opposition en la forme et a mis à néant le jugement n° 113/22 du 11 janvier 2022.

En statuant à nouveau, il a dit recevables les demandes de la SOCIETE2.).

Il a dit sans objet la demande de la SOCIETE2.) quant aux arriérés de loyers.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail pour fautes graves dans le chef de SOCIETE1.) et de PERSONNE1.) et a partant condamné SOCIETE1.) et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement.

Il a, au besoin autorisé, la partie requérante à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné SOCIETE1.) et PERSONNE1.) solidairement à payer à la SOCIETE2.) la somme de 11.111,22 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 17 novembre 2021 jusqu'à solde au titre des investissements non amortis.

Il a condamné SOCIETE1.) et PERSONNE1.) solidairement à payer à la SOCIETE2.) la somme de 300.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné SOCIETE1.) et PERSONNE1.) solidairement à tous les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 8 juin 2022, SOCIETE1.) et PERSONNE1.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, leur notifié en date du 29 avril 2022.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à voir dire non fondée la demande en résiliation du contrat de bail et à se voir décharger de la condamnation à déguerpir des lieux loués.

Ils demandent à se voir décharger de la condamnation à payer à payer à la SOCIETE2.) le montant de 11.111,22 euros au titre d'investissements non-amortis.

Ils demandent encore à se voir décharger de la condamnation à payer à la SOCIETE2.) une indemnité de procédure pour la première instance.

Ils sollicitent une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 1.500.- euros ainsi que la condamnation de la SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

La SOCIETE2.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Position des parties

SOCIETE1.) et PERSONNE1.)

SOCIETE1.) et PERSONNE1.) exposent qu'ils auraient pris en location auprès de la SOCIETE2.) un immeuble de commerce et d'habitation à usage de café SOCIETE2.), connu sous l'enseigne ADRESSE4.), sis à ADRESSE4.).

Au moment des plaidoiries de première instance, tous les arriérés de loyers auraient été apurés. Ces arriérés se seraient uniquement accumulés lors de la première période de fermeture des cafés (avril, mai et juin 2020) suite aux restrictions sanitaires prises dans la lutte contre la COVID-19. Les locataires auraient tenté de discuter avec la SOCIETE2.) pour obtenir une décharge au moins partielle du paiement du loyer alors qu'aucune activité n'avait pu être exécutée.

Il serait désormais de jurisprudence que ces retards de paiement dus à la crise sanitaire ne constitueraient pas de faute grave justifiant la résiliation du contrat de bail.

SOCIETE1.) et PERSONNE1.) insistent sur le fait qu'au regard de l'impossibilité de trouver une issue amiable aux discussions avec la SOCIETE2.), ils auraient finalement payé l'intégralité des loyers échus pendant la période de fermeture même si, au regard de la jurisprudence actuelle, ils n'y auraient pas été obligés.

S'agissant de loyers échus pendant la période de fermeture liée à la crise sanitaire, il conviendrait de retenir que le manquement des locataires ne présente pas de caractère de gravité justifiant la résiliation du contrat de bail, ce d'autant plus qu'ils auraient malgré tout réglé l'intégralité des loyers.

Une partie de la location porterait certes sur un appartement au 1^{er} étage de l'immeuble.

Or, l'intégralité des liens existant entre les parties découleraient d'un contrat de bail commercial, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu à opérer des distinctions entre les différentes parties louées.

Par conséquent, le non-paiement de la partie du loyer relatif à l'appartement, abstraction faite du non-paiement du loyer relatif au rez-de-chaussée, ne saurait pas non plus constituer de faute grave dans le chef des locataires.

SOCIETE1.) et PERSONNE1.) ne contestent pas que le 1^{er} étage soit actuellement exploité comme salon esthétique.

Les parties appelantes n'auraient tout d'abord pas été avisées de cette utilisation jusqu'au courrier transmis par la SOCIETE2.), ni du fait qu'une telle exploitation du local aurait été prohibée alors qu'elles n'auraient pas eu connaissance du contenu dudit règlement de copropriété.

Jusqu'à ce jour, la SOCIETE2.) resterait en défaut de verser un exemplaire du règlement de copropriété et il n'appartiendrait pas aux locataires d'aller le consulter au Bureau des Hypothèques. Elles donnent encore à considérer que le courrier du syndic ne ferait que se référer au règlement de copropriété mais non pas à la réglementation communale de la Ville de Luxembourg.

Il existerait un seul et unique contrat de bail commercial, dont il n'y aurait pas lieu à distinguer entre la partie commerciale et la partie habitation. Le contrat de bail ne mentionnerait d'ailleurs nulle part qu'une activité professionnelle est prohibée dans l'appartement. En tout état de cause, le reproche tiré du prétendu détournement de l'objet du bail ne pourrait aucunement être considéré comme suffisamment grave pour justifier une résiliation du bail.

Finalement, dans la mesure où la demande en résiliation du contrat de bail ne serait pas fondée, l'intégralité des amortissements réalisés ne seraient pas non plus immédiatement échus.

La SOCIETE2.)

La SOCIETE2.) donne tout d'abord à considérer que le contrat de bail porterait aussi bien sur une surface commerciale que sur un appartement destiné à l'habitation et que deux loyers séparés auraient été prévus au contrat de bail.

Si le loyer pour la surface commerciale pouvait le cas échéant être réduit à 50% pendant la durée de fermeture du local, tel que retenu dans certaines décisions judiciaires, le loyer pour l'appartement serait en tout état de cause réduit dans son intégralité.

Dès lors, les arriérés de loyers pour l'appartement se seraient élevés à 4.500.- euros (3 x 1.500), et ceux pour le local de café à plus de 10.000.- euros en prenant en considération une réduction de 50%, sinon à hauteur de plus de 20.000.- euros en l'absence de réduction.

Comme le paiement des arriérés de loyers serait intervenu plus d'un an et demi après leur échéance et après l'introduction de la procédure judiciaire, ce retard constituerait une faute grave justifiant à lui seul une résiliation du contrat de bail.

En outre, le contrat de bail conclu entre parties serait à qualifier de contrat mixte qui porterait sur un volet commercial, soit le local de café-SOCIETE2.) devant être exploité au rez-de-chaussée de l'immeuble, et sur un appartement situé au 1^{er} étage de l'immeuble destiné à des fins d'habitations. Or, cet appartement ne serait pas utilisé à des fins d'habitation mais exploité comme salon d'esthétique. Au lieu d'y installer un commerce, les parties appelantes auraient pu profiter durant la crise sanitaire d'une rentrée d'argent par le biais de loyers, tout en respectant la destination de l'appartement.

Cette exploitation des lieux à des fins commerciales constituerait un détournement partiel de l'objet du bail.

La SOCIETE2.) rappelle qu'elle serait elle-même locataire des lieux et qu'elle se serait vue reprocher le changement d'affectation de l'appartement par son propre bailleur.

Compte tenu du risque de voir résilier son propre contrat de bail, elle aurait adressé le 7 septembre 2021 une mise en demeure aux parties appelantes en les sommant de bien vouloir cesser cette activité de salon d'esthétique. Les parties appelantes n'auraient pas daigné réagir à cette mise en demeure et l'exploitation du salon d'esthétique continuerait jusqu'à ce jour.

Même à supposer que SOCIETE1.) et PERSONNE1.) n'avaient pas connaissance du règlement de copropriété, ils auraient été clairement au courant que l'appartement du 1^{er} étage ne pouvait servir qu'à l'habitation.

En tout état de cause, le règlement de copropriété aurait été transcrit au Bureau des Hypothèques, et aurait donc été accessible aux parties appelantes.

Motifs de la décision

Quant à la demande en résiliation

Suivant contrat de sous-bail du 21 juillet 2006, la SOCIETE2.) a donné en bail à SOCIETE1.) et PERSONNE1.) un immeuble de commerce et d'habitation à usage de café-SOCIETE2.) (comportant un rez-de-chaussée, un appartement au premier étage et un sous-sol), sis à L-ADRESSE4.), moyennant un loyer qui s'élève actuellement pour la partie commerciale à 5.336.- euros par mois et pour la partie d'habitation privée à 1.500.- euros, soit au total la somme de 6.836.- euros.

La SOCIETE2.) reproche tout d'abord à ses locataires un retard de paiement des loyers de plus d'un an et demi.

Il est constant en cause qu'au jour des plaidoiries de première instance du 15 mars 2022, tous les arriérés de loyers avaient été apurés.

A l'instar du premier juge, le tribunal tient à rappeler qu'il résulte de l'article 1728 du code civil que l'obligation de payer le loyer au terme convenu constitue l'une des deux obligations principales du locataire.

Le bailleur est en droit de pouvoir compter sur une rentrée d'argent régulière et ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits (Marianne Harles, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 335).

Le non-paiement systématique du loyer aux échéances convenues constitue un manquement grave à l'obligation du locataire de payer régulièrement son loyer et justifie la résiliation judiciaire du contrat de bail et la condamnation du locataire à évacuer les lieux loués.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (cf., Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n° 388 bis).

Force est de constater que le non-paiement des loyers durant la première période de fermeture due à la crise concernait aussi bien la partie commerciale au rez-de-chaussée que l'appartement au 1^{er} étage.

La fermeture du débit de boisson motivée par les mesures étatiques permet certes de justifier des retards ponctuels dans le paiement du loyer. Tel ne saurait cependant être le cas pour l'appartement situé au 1^{er} étage alors que la sous-sous-location de celui-ci en tant que logement était à tout moment possible, indépendamment de la fermeture des établissements du secteur HORECA.

Contrairement aux dires des parties appelantes, le contrat de sous-bail en cause fait en son article 3 une distinction claire et nette entre le loyer dû pour la partie commerciale au rez-de-chaussée et le loyer redû pour la partie habitation au premier étage.

Le moyen que le contrat de bail constituerait un ensemble indivisible concernant la partie commerciale et l'appartement est partant à rejeter.

Il est certes louable que SOCIETE1.) et PERSONNE1.) aient entretemps réussi à apurer même l'intégralité des arriérés de loyers. Or, tel que développé ci-dessus, cette constatation est sans incidence par rapport à l'appartement qui n'a pas été impacté par la crise sanitaire en tant que logement.

La SOCIETE2.) reproche ensuite aux locataires d'avoir détourné l'objet du contrat de sous-bail.

Aux termes de l'article 1728 point 1° du code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail.

Il résulte de cette disposition que non seulement le locataire doit user du bien loué en bon père de famille, mais encore doit-il l'utiliser suivant la destination qui est prévue dans le contrat de bail.

Le locataire ne saurait ainsi utiliser à des fins professionnelles un objet loué pour y loger et vice-versa.

A noter que le changement de destination des lieux loués ne change pas la nature commerciale ou d'habitation du contrat telle qu'elle résulte du contrat de bail signé entre parties (M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, P. 31, p. 301).

L'article 1729 du code civil sanctionne la violation du prédit article 1728 point 1° en ce qu'il dispose que « *Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.* »

Le respect de la destination locative s'impose au preneur pendant toute la durée du bail.

La modification unilatérale de la destination des lieux loués contre les stipulations du contrat de bail et la volonté du bailleur justifie la résiliation du bail et l'expulsion du preneur.

En l'espèce, il résulte de l'article 1^{er} du contrat de sous-bail que

« la bailleuse donne à bail au locataire, qui accepte, une partie d'un immeuble de commerce et d'habitation, à usage de café-SOCIETE2.) (...).

La location comprend :

rez-de-chaussée : local de café, cuisine, réserve ;

1^{er} étage : l'appartement N° A comprenant séjour, cuisine, 2 chambres, bain, débarras, WC ;

sous-sol : caves, toilettes ».

L'article 3 du contrat de sous-bail stipule encore que

« le loyer de la partie commerciale, à savoir le montant de 5.000,00 EURO, est basé sur l'indice semestriel du mois d'août 2006 » et que « le loyer de la partie privée, à savoir le montant de 1.500,00 EURO, n'est pas soumis à l'indexation ».

L'article 5 du contrat de sous-bail prévoit que

« Le locataire déclare bien connaître pour l'avoir visité, le bien loué avec toutes ses dépendances, et il le reprend dans l'état où il se trouve. Il ne pourra apporter aucun changement à sa destination (...) ».

Le contrat de bail comporte donc explicitement une partie commerciale et une partie d'habitation.

Dans la mesure où il est précisé que le local de café, et donc l'activité commerciale, se situe au rez-de-chaussée, l'appartement situé au 1^{er} étage est partant nécessairement et uniquement destiné à un usage d'habitation, ce d'autant plus que le contrat de bail fait référence à ce que l'appartement est composé d'un séjour, d'une cuisine et d'une salle de bain, soient des pièces nécessaires à l'habitation et non pas à l'exploitation d'un commerce tel qu'un salon de beauté.

C'est donc à juste titre que la SOCIETE2.) fait plaider qu'il s'agit d'un bail mixte.

SOCIETE1.) et PERSONNE1.) estiment encore que le règlement de copropriété ne leur serait pas opposable.

Le locataire est tenu de respecter le règlement de copropriété, même si le contrat de bail ne le prévoit pas.

En effet, nul n'est censé ignorer la loi et

la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis stipule expressément en son article 10 (4) que le règlement de copropriété

« oblige les différents propriétaires et tous leurs ayants cause, y compris les locataires et occupants à un titre quelconque. A l'égard toutefois des ayants cause à titre particulier des parties au règlement, celui-ci n'est obligatoire qu'après avoir été transcrit sur les registres du conservateur des hypothèques de la circonscription dans laquelle l'immeuble est situé. Il en est de même des additions ou modifications apportées au règlement existant. »

S'il est vrai que le règlement de copropriété n'oblige les locataires et autres occupants qu'après avoir été transcrit sur les registres du conservateur des hypothèques de la circonscription dans laquelle l'immeuble est situé, toujours est-il que le règlement de copropriété est nécessairement un acte notarié et comme tel toujours transcrit en pratique (Lex Thielen, Le contrat de bail, Promoculture Larcier, 2013, p. 132, n° 168).

Il était possible à SOCIETE1.) et PERSONNE1.) d'aller consulter à tout moment le règlement de copropriété auprès du Bureau des Hypothèques.

L'argument qu'on ne saurait imposer à un locataire de prendre lui-même connaissance du règlement de copropriété de l'immeuble qu'il occupe en vertu du contrat de bail est

à rejeter pour être dénué de toute pertinence. En effet, nul ne saurait se prévaloir de sa propre turpitude.

Au vu des développements qui précèdent et par confirmation du jugement entrepris, le tribunal décide que le non-respect de la destination de l'appartement constitue un manquement contractuel dans le chef de SOCIETE1.) et PERSONNE1.).

Finalement, les arriérés de loyers concernant la partie habitation, pris ensemble avec le détournement de l'affectation de l'appartement au 1^{er} étage, constituent dans le chef de SOCIETE1.) et PERSONNE1.) des fautes suffisamment graves pour justifier la résiliation du contrat de sous-bail.

Par confirmation du jugement entrepris, il y a donc lieu de résilier le contrat de sous-bail et de condamner SOCIETE1.) et PERSONNE1.) au déguerpissement des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef, dans un délai de deux mois à partir de la signification du présent jugement.

A cet égard, le tribunal tient à préciser que les parties appelantes n'ont pas formulé de demande subsidiaire tendant à se voir accorder un délai de déguerpissement supérieur à celui retenu par le premier juge.

Quant à l'amortissement de l'investissement

La SOCIETE2.) réclame encore la somme de 11.111,22 euros au titre du solde des investissements rédus.

Compte tenu de la résiliation du contrat de bail et le montant réclamé n'étant pas autrement contesté par SOCIETE1.) et PERSONNE1.), il échet de faire droit à la demande de la SOCIETE2.).

Le contrat de bail retient et spécifie en relation avec la partie « locataire » ce qui suit : « La S.A.R.L. SOCIETE1.) (...) représentée par son gérant Monsieur PERSONNE1.), qui s'engage également à titre personnellement, solidairement et indivisible avec la société ».

Aux termes de l'article 5 point 16) « Pour le cas où la partie « locataire » se compose de plusieurs personnes, toutes les obligations du présent contrat sont acceptées solidairement et indivisiblement par le locataire ».

Il s'ensuit que, par confirmation du jugement entrepris, il y a lieu de condamner SOCIETE1.) et PERSONNE1.) solidairement à payer à la SOCIETE2.) la somme 11.111,22 euros, à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 17 novembre 2021, date de la première demande en justice, jusqu'à solde.

Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande de SOCIETE1.) et PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à rejeter.

Il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a alloué à la SOCIETE2.) une indemnité de procédure à hauteur de 300.- euros.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

SOCIETE1.) et PERSONNE1.) sont partant à condamner solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en instance d'appel,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 26 avril 2022,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de deux mois court à partir de la signification du présent jugement,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.