

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 233/2008

Audience publique du vendredi, sept novembre deux mille huit

Numéro du rôle : 116295 et 116297 et 116298

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Gisèle HUBSCH, juge,
Claudine ELCHEROTH, juge,
Yves ENDERS, greffier.

I

E N T R E :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s. à r. l., 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 NUMERO1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 31 juillet 2008,

intimée sur appel incident,

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

E T :

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL,

appelant par appel incident,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II

ENTRE :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s. à r. l., 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 NUMERO1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 31 juillet 2008,

intimée sur appel incident,

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

ET :

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL,

appelant par appel incident,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

III

ENTRE :

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s. à r. l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 31 juillet 2008,

intimée sur appel incident,

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

E T :

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL,

appelant par appel incident,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

Les affaires inscrites sous les numéros 116295 et 116297 et 116298 du rôle furent appelées à l'audience de vacation du vendredi, 22 août 2008, lors de laquelle elles furent fixées à l'audience publique du mardi 19 septembre 2008, puis au 21 octobre 2008 pour plaidoiries.

A cette audience, les affaires furent utilement retenues et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Georges KRIEGER, avocat, comparant pour les parties appelantes la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), donna lecture du jugement, des actes d'appel et développa les moyens de ses parties.

Maître Lex THIELEN, 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, 7 novembre 2008 le

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

Par exploit d'huissier du 15 janvier 2008, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s. à r. l. (ci-après : SOCIETE1.) fait convoquer PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour entendre déclarer nulles et non avenues, respectivement caduques, les résiliations successives du contrat de bail du 26 octobre 1980, sinon pour en entendre reporter la date de la résiliation au 31 janvier 2013.

La demande tend en outre à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Par exploit d'huissier du 17 mars 2008, la SOCIETE1.) fait encore convoquer PERSONNE1.) devant le même tribunal pour entendre déclarer nulles et non avenues, respectivement caduques, les résiliations successives du contrat de bail du 14 avril 1986, modifié par avenant du 14 octobre 2004, sinon pour en entendre reporter la date de la résiliation au 30 juin 2012.

La demande tend en outre à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Par exploit d'huissier du 17 mars 2008, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s. à r. l. (ci-après : SOCIETE2.) fait convoquer PERSONNE1.) devant le même tribunal pour entendre déclarer nulles et non avenues, sinon caduques, les résiliations successives du contrat de bail du 1^{er} juillet 1992, sinon pour en entendre reporter la date de la résiliation au 30 juin 2012.

La demande tend en outre à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.-euros.

Par exploit d'huissier du 21 mars 2008, PERSONNE1.) fait convoquer la SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de ce siège pour entendre donner acte aux parties de la régularité du congé intervenu le 8 février 2007, dire que le contrat de bail du 26 octobre 1980 a été résilié avec effet au 31 janvier 2008 et entendre condamner la SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués dans le délai d'un mois après la signification du jugement.

La demande tend en outre à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.-euros et à l'exécution provisoire du jugement.

Par exploit d'huissier du 21 mars 2008, PERSONNE1.) fait encore convoquer SOCIETE2.) devant le même tribunal pour entendre donner acte aux parties de la régularité du congé intervenu le 8 février 2007 et, partant, entendre dire que le contrat de bail du 1^{er} juillet 1992 a été résilié avec effet au 14 septembre 2008, sinon au 30 juin 2008.

La demande tend en outre à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.-euros ainsi qu'à l'exécution provisoire du jugement.

Par jugement contradictoire du 3 juin 2008, le juge de paix joint les demandes, déclare non fondées celles de la SOCIETE1.) et de SOCIETE2.) et fondées celles de PERSONNE1.). Il dit que le contrat de bail du 26 octobre 1980 a été valablement résilié avec effet au 31 janvier 2008 et que celui du 1^{er} juillet 1992 a été valablement résilié avec effet au 30 juin 2008.

Il refixe les demandes en déguerpissement.

Ce jugement, signifié le 4 juillet 2008, est régulièrement entrepris par la SOCIETE1.) et par SOCIETE2.) suivant actes d'appel séparés des 31 juillet 2008.

Les appelantes concluent, par réformation, à entendre déclarer nul le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la jonction des différentes affaires, renvoyer le dossier devant le premier juge pour voir statuer par des jugements séparés sur les différentes demandes, sinon, déclarer nulle la résiliation du bail exprimée par PERSONNE1.), déclarer irrecevable la demande en déguerpissement, prononcer nulles et non avenues les résiliations successives et pour autant que de besoin, reporter la date de la résiliation du contrat de bail du 26 octobre 1980 au 31 janvier 2013, respectivement du contrat de bail du 14 avril 1986 au 30 avril 2012, respectivement du contrat de bail du 1^{er} juillet 1992 au 30 juin 2012.

Elles concluent dans le cadre de leurs appels respectifs à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour chacune des deux instances.

PERSONNE1.) conclut, par voie d'appel incident, à la rectification du jugement entrepris en ce que le premier juge a omis de dire dans le dispositif de son jugement que le contrat de bail conclu entre parties le 14 avril 1986 a été valablement résilié avec effet au 30 juin 2008.

Il conclut pour le surplus à la confirmation du jugement entrepris et à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.-euros pour l'instance d'appel.

Suivant lettre du 30 octobre 2008, la SOCIETE1.) et SOCIETE2.) demandent le rejet d'une note de plaidoirie versée en cours de délibéré par PERSONNE1.) au motif que celle-ci contient des éléments qui n'ont pas été développés en cours de plaidoiries.

Or, comme cette note n'est pas, à ce jour, parvenue au greffe, le moyen manque en fait.

- La jonction des instances :

La SOCIETE1.) et SOCIETE2.) font d'abord grief au premier juge d'avoir prononcé la jonction des différentes demandes et d'avoir statué par un seul jugement sur leur bien-fondé, nonobstant le fait que celles-ci ont été introduites par des parties différentes, que les locaux sont différents, que les contrats de bail sont différents avec des dates d'échéances différentes et que les résiliations ont été exprimées de manière différente.

PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité des appels sur ce point, au motif que la jonction prononcée par le premier juge ne constitue qu'un acte d'administration non susceptible d'appel et que les demandes sont liées entre elles.

La jonction des demandes prononcée par le tribunal est une simple mesure d'administration et de procédure, qui n'empêche pas des demandes jointes de rester distinctes au fond (Enc. Dalloz, procédure civile, t.1, verbo appel no 191).

Il en résulte que les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain d'appréciation quant à l'existence des circonstances propres à établir la connexité et la jonction d'instances.

Les parties appelantes ne justifiant pas que la jonction des instances prononcée par le premier juge leur ait porté préjudice, il s'ensuit que leur appel sur ce chef est irrecevable.

En ce qui concerne la jonction des instances introduites par la SOCIETE1.) et SOCIETE2.) en instance d'appel, même s'il n'y a pas entre les litiges identité des parties, respectivement identité d'objet ou de cause, il n'en demeure pas moins que les différentes demandes, respectivement les trois appels se rapportent tous à la question de la validité et des effets des résiliations successives opérées par PERSONNE1.) des trois contrats de bail successifs l'ayant lié à la SOCIETE1.), respectivement à SOCIETE2.), de sorte qu'il est encore dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice de joindre les trois rôles et de statuer par un seul et même jugement.

- La recevabilité de la demande en déguerpissement :

La SOCIETE1.) et SOCIETE2.) reprochent ensuite au premier juge d'avoir déclaré recevable la demande en déguerpissement de PERSONNE1.), alors qu'une demande en sursis commercial avait été introduite et accueillie favorablement par le juge de paix.

Or, il résulte de la motivation du jugement entrepris que le premier juge a refixé la demande en déguerpissement, suite à la fin de non recevoir tirée de l'existence d'un premier sursis commercial opposée par les défenderesses à cette demande, le bailleur s'étant réservé le droit de requérir leur déguerpissement ultérieurement.

Il s'ensuit que le moyen manque en fait et que l'appel n'est pas fondé sur ce point.

- La validité des résiliations unilatérales successives et l'abus de droit :

Suivant contrat de bail du 26 octobre 1980, PERSONNE1.) donne en location à la SOCIETE1.) un magasin sis à ADRESSE1.), longeant le pignon PERSONNE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 124.000.- francs. Le bail est conclu pour une période de sept ans à partir du 1^{er} février 1981 et se renouvelle par tacite reconduction, sauf dénonciation écrite de six mois avant l'expiration, pour des périodes successives de cinq ans chacune.

Suivant contrat de bail du 14 avril 1986, PERSONNE1.) donne encore en location à la SOCIETE1.), un magasin sis à ADRESSE1.), longeant le pignon PERSONNE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 130.000.- francs. Ce bail est conclu pour une période de six ans, à partir du 1^{er} mai 1986 et se renouvelle par tacite reconduction, sauf dénonciation écrite de six mois avant l'expiration, pour des périodes successives de quatre ans chacune.

Suivant contrat de bail du 1^{er} juillet 1992, PERSONNE1.) donne en location à SOCIETE2.) un magasin, sis à ADRESSE1.), donnant sur la ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 150.000.- francs. Ce bail est conclu pour une période de quatre ans à partir du 15 septembre 1992 et se renouvelle par tacite reconduction, sauf dénonciation écrite de six mois avant l'expiration, pour des périodes successives de quatre ans chacune.

Suivant convention du 19 octobre 2004, les parties modifient les contrats de bail du 14 avril 1986 et du 1^{er} juillet 1992 en ce sens qu'ils prennent fin conjointement le 30 juin 2008 et se renouvellent par tacite reconduction, sauf dénonciation écrite de six mois, avant l'expiration, pour des périodes successives de quatre ans chacune.

Il est également stipulé que le locataire s'engage à modifier les lieux conformément au plan annexé à la convention et qu'une modification non conforme au plan annulera la susdite modification.

Suivants lettres recommandées du 8 février 2007, PERSONNE1.) résilie tous les contrats de bail tels que prolongés et le cas échéant modifiés concernant les locaux occupés par la SOCIETE1.) et SOCIETE2.) en les informant que le bail du 26 octobre 1980 prendra fin le 31 janvier 2008, celui du 14 avril 1986 le 30 avril 2008 et celui du 1^{er} juillet 1992 le 14 septembre 2008.

Il relève que la modification de fin de bail au 30 juin 2008 n'est pas valable, à défaut par ses locataires d'avoir modifié les lieux conformément aux plans signés entre parties.

Afin de voir concorder la fin des trois contrats de bail au niveau de l'exploitation des locaux, il marque son accord à ce que les trois locaux soient rendus le 31 janvier 2008.

Suivant lettre recommandée du 10 septembre 2007, le mandataire de PERSONNE1.) résilie le bail pour faute grave dans le chef de la SOCIETE1.), à défaut d'avoir payé les adaptations indiciaires et le loyer tel que révisé à la hausse. Il demande à la SOCIETE1.) de prendre ses dispositions pour quitter les lieux pour le 31 décembre 2008.

Suivant lettre du 24 septembre 2007, PERSONNE1.) redresse l'erreur matérielle survenue dans son courrier précédent et précise que la date du départ n'est pas le 31 décembre 2008, mais le 31 janvier 2008, comme indiqué précédemment.

La SOCIETE1.) et SOCIETE2.) contestent la régularité et la validité de ces résiliations unilatérales successives.

Elles font valoir que celles-ci constituent un acte juridique abusif, en ce sens que PERSONNE1.) ne pouvait en tirer le moindre avantage. Ainsi, au moment des résiliations en février 2007, PERSONNE1.) n'aurait pu faire aucun reproche à ses locataires. En outre, aucune proposition ou arrangement avec un autre repreneur n'aurait existé à cette date, fait qu'ils offrent de prouver par voie testimoniale. Au contraire, PERSONNE1.) aurait fait l'erreur de se baser sur un problème de débordement de la canalisation des eaux usées au sous-sol du magasin dû à un problème de la canalisation principale.

Elles font valoir que PERSONNE1.) a pris la décision, sans rime ni raison, de mettre fin au contrat entre parties et de détruire ainsi une entreprise qui existe sur le marché luxembourgeois depuis près de 30 ans, sans qu'il n'en tire le moindre avantage, à part une satisfaction malsaine d'avoir détruit ce commerce.

Au soutien de leur appel, les appelantes invoquent l'article 6-1 du code civil.

PERSONNE1.) conteste tout caractère abusif des résiliations des trois baux. Il fait valoir que les relations entre parties s'étaient fortement dégradées au courant des années, mais qu'il a résilié les baux avec une durée de préavis double du délai normal et que les parties ont discuté de la reprise du stock et du personnel par un nouveau repreneur.

Il fait encore valoir que son droit de résiliation n'est pas subordonné ni à l'existence d'une faute des locataires, ni à l'existence d'un nouveau locataire.

Il y a d'abord lieu de relever qu'au moment des résiliations et compte tenu des dates d'échéances respectives des trois baux, ceux-ci avaient une durée dépassant, respectivement arrivant à la quinzième année de location, de sorte que les règles

relatives au renouvellement préférentiel des baux commerciaux ne sont pas applicables, aucune demande en renouvellement n'ayant d'ailleurs été notifiée au bailleur.

Or, conformément au droit commun, et sauf exceptions résultant de la loi ou d'une clause contractuelle, le congé ne doit pas être motivé. Il suffit que l'auteur du congé exprime son intention de mettre fin au louage ; il n'est pas tenu de définir les motifs (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, t.1, Les baux en général, no 317).

En l'espèce, les trois baux litigieux prévoient qu'à leurs dates d'expiration respectives, ils se renouvellent par tacite reconduction, sauf dénonciation écrite de six mois avant l'expiration. L'indication d'un motif de résiliation n'est pas requise.

PERSONNE1.) pouvait dès lors valablement résilier les trois baux sans indiquer de motifs de résiliation et en respectant les préavis de congé.

Il y a partant lieu d'examiner si, ce faisant, PERSONNE1.) a commis un abus de droit.

En vertu 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.

Ainsi l'article 6-1 du code civil constitue un correctif exceptionnel apporté à la mise en œuvre des droits et un moyen de faire respecter positivement la fonction sociale des droits. Ce que le texte entend sanctionner, de façon directe, sans recours forcé et artificiel à la notion de faute quasi-délictuelle, c'est l'exercice malveillant, de mauvaise foi, des droits sans utilité réelle pour leur titulaire et sans égard aux droits concurrents de tiers par un détournement de leur fonction sociale (cf. Cour 5 mai 1993, Pas. 29, 241).

En effet, le bailleur peut être tenu à des dommages et intérêts s'il donne le congé de manière abusive ou intempestive, manifestement dans l'intention de nuire. Il peut donc y avoir abus de droit ; mais il s'agit là de situations exceptionnelles et d'abus de droit caractérisé (cf. Les Nouvelles, op. cit. no 332).

Il s'agit d'une théorie correctrice, d'un ultime remède lorsque l'équité est gravement lésée. Les exigences de la sécurité juridique imposent qu'elle soit cantonnée strictement dans cette fonction et qu'elle n'aboutisse pas systématiquement à interférer avec l'usage des droits légaux contractuels (cf. Les Nouvelles, op. cit. no 389 ter, observations de P.A. FORIERS).

En l'espèce, il se dégage des pièces versées que depuis 2001, les relations des parties se sont progressivement dégradées.

D'une part, les parties sont en discussion quant à l'installation d'un conditionnement d'air à l'eau et les locataires critiquent l'état de confort des locaux, notamment

l'existence d'un chauffage vétuste ; des toilettes « *usagées et inconfortables* », l'absence de climatisation moderne, tels que ces griefs étant plus amplement spécifiés dans leur lettre du 18 novembre 2004. Il s'y ajoute en janvier 2005, un problème d'écoulement des eaux usées au sous-sol.

D'autre part, à chaque fin de période de location, les parties sont en discussion au sujet de la révision du loyer. Il résulte de la lettre de PERSONNE1.) du 7 décembre 2003 que si en 1998, il a demandé, après six ans, une augmentation de loyer, il consent néanmoins une réduction. En décembre 2003, les locataires s'opposent encore à une augmentation du loyer au motif de la baisse du chiffre d'affaires de leur commerce.

En décembre 2004, PERSONNE1.) consent une nouvelle diminution des loyers, mais insiste sur l'augmentation des avances à valoir sur les frais de chauffage.

Le 7 juin 2006 et le 10 décembre 2006, PERSONNE1.) réclame le paiement de l'adaptation indiciaire du loyer et l'augmentation des avances de chauffage demandée dans sa lettre du 9 décembre 2005.

Il résulte de la lettre de PERSONNE1.) du 8 février 2007 que le 26 janvier 2007, une nouvelle discussion se déclenche entre parties, suite à la demande des locataires de résilier tous les baux au cas où le bailleur n'acceptera pas une diminution substantielle des loyers. La résiliation conjointe des baux au 31 mars 2008 proposée par PERSONNE1.) n'est toutefois pas signée par les locataires.

Il résulte de ces éléments, et nonobstant les liens familiaux existant entre PERSONNE1.) et le gérant de SOCIETE1.) et de SOCIETE2.), que depuis l'année 2003, les parties étaient en relation conflictuelle permanente au sujet de l'ampleur de leurs obligations respectives, voire quant au maintien de leurs relations contractuelles.

Il ne saurait dès lors être fait grief à PERSONNE1.) d'avoir, dans ces conditions, décidé de résilier les baux venus à échéance.

En ce qui concerne l'absence d'avantage financier allégué dans le chef du bailleur au moment de la résiliation des baux, il résulte des explications fournies par PERSONNE1.) qu'en février 2007, il avait chargé l'agence immobilière SOCIETE3.) de la recherche d'un nouveau locataire. Or, il ne saurait être reproché au bailleur d'avoir attendu la fin des baux et de ne pas avoir eu déjà à ce moment un engagement écrit d'un nouveau locataire.

Il ressort du nouveau contrat de bail commercial du 10 septembre 2007, versé en cause, que le loyer auquel s'est engagé le nouveau locataire est largement supérieur à celui presté par les anciens locataires.

Par ailleurs, il résulte d'un courrier du mandataire de PERSONNE1.) du 24 septembre 2007 que ce dernier a proposé à SOCIETE2.) le rachat du stock et la reprise du personnel par le nouveau locataire.

Il s'ensuit et, sans qu'il n'y ait lieu de procéder à une mesure d'instruction complémentaire, que les reproches adressés par la SOCIETE1.) et par SOCIETE2.) à leur ancien bailleur d'avoir fait un exercice malveillant et de mauvaise foi de ses droits, voire sans utilité réelle pour lui et sans égard aux droits concurrents par un détournement de leur fonction sociale, s'avèrent non fondés.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a dit non fondées les demandes de la SOCIETE1.) et de SOCIETE2.) en nullité, sinon en caducité des résiliations des baux et a retenu que ceux-ci avaient été valablement résiliés.

Il résulte des développements qui précèdent que les conclusions subsidiaires des appelantes tendant, pour autant que de besoin, si le tribunal ne devait pas prononcer la nullité, respectivement la caducité, à voir reporter la date des résiliations au 31 janvier 2013, respectivement au 30 avril 2012 et au 30 juin 2012, ne sont pas non plus fondées.

Par son appel incident, PERSONNE1.) conclut encore à voir compléter le dispositif du jugement entrepris, en ce que le premier juge a omis de dire que le contrat de bail du 14 avril 1986 a également été valablement résilié au 30 juin 2008.

Il résulte des explications fournies à l'audience ensemble la motivation du jugement entrepris qu'en première instance, PERSONNE1.) n'a pas demandé la résiliation de la convention du 14 octobre 2004, de sorte qu'elle est restée applicable aux contrats des 14 avril 1986 et 1^{er} juillet 1992 et que la date d'échéance du contrat du 14 avril 1986 est également fixée au 30 juin 2008.

Conformément aux conclusions de PERSONNE1.), il y a partant lieu de compléter en ce sens le dispositif du jugement entrepris.

La SOCIETE1.) et SOCIETE2.) succombant dans leur appel, leurs demandes en obtention d'indemnités de procédure ne sont pas fondées.

Au vu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à charge PERSONNE1.) l'entièreté des frais par lui exposés pour assurer sa défense en instance d'appel et non compris dans les dépens.

Eu égard à l'envergure de l'affaire et aux soins qu'elle a comporté, il y a lieu de faire droit à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel et d'en fixer le montant à 800.- euros.

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,

joint les instances introduites sous les numéros du rôle 116.295 et 116.297 et 116.298,

dit les appels principaux irrecevables en ce qui concerne la décision de jonction des instances prononcée par le premier juge,

reçoit les appels principaux pour le surplus,

les dit non fondés,

reçoit l'appel incident,

le dit fondé,

partant, dit que le dispositif du jugement entrepris est à compléter comme suit:

« Dit que le contrat de bail conclu entre parties en date du 14 avril 1986 a été valablement résilié avec effet au 30 juin 2008 » ;

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit non fondées les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s. à r. l. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s. à r. l. sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s. à r. l. et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s. à r. l. in solidum à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 800.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s. à r. l. et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s. à r. l. à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.