

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
no 106/2016

Audience publique du vendredi, six mai deux mille seize

Numéro du rôle : 171883

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,
Nathalie HAGER, juge,
Séverine LETTNER, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle WANTZ d'Esch-sur-Alzette du 19 août 2015,

comparant par Maître Franck GREFF, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle WANTZ,

comparant par Madame PERSONNE2.), dûment munie d'une procuration écrite.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro 171.883 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du vendredi, 11 septembre 2015, lors de laquelle elle fut renvoyée pour fixation devant la IIIe chambre à l'audience publique du mardi, 29 septembre 2015, lors de laquelle elle fut fixée au 22 décembre 2015 pour plaidoiries.

A l'audience publique du 22 décembre 2015, l'affaire fut refixée au 22 mars 2016 pour plaidoiries.

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

Maître Franck GREFF, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Madame PERSONNE2.), comparant pour la partie intimée et munie d'une procuration écrite, répliqua.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 6 mai 2016, le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 21 avril 2015, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après : la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix de et à Esch-sur-Alzette pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 9.447.- euros TTC à titre d'arriérés de loyer, d'avances mensuelles sur charges et d'avances mensuelles pour « budget publicité » avec les intérêts compensatoires à partir de la demande en justice jusqu'à solde, et elle s'est réservée le droit d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance à concurrence des loyers à échoir. Elle a encore demandé l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation de PERSONNE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 18 juin 2015, la société SOCIETE1.) a maintenu sa demande pécuniaire d'un montant de 9.447.- euros TTC et a informé le tribunal que PERSONNE1.) a quitté les lieux au mois de décembre 2014 sans qu'il n'y ait eu remise des clés.

A la même audience, PERSONNE1.) a soulevé la nullité du contrat de bail conclu entre parties et il a partant conclu au rejet de la demande de la société SOCIETE1.). A titre subsidiaire, il a fait plaider que le non-paiement du loyer serait justifié en raison du fait que l'exploitation des lieux loués n'aurait pas été efficace. Il a encore contesté les frais promotionnels et les avances sur charges pour ne pas être documentés par des pièces.

Par jugement du 9 juillet 2015, le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, après avoir reçu la demande en la forme, a rejeté le moyen de nullité soulevé par PERSONNE1.), a constaté la validité du contrat de bail conclu entre parties, a dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) à concurrence d'un montant de 8.584,50 euros TTC et a partant condamné PERSONNE1.) au paiement d'un montant de 8.584,50 euros TTC, avec les intérêts légaux à partir du 21 avril 2015 jusqu'à solde. Il a encore ordonné l'exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

De ce jugement lui notifié le 13 juillet 2015, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 19 août 2015.

Il demande la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a déclaré irrecevable l'attestation testimoniale de PERSONNE3.), administrateur-délégué de la société SOCIETE1.) et en ce qu'il a débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en paiement des frais promotionnels.

PERSONNE1.) demande, par réformation du jugement entrepris, à être déchargé de toutes les condamnations prononcées à son encontre.

Il demande principalement à voir déclarer nul le contrat de bail conclu entre parties pour non-respect des conditions essentielles du contrat de bail, sinon subsidiairement pour non-respect de l'obligation de délivrance dans le chef de la société SOCIETE1.), et il demande acte de ce qu'il évalue le préjudice subi par lui du fait du non-respect de l'obligation de délivrance au montant de 8.584,50 euros, sous réserve d'augmentation, avec les intérêts légaux.

A titre encore plus subsidiaire, il demande à voir dire qu'il y a lieu de prononcer la résiliation du contrat de bail avec effet au mois de décembre 2014, date de son départ.

PERSONNE1.) demande enfin à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour les deux instances sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi qu'au paiement des frais et dépens des deux instances.

La société SOCIETE1.) conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Moyens et prétentions des parties :

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) fait valoir que ce serait à tort que le juge de première instance a déclaré valable le contrat de bail conclu entre parties et a retenu que la location de l'intégralité des emplacements du rez-de-chaussée ne constituait pas une condition essentielle du contrat.

Il explique que le contrat de bail était subordonné à la réalisation de deux conditions cumulatives stipulées à l'article 2, à savoir l'ouverture de la PROJET1.) fixée au 15

novembre 2014 et la location de tous les emplacements se situant au rez-de-chaussée. L'économie du contrat dépendant de la réalisation de ces conditions, elles seraient forcément déterminantes et essentielles, et s'imposeraient dès lors au juge. Exiger la preuve du caractère essentiel desdites conditions tel que l'a dit le juge de première instance reviendrait à faire échec au jeu de la condition suspensive dès lors qu'une des parties aurait omis d'indiquer qu'il s'agissait pour elle d'une condition essentielle.

Dans la mesure où les deux conditions stipulées ne sont pas remplies en l'espèce, le contrat de bail serait nul.

Il soutient encore que le contrat de bail serait également soumis à une condition formelle, à savoir l'obligation pour le bailleur d'informer le locataire par lettre recommandée de la date exacte du début de la location. Or en l'espèce, la société SOCIETE1.) n'aurait jamais adressé un tel courrier à PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) ne conteste pas que le projet PROJET1.) ait connu de nombreux problèmes avant son ouverture. Elle ne conteste pas non plus que le contrat de bail conclu entre parties stipule que celui-ci ne prendra cours qu'à partir du moment où l'ensemble des emplacements du rez-de-chaussée sont loués.

Elle explique cependant que dès la signature du contrat, elle aurait informé PERSONNE1.) que la totalité des emplacements n'étaient pas loués. De plus, les locataires déjà présents dans les lieux, en ce compris PERSONNE1.), souhaitaient une ouverture avant les fêtes de fin d'année, période la plus propice de l'année, selon eux, pour le commerce, raison pour laquelle la PROJET1.) aurait ouvert le 15 décembre 2014, et ce malgré le fait que tous les emplacements n'étaient pas loués. Par conséquent, PERSONNE1.) ne saurait à présent lui reprocher un quelconque manquement.

PERSONNE1.) conteste l'existence d'un accord entre le bailleur et les locataires pour voir fixer l'ouverture de la PROJET1.) avant la réalisation de la condition suspensive stipulée au contrat de bail. La société SOCIETE1.) resterait d'ailleurs en défaut de verser un tel accord, ni même une correspondance entre parties à ce sujet.

PERSONNE1.) fait encore valoir que ce serait à tort que le juge de première instance a retenu que l'obligation de délivrance a été respectée par la société SOCIETE1.).

Il explique que les emplacements contractuellement convenus ne lui auraient jamais été attribués parce que la société SOCIETE1.) aurait estimé que la mise en place des aménagements techniques nécessaires pour l'exploitation de son commerce masquait une vitrine. PERSONNE1.) conteste l'existence d'un accord expresse ou tacite dans son chef pour se voir attribuer d'autres emplacements que ceux contractuellement convenus. Le raisonnement du juge de première instance selon lequel les emplacements effectivement attribués étaient plus intéressants serait purement subjectif, alors que traditionnellement les commerces de viande comme celui exploité par PERSONNE1.) se trouvent toujours au fond des surfaces commerçantes.

PERSONNE1.) fait encore plaider avoir subi un préjudice suite à la prise en location de deux emplacements différents de ceux initialement prévus au contrat et l'évalue à un montant de 8.584,50 euros, sous réserve d'augmentation.

La société SOCIETE1.) ne conteste pas que les emplacements attribués à PERSONNE1.) n'étaient pas ceux prévus au contrat de bail. Elle explique que les emplacements initialement attribués à PERSONNE1.) étaient inadéquats en raison de la taille des frigos. De plus, PERSONNE1.) souhaitait exploiter une rôtisserie de sorte qu'elle aurait proposé à PERSONNE1.) des emplacements se situant à l'avant du PROJET1.), ce que PERSONNE1.) aurait accepté. Il y aurait dès lors eu un accord tacite entre parties quant au changement des emplacements.

Elle s'oppose à la demande en paiement de dommages et intérêts formulée par PERSONNE1.) à titre d'indemnisation du préjudice subi.

Enfin, PERSONNE1.) fait plaider qu'au mois de décembre 2014, il aurait quitté les lieux loués suite à un entretien avec un représentant de la société SOCIETE1.) qui l'aurait autorisé à quitter les lieux s'il le souhaitait. PERSONNE1.) aurait dès lors retiré ses installations et rendu les clés à la société SOCIETE1.) dès le lendemain, de sorte qu'il y aurait eu résiliation du contrat de bail conclu entre parties.

La société SOCIETE1.) conteste toute remise des clés.

A l'audience des plaidoiries du 22 mars 2016, PERSONNE1.) demande à se voir accorder des délais de paiement pour le cas où une condamnation serait prononcée à son encontre, au motif qu'il ne saurait s'acquitter que d'un montant de 500.- euros par mois.

La société SOCIETE1.) ne s'est pas opposée à cette demande.

Motifs de la décision :

Il est constant en cause que suivant contrat de bail commercial conclu le 27 octobre 2014, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) un local commercial se composant des emplacements numéros 25 et 26, ainsi que d'un box de stockage numéro 16 dans la PROJET1.) sise à L-ADRESSE3.), moyennant un loyer mensuel de 2.800.- euros HTVA après une remise de 20%, assorti d'une avance mensuelle sur les charges communes de 500.- euros HTVA, soit un montant total de 3.300.- euros HTVA par mois, payable le premier de chaque mois.

Le bail devait prendre effet le jour de l'ouverture de la PROJET1.) qui était fixé au 15 novembre 2014 sous condition de la location de tous les emplacements sis au rez-de-chaussée, conformément aux dispositions de l'article 2 du contrat.

La PROJET1.) a finalement ouvert ses portes le 15 décembre 2014, bien que l'ensemble des emplacements du rez-de-chaussée n'ait pas été loué.

PERSONNE1.) a quitté les lieux au mois de décembre 2014.

- Quant à la demande en nullité du contrat pour non-respect des dispositions de l'article 2 du contrat de bail :

L'article 2 du contrat de bail du 7 octobre 2014 dispose que « *la location démarrera au moment de l'ouverture de la PROJET1.) qui est fixée au 15 novembre 2014 et seulement en cas de location de tous les emplacements du rez-de-chaussée* ».

PERSONNE1.) soutient que l'article 2 précité contiendrait deux conditions cumulatives, à savoir l'ouverture du 15 novembre 2014 et la location de l'ensemble du rez-de-chaussée. Dès lors, l'article 2 du contrat serait à qualifier de condition suspensive, ce qui revient à dire que tant qu'elle n'est pas réalisée, aucune obligation ne naît dans le chef du locataire. En l'espèce les conditions cumulatives n'étant pas remplies, le contrat conclu entre parties est nul.

La société SOCIETE1.) ne conteste ni la qualification de condition suspensive de l'article 2 du contrat de bail, ni l'absence de réalisation de celle-ci au moment de l'ouverture de la PROJET1.). Toutefois, elle explique que l'ouverture aurait eu lieu suite à une demande expresse des locataires déjà présents dans les lieux, y compris PERSONNE1.), pour la période des fêtes de fin d'année et ce malgré un avertissement du bailleur quant à la non-réalisation de l'article 2 du contrat. Il y aurait dès lors eu renonciation dans le chef de PERSONNE1.) à la condition suspensive du contrat.

Aux termes de l'article 1181 du code civil, l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties.

En l'espèce, il résulte d'une lettre recommandée avec accusé de réception du 2 mars 2015 adressée par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.)

« Nous profitons de l'occasion pour vous rappeler que suite à votre désir et malgré que tous les stands n'étaient pas loués, vous avez insisté d'ouvrir avec l'argument que c'était la période la plus favorable dans le commerce, la période avant les fêtes, et vous ne pouvez en aucun cas nous responsabiliser car nous vous avons bien informés du nombre d'emplacements restants disponibles ».

Il résulte encore d'une lettre recommandée avec accusé de réception du 7 avril 2015 adressée par la société SOCIETE1.) au mandataire de PERSONNE1.)

« Monsieur PERSONNE1.) ne s'est en aucun cas opposé à l'ouverture du PROJET1.), il nous a même confirmé que tout serait prêt pour la veille de l'ouverture, ce jour-là nous l'avons attendu jusque 22.00 heures, il ne s'est jamais manifesté.

Votre mandant était bien au courant que tous les stands n'étaient pas loués, et nous avons ouvert suite à l'insistance des exploitants avec l'argument que c'était la période la plus favorable dans le commerce, la période avant les fêtes, et vous ne pouvez en

aucun cas me responsabiliser car ils étaient bien informés du nombre d'emplacements restants disponibles ».

Il n'est pas contesté que PERSONNE1.) ait eu la jouissance des lieux loués, alors qu'il a installé ses frigos et autres éléments nécessaires à l'exploitation de son commerce dans les lieux. Il y a partant lieu d'analyser s'il n'y a pas eu en raison de cette jouissance des lieux, renonciation au bénéfice de la condition suspensive dans le chef de PERSONNE1.).

Bien que le code civil soit muet sur la question, la jurisprudence admet que lorsqu'une condition suspensive défaille, la partie au contrat qui avait intérêt à son accomplissement peut y renoncer. Une partie au contrat peut de même parfaitement renoncer de se prévaloir des conséquences juridiques de la défaillance d'une condition suspensive stipulée dans son intérêt exclusif ou renoncer à la condition suspensive elle-même (cf. CA, 1^{re} chambre, 4 juin 2008, rôle no 32573).

En ce qui concerne la forme de la renonciation, il est admis que la renonciation est un acte juridique par lequel une personne manifeste la volonté d'abandonner une prérogative qui lui appartient.

Il est de principe que les renonciations ne se présument pas. La renonciation peut être positive ou tacite. Pour qu'une renonciation tacite puisse être retenue par le juge, il faut que le comportement de la personne à laquelle on oppose la renonciation exprime d'une manière claire et non équivoque cette renonciation.

En matière de renonciation, la jurisprudence est très tolérante sur le terrain de la preuve. La Cour de cassation admet, depuis longtemps, que la renonciation, généralement tacite, peut se prouver par tous moyens, comme un simple fait, ce qui permet au juge de se fonder uniquement sur des témoignages ou sur des présomptions. Cette jurisprudence, qui est constante, concerne les formes les plus diverses de renonciations, qu'il s'agisse de la renonciation à une créance, ou la renonciation à une cause de nullité ou de déchéance (Jurisclasseur, Code Civil, Art.1341 à 1348, Fasc. 20, n°31).

Il résulte des courriers des 2 mars 2015 et 7 avril 2015, que PERSONNE1.) a demandé une ouverture anticipée de la PROJET1.) et ce malgré le fait que l'ensemble du rez-de-chaussée n'avait pas encore été loué.

Le tribunal tient dès lors pour établi qu'au vu de la demande de PERSONNE1.) afin de convenir d'une ouverture anticipée et la jouissance des lieux avant même la location de tous les emplacements, il a implicitement et nécessairement renoncé au bénéfice de la condition suspensive stipulée à l'article 2 du contrat de bail.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer, bien que pour d'autres motifs, en ce qu'il a déclaré non fondée la demande de PERSONNE1.) en nullité du contrat de bail pour non-respect de la condition suspensive.

- Quant à la demande en décharge des condamnations prononcées à l'encontre de PERSONNE1.) pour non-respect de l'obligation de délivrance :

PERSONNE1.) demande encore à être déchargé de toute condamnation prononcée à son encontre pour non-respect dans le chef de la société SOCIETE1.) de son obligation de délivrance. Il expose que suivant contrat de bail du 27 octobre 2014 il aurait pris en location les emplacements numéros 25 et 26, mais qu'en réalité il se serait vu attribuer les emplacements numéros 3 et 4. Il indique encore avoir subi un préjudice à hauteur de 8.548,50 euros du fait de ce changement d'emplacements.

La société SOCIETE1.) conteste le non-respect de son obligation de délivrance. Elle explique que ce changement aurait eu lieu d'un commun accord entre parties en raison d'un problème de taille des frigos de PERSONNE1.). Elle conteste encore tout préjudice dans le chef de PERSONNE1.), alors que les emplacements numéros 3 et 4 étaient mieux situés que ceux initialement convenus.

Le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il ne soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée.

L'obligation de délivrance constitue ainsi l'obligation fondamentale incombant au bailleur. Celui-ci doit en effet mettre à disposition du locataire les lieux loués par le biais d'une remise des clés. La contrepartie étant l'obligation du locataire de procéder au paiement du loyer.

Il est constant en cause qu'aux termes de l'article 1 du contrat de bail, PERSONNE1.) a pris en location les emplacements numéros 25 et 26 situés au rez-de-chaussée de la PROJET1.) et qu'il s'est par la suite vu attribuer les emplacements numéros 3 et 4 également situés au rez-de-chaussée.

A l'instar du juge de première instance, le tribunal constate qu'il ne résulte d'aucun élément de la cause que PERSONNE1.) a contesté le changement des emplacements lui attribués.

Le tribunal retient encore que compte tenu du plan de la PROJET1.) annexé au contrat de bail versé en cause, les emplacements numéros 25 et 26 sont situés au milieu arrière du marché, tandis que les emplacements numéros 3 et 4 sont situés à l'avant du marché. Or, PERSONNE1.) reste en défaut d'établir en quoi consisterait le préjudice prétendument subi en raison de ce changement d'emplacements et d'en établir son étendu.

C'est dès lors à bon droit que le juge de première instance a déclaré fondée la demande de la société SOCIETE1.) dans son principe.

- Quant à la demande en paiement des loyers, avances sur charges et frais de publicités :

PERSONNE1.) conteste être redevable d'un quelconque montant à titre de loyer, avances sur charges et frais de publicité au motif que le contrat de bail n'aurait jamais existé.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent, que le contrat de bail conclu entre parties est valable et a sorti ses effets.

Il est constant en cause que la PROJET1.) a fonctionné du 15 décembre 2014 jusqu'au mois de mars 2015.

Il est encore constant que PERSONNE1.) a quitté les lieux au courant du mois de décembre 2014, et qu'en date du 2 mars 2015, la société SOCIETE1.) a adressé par lettre recommandée avec accusé de réception un accord de résiliation anticipée à PERSONNE1.). PERSONNE1.) n'a pas signé cet accord.

A défaut d'avoir rapporté la preuve de la remise des clés à la société SOCIETE1.) au moment de son départ, PERSONNE1.) est censé avoir eu la jouissance des lieux loués jusqu'à la fermeture de la PROJET1.) au mois de mars 2015.

Aux termes du contrat de bail, le loyer mensuel s'élève à 3.500.- euros, soit 3.000.- euros +TVA à titre de loyer pour deux emplacements et 500.- euros +TVA à titre de loyer pour un box.

Le bailleur ayant accordé une remise de 20%, soit 700.- euros (3.500 x 20%) au locataire, le loyer redû s'élève à 2.800.- euros (3.500 - 700), et les avances sur charges s'élevant à 500.- euros +TVA par mois, le montant des loyer et avances sur charges s'élève à un montant total de 3.300.- euros (2.800 + 500).

Suivant courrier du 2 mars 2015 repris à la base de la demande, la société SOCIETE1.) réclame au titre des loyers et avances sur charges communes pour la période du 15 décembre 2014 au 28 février 2015, un montant de 8.584,50.- euros TTC ventilé comme suit :

- Charges mensuelles (payables depuis mi-novembre 2014)

Novembre 2014 : €250,00 + 15% = €287,50 TTC
Décembre 2014 : €500,00 + 15% = €575,00 TTC
Janvier 2015 : €500,00 + 17% = €585,00 TTC
Février 2015 : €500,00 + 17% = €585,00 TTC
Total : €2.032,50 TTC
Votre paiement : €0
Reste à payer : €2.032,50 TTC

- Loyer pour deux emplacements

Janvier 2015 : €3.000,00 + 17% = €3.510,00 TTC
Février 2015 : €3.000,00 + 17% = €3.510,00 TTC
Total : €7.020,00 TTC
Votre remise de 20% HTVA = €1.200,00 + 17% = €1.404,00
Votre paiement : €0
Reste à payer : €5.616,00 TTC

- Loyer box de stockage

Janvier 2015 : €500,00 + 17% = €585,00 TTC
Février 2015 : €500,00 + 17% = €585,00 TTC
Total : €1.170,00 TTC
Votre remise de 20% HTVA = €200,00 + 17% = €234,00
Votre paiement : €0

Reste à payer : €936,00 TTC

/

Ce montant étant justifié au regard des pièces versées en cause, c'est à bon droit que le juge de première instance a déclaré fondée la demande de la société SOCIETE1.) à concurrence d'un montant de 8.584,50 euros TTC à titre d'arriérés de loyer et avances sur charges du mois de novembre 2014 au mois de février 2015.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) au paiement d'un montant de 8.584,50.- euros TTC avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

- Quant à la demande en résiliation

A titre encore plus subsidiaire, PERSONNE1.) demande à voir ordonner la résiliation du contrat de bail. La société SOCIETE1.) n'a pas pris position sur ce point.

Compte tenu du fait que PERSONNE1.) a quitté les lieux loués de son plein gré au mois de décembre 2014 et que l'exploitation de la PROJET1.) a cessé au mois de mars 2015, la demande de PERSONNE1.) tendant à obtenir la résiliation du contrat de bail conclu entre parties est sans objet.

- Quant aux délais de paiement :

A l'audience des plaidoiries du 22 mars 2016, PERSONNE1.) a demandé à se voir accorder des délais de paiement au vu de la précarité de sa situation financière.

La société SOCIETE1.) ne s'est pas opposée à cette demande.

Aux termes de l'article l'article 1244 du Code civil « *Le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état* ».

Il se dégage de la lecture de cette disposition que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou échelonnant le paiement de la dette.

Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties (Cour, 25 octobre 2006, n° 31036 du rôle).

Au vu des explications fournies par PERSONNE1.) en ce qui concerne sa situation financière et au vu de l'accord de la société SOCIETE1.), le tribunal décide sur base de l'article 1244 du Code civil de faire droit à la demande de paiement échelonnée de la somme de 8.584,50 euros TTC par des paiements mensuels de 500 € à effectuer le 1^{er} de chaque mois et pour la première fois le 1^{er} du mois suivant la signification du jugement.

A défaut du paiement d'une seule échéance, le solde restant dû deviendra immédiatement exigible.

- Quant à l'indemnité de procédure :

PERSONNE1.) demande encore une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour les deux instances sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Dans la mesure où PERSONNE1.) n'a pas pris le soin de ventiler ses demandes et de chiffrer d'une part ses prétentions dans le cadre de son appel contre le jugement du 9 juillet 2015 et d'autre part sa demande dans le cadre la première instance, sa demande est à déclarer irrecevable.

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 non fondé,

confirme le jugement entrepris du 9 juillet 2015,

accorde à PERSONNE1.) le bénéfice de l'article 1244 du Code civil,

partant,

dit que PERSONNE1.) pourra s'acquitter de la dette par des paiements mensuels de 500.- euros à effectuer le 1^{er} de chaque mois et pour la première fois le 1^{er} du mois suivant la signification du jugement jusqu'à apurement total de la dette,

dit que le défaut de paiement d'une seule échéance rendra la créance immédiatement et intégralement exigible,

dit la demande de PERSONNE1.) en résiliation du contrat de bail sans objet,

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile irrecevable,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.