

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
2023TALCH03/00211

Audience publique du mardi, dix-neuf décembre deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-06744

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Paula GAUB, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

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

2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN, en remplacement de l'huissier de justice Cathérine NILLES, de Luxembourg du 10 août 2023,

ayant initialement comparu par Maître Marcel MARIGO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a déposé son mandat,

E T :

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,
comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-06744 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 29 août 2023, lors de laquelle elle fut renvoyée devant la troisième chambre à l'audience publique du mardi, 26 septembre 2023 pour fixation pour plaidoiries. A l'audience du 26 septembre 2023, l'affaire fut fixée au 28 novembre 2023 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne comparurent ni en personne, ni par mandataire.

Maître Brahim SAHKI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, comparant pour PERSONNE3.), fut entendu en ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 19 décembre 2023 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 12 mai 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE3.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer le montant de 17.625.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges jusqu'au mois de mai 2023 inclus, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, sinon à partir de la date du jugement jusqu'à solde et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans les 15 jours qui suivent la notification du jugement.

PERSONNE3.) a encore demandé à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à lui payer le montant de 6.300.- euros à titre de caution avec les intérêts au taux légal à partir du 5 octobre 2021, sinon à compter du dépôt de la demande en justice, sinon à partir de la date du jugement, il a sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation des parties défenderesses à lui payer une indemnité de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la majoration du taux.

PERSONNE1.), représentant également PERSONNE2.), a expliqué vouloir rester dans les lieux loués.

Par jugement du 28 juin 2023, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) la somme de 23.925.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges et à titre de caution non payée, avec les intérêts au taux légal à compter du 12 mai 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux d'intérêt.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard deux mois après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé le requérant à faire expulser les défendeurs dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a dit qu'il y a lieu à exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 600.- euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 10 août 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement, dûment notifié à PERSONNE2.) en date du 30 juin 2023 mais non dûment notifié à PERSONNE1.).

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à voir dire que le contrat de bail n'est pas résilié et à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement.

Subsidiairement, ils sollicitent un délai de déguerpissement de 12 mois.

Ils demandent encore à se voir décharger de la condamnation à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure pour la première instance.

Ils réclament une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.500.- euros ainsi que la condamnation de PERSONNE3.) aux frais et dépens des deux instances.

Les appelants ne comparaisant plus à l'audience des plaidoiries d'appel du 28 novembre 2023, il y a lieu de statuer au fond par jugement contradictoire, conformément aux articles 75 et 76 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE3.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Il augmente sa demande d'un montant de $11.700 + 900 = 12.600.-$ euros correspondant aux loyers et avances sur charges échus sur la période de juin 2023 à novembre 2023.

Il réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.500.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Suivant contrat de bail signé entre parties en date du 20 septembre 2021, PERSONNE3.) leur aurait donné en location un local commercial situé à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.950.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros.

Les appelants donnent à considérer que les retards de paiement seraient dus à des difficultés financières passagères que leur entreprise nouvellement créée aurait rencontré tout au début. Entretemps, les activités de leur salon de coiffure auraient bien repris. Or, la résiliation du contrat de bail entraînerait des conséquences graves pour eux en ce qu'elle signifierait la fin de leur activité professionnelle.

Subsidiairement, et cas où le tribunal confirmerait la résiliation du bail, ils demandent à se voir allouer un délai de déguerpissement de 6 mois.

2. PERSONNE3.)

PERSONNE3.) fait valoir que depuis le prononcé du jugement entrepris plus aucun loyer, ni avance sur charges n'aurait été payé. Sur ce, il augmente sa demande en arriérés de loyers et avances sur charges d'un montant de 12.600.- euros correspondant à la période de juin 2023 à novembre 2023 inclus pour la porter à la somme totale de 36.525.- euros.

Pour le surplus, le local faisant l'objet du bail serait actuellement « *squatté* » par des personnes tierces et le bailleur n'y aurait aucun accès.

Ce serait partant à juste titre que le premier juge a prononcé la résiliation du contrat de bail et a condamné les parties appelantes à déguerpir des lieux dans un délai de 2 mois.

Motifs de la décision

1. Quant aux arriérés et à la résiliation

PERSONNE3.) augmente sa demande en arriérés de loyers et avances sur charges pour la période échue depuis le jugement entrepris.

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « *pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement* ».

L'augmentation de la demande en arriérés de loyers et avances sur charges échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable et fondée pour le montant réclamé de 11.700 (arriérés de loyers) + 900 (avances sur charges) = 12.600.- euros, correspondant à la période de juin 2023 à novembre 2023 inclus.

Il résulte de la première page du contrat de bail que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont engagés solidairement et indivisiblement.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) la somme totale de 36.525.- euros, montant non autrement contesté, avec les intérêts au taux légal à compter du 12 mai 2023 sur le montant de 23.925.- euros et à compter du 28 novembre 2023 sur le montant de 12.600.- euros, chaque fois jusqu'à solde.

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1728 du code civil, le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire. Selon les circonstances tant le non-paiement du loyer que le paiement irrégulier du loyer constituent des motifs graves justifiant la résiliation du bail.

Les difficultés financières du locataire quelle que soit leur raison, ne justifient pas le non-paiement du loyer. En effet, quelles que soient les difficultés financières que le preneur peut éprouver, le bailleur est en droit d'exiger le respect de l'obligation de lui payer le loyer.

Le juge a toutefois la faculté d'apprécier, d'après les circonstances de l'équité, si l'inexécution des obligations du preneur, et notamment le non-paiement des loyers, est suffisamment grave pour entraîner la résiliation du contrat de bail. Les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Dans un tel cas, le juge doit, en effet, se montrer indulgent (cf. Les Nouvelles, Droit civil, tome VI, éd 2000, n° 390 e).

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résolution du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Le juge peut ainsi tenir compte dans son appréciation de faits survenus en cours d'instance, tel un règlement d'arriérés de loyers (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, Les Nouvelles, Les baux en général, t. I, éd 2000, n° 390).

Force est de constater que depuis le jugement entrepris, pas un seul arriéré loyer de loyer, ni avance sur charge n'a été apuré par les parties appelantes. Pire, depuis le jugement entrepris les loyers et avances sur charges relatifs aux mois de juin 2023 à décembre 2023 inclus restent intégralement en souffrance. Si jamais l'activité du salon de coiffure a réellement repris tel que les parties appelantes tentent de le faire croire, il est davantage plus grave que les arriérés de loyer et avances sur charges se chiffrent entretemps au montrant total de 36.525.- euros.

Dans ces conditions, c'est à juste titre que le premier juge a prononcé la résiliation du contrat de bail et a condamné les parties appelantes à déguerpir des lieux avec tous ceux

qui les occupent de leur chef dans un délai de 2 mois, sauf à dire que le prédit délai courra à partir de la date de la signification du présent jugement.

2. 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, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sauraient prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Il y a encore lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 600.- euro pour la première instance.

PERSONNE3.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, ses intérêts suite à l'appel relevé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il convient de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 650.- euros.

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

Il échet donc de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 28 juin 2023, sauf à dire que le délai de déguerpissement de 2 (deux) mois courra à partir de la date de la signification du présent jugement,

donne acte à PERSONNE3.) de l'augmentation de sa demande en arriérés de loyers et avances sur charges pour la période de juin 2023 à novembre 2023 inclus,

la dit recevable et fondée,

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) la somme totale de 36.525.- euros, avec les intérêts au taux légal à compter du 12 mai 2023 sur le montant de 23.925.- euros et à compter du 28 novembre 2023 sur le montant de 12.600.- euros, chaque fois jusqu'à solde,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 650.- euros,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.