

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (Ile chambre)
2024TALCH03/00005

Audience publique du mardi, neuf janvier deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-06136

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Cyntia WOLTER, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, 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 suppléant Kelly FERREIRA SIMOS, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg, du 19 juillet 2023,

comparant par Maître Yves WAGENER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, 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 NUMERO2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS et Associés Sàrl, inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-06136 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 8 août 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 19 septembre 2023 pour fixation.

Par avis du 19 septembre 2023, l'affaire fut fixée à l'audience du 21 novembre 2023 pour plaidoiries.

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

Maître Yves WAGENER, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Laurent LIMPACH, avocat, représentant la société Etude d'Avocats GROSS et Associés Sàrl, comparant pour la partie intimée, fut entendu en ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du mardi, 9 janvier 2023, le

JUGEMENT QUI SUIT :

I) Faits et rétroactes

Il ressort des pièces versées en cause que par contrat de bail du 10 octobre 2017, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. (ci-après désignée comme « la société SOCIETE2.) ») a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. (ci-après désignée comme « la société SOCIETE1.) ») un local commercial d'une superficie de 1.408,31 m², un garage, une buanderie et plusieurs places de parking sis à ADRESSE1.) ainsi que cinq bureaux sis à ADRESSE2.) et une salle de réunion moyennant paiement d'un loyer mensuel de 34.000.- euros (à l'exception des loyers pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2017 qui s'élevaient au montant de 20.000.- euros), assorti d'une avance mensuelle sur charges de 2.000.- euros, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois et que le contrat de bail, conclu pour une période de 9 ans, a pris effet le 1^{er} octobre 2017.

Il ressort encore du contrat de bail du 10 octobre 2017, contrat de bail visé en la version telle que versée et produite en cause par la société SOCIETE2.) à l'appui de sa demande en paiement formulée à l'égard de la société SOCIETE1.) tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 204.000.- euros à titre de garantie locative, que le contrat de bail prévoit également l'obligation pour le locataire de fournir au bailleur une garantie locative de six mois de loyer, soit de 204.000.- euros.

Par requête déposée le 5 avril 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société SOCIETE2.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 204.000.- euros à titre de garantie locative.

La société SOCIETE2.) a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de

2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle s'est réservée tous droits, dus, moyens et actions.

Quant à l'audience des plaidoiries de première instance du 4 mai 2023

Le mandataire de la société SOCIETE2.) s'est référé à la requête introductive d'instance du 5 avril 2022 et a maintenu ses demandes en paiement telles que formulées dans ladite requête et ceci en se basant sur l'article 1134 du code civil.

Quant aux moyens et arguments de défense, qui sont détaillés ci-dessous, tels que développés et invoqués par le mandataire de la société SOCIETE1.) à l'audience du 4 mai 2023 afin de conclure au rejet de la demande en paiement de la société SOCIETE2.) formulée à son encontre, le mandataire de la société SOCIETE2.) a conclu à leur rejet.

Il a soutenu que la société SOCIETE2.) aurait d'abord sollicité la résiliation du contrat de bail pour cause de non-paiement de la garantie locative mais qu'eu égard au fait que cette demande avait été rejetée par le tribunal, il solliciterait dorénavant dans la présente instance le paiement de la garantie locative en exécution du contrat de bail.

En ce qui concerne l'exception de litispendance soulevée par la société SOCIETE1.), il a renvoyé à l'acte d'appel du 30 mars 2022 par lequel appel fut relevé à l'encontre du jugement numéro 383/22 rendu en date du 24 février 2022 par le tribunal de paix de Esch-sur-Alzette et aux termes duquel le volet relatif à la demande en paiement de la garantie locative, demande qui aurait été déclaré irrecevable par le juge de paix par jugement du 24 février 2022 précité, n'aurait pas été remis en cause.

Ainsi, il a conclu qu'aucun risque de contrariété entre le jugement à rendre par le juge de paix dans le cadre de l'instance introduite par la requête du 5 avril 2022 précitée et le jugement à rendre en instance d'appel dans la suite de l'appel relevé par acte d'appel du 30 mars 2022, ne saurait exister.

Il a finalement relevé que la plainte n'aurait pas été déposée contre sa mandante, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu de s'y référer.

Le mandataire de la société SOCIETE1.) a soulevé l'exception de litispendance en faisant valoir qu'appel a été interjeté en date du 30 mars 2022 contre le jugement no 383/22 rendu en date du 24 février 2022 par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette et qui a déclaré irrecevable la demande de la société SOCIETE2.) en paiement du montant de 204.000.- euros à titre de garantie locative.

Il a considéré qu'il existerait un risque de contrariété entre jugements dans l'hypothèse où le tribunal allait statuer sur la demande de la société SOCIETE2.) avant que l'affaire pendante en instance d'appel ne soit toisée.

Au fond, il a contesté principalement la demande en paiement de la garantie locative en faisant valoir que la clause relative au paiement d'une garantie locative à hauteur de 204.000.- euros – d'ailleurs rédigée dans une police différente – aurait été ajoutée à son insu après les négociations entre parties et que sa mandante aurait signé le contrat de bail sans avoir relu la dernière version lui soumise pour signature. Il a

expliqué cette façon de procéder par le fait que sa mandante faisait confiance au père de ses enfants.

Le mandataire de la société SOCIETE1.) a encore ajouté que le contrat de bail signé auparavant entre parties n'aurait jamais fait état du paiement d'une garantie locative pour justifier les contestations relatives à la demande en paiement de la garantie locative actuellement réclamée.

Le mandataire de la société SOCIETE1.) a encore exposé qu'il a déposé plainte pour faux et usage de faux auprès du Ministère Public.

Il a encore donné à considérer que le contrat de bail signé entre parties prévoirait qu'il serait conclu sous la condition suspensive de la fourniture d'une garantie locative de six mois, mais que la société SOCIETE2.) ne requerrait pas la résiliation judiciaire du contrat de bail pour autant, de sorte qu'il y aurait lieu d'admettre qu'elle reconnaîtrait l'existence du bail.

A titre subsidiaire, il a encore fait valoir que dans le dossier précité pendant en instance d'appel, la société SOCIETE2.) réclamerait encore d'importants montants à titre d'arriérés de loyers et de charges, de sorte qu'il y aurait lieu de craindre que la société SOCIETE2.) s'adresserait immédiatement à la banque dans l'hypothèse où il serait fait droit à sa demande en fourniture d'une garantie locative afin de s'en servir pour compenser les arriérés de loyers et charges impayées réclamées en instance d'appel.

A titre plus subsidiaire, il a demandé au tribunal de lui accorder un délai d'un à deux mois afin de constituer une garantie bancaire à hauteur de 204.000.- euros.

Il a encore contesté l'indemnité de procédure qui est réclamée, de même que l'exécution provisoire du jugement à intervenir sollicitée par la société SOCIETE2.).

Par jugement du 8 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.

Il a dit fondée la demande de la société SOCIETE2.) pour le montant réclamé de 204.000.- euros.

Il a condamné la société SOCIETE1.) à fournir à la société SOCIETE2.) une garantie locative à hauteur de 204.000.- euros et a accordé à la société SOCIETE1.) un délai d'un mois à partir de la notification jugement pour fournir la garantie locative.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Il a dit fondée la demande de la société SOCIETE2.) en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE2.) le montant de 450.- euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il a finalement condamné la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le premier juge a retenu qu'il ressort de l'acte d'appel versé en cause que la société SOCIETE2.) n'a pas relevé appel contre le jugement noNUMERO3.)/22 précité en ce qu'il a déclaré irrecevable sa demande en paiement du montant de 204.000.- euros à titre de garantie locative pour en conclure qu'aucun risque de contrariété entre le jugement qui sera rendu en appel suite à l'appel relevé par acte d'appel du 30 mars 2022 et le jugement à rendre suite à la requête du 5 avril 2022 ne serait à craindre.

Il a encore retenu qu'il ressort des plaidoiries que la société SOCIETE1.) n'a pas déposé de plainte avec constitution de partie civile à l'encontre de la société SOCIETE2.) auprès du juge d'instruction pour en conclure qu'il y aurait lieu de retenir que le contrat de bail conclu entre parties, y compris la clause suivant laquelle la société SOCIETE1.) doit régler une garantie locative de 6 mois de loyer, serait parfaitement valable même si cette dernière serait rédigée dans une police différente. Le premier juge a encore dit qu'il conviendrait de relever que la représentante de la société SOCIETE1.) aurait paraphé la page sur laquelle figurerait la clause litigieuse.

Sur base des éléments précités et en application de l'article 1134 du code civil ainsi qu'au vu des pièces versées en cause, le premier juge a décidé qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à fournir une garantie locative à hauteur de 204.000.- euros à la société SOCIETE2.).

Au vu des éléments du dossier, le premier juge a accordé à la société SOCIETE1.) un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement pour constituer la garantie locative.

Par exploit d'huissier de justice du 19 juillet 2023, la société SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre le précité jugement, lui notifié en date du 13 juin 2023.

Par réformation du jugement entrepris, la société SOCIETE1.) demande à ce que l'exception de litispendance soulevée par elle soit accueillie favorablement.

Quant au fond, elle demande principalement à voir déclarer non-fondée la demande en paiement de la société SOCIETE2.) et à se voir décharger de la condamnation à fournir à la société SOCIETE2.) une garantie locative à hauteur de 204.000.- euros.

Subsidiairement, elle demande qu'aucune condamnation au paiement de la garantie locative ne soit prononcée en cause à son encontre mais qu'il y aurait lieu d'imposer en lieu et place à sa partie la présentation d'une garantie bancaire à première demande et ce endéans un délai de trois mois.

Elle demande à voir condamner la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel et à voir condamner la société SOCIETE2.) à tous les frais et dépens des deux instances.

La société SOCIETE2.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris tout en ne s'opposant pas à ce que le délai d'un mois endéans lequel la garantie locative devrait être fournie par la société SOCIETE1.) commencera à courir à partir

de la date du prononcé du présent jugement sinon à partir de la signification du présent jugement.

Elle demande encore à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel et à voir condamner la société SOCIETE2.) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.

Position des parties

La société SOCIETE1.)

A l'appui de son appel, la partie appelante a maintenu à l'audience des plaidoiries du 21 novembre 2023 son moyen tiré de l'exception de litispendance en estimant qu'il y aurait bien en cause au vu de l'état actuel des procédures judiciaires concurrentes un risque de contrariété entre le jugement qui sera rendu en appel suite à l'appel relevé par acte d'appel du 30 mars 2022 et les jugements à rendre dans la suite de la requête introductive d'instance devant le juge de paix du 5 avril 2022.

Elle a rajouté qu'en sa qualité de locataire, elle serait en droit de craindre, et ce au vu du fait que la société SOCIETE2.) réclamerait en cause des montants contestés faisant l'objet de débats en appel dans le cadre d'une autre procédure, que le bailleur ira faire justice à soi-même en faisant appel à la garantie locative dès que le jugement attaqué aura acquis le caractère de la chose jugée définitivement.

Quant au fond et à titre principal, la partie appelante a réitéré les moyens et arguments tels qu'invoqués devant le premier juge pour conclure au caractère non-fondé de la demande en paiement de la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE1.) s'est référée dans ce contexte à sa farde de pièces communiquée en cause et plus particulièrement à la plainte datée du 5 février 2018 faite auprès du Procureur d'ETAT à l'encontre de PERSONNE1.) et de toute autre personne dont l'implication serait relevée en cours de procédure, pour dénonciation calomnieuse et faux en écritures privées.

Elle a précisé, sur question du tribunal, qu'actuellement elle n'aurait pas encore déposé de plainte avec constitution de partie civile à l'encontre de la société SOCIETE2.) mais qu'elle se réserverait évidemment le droit de déposer ultérieurement une plainte avec constitution de partie civile auprès du juge d'instruction à l'encontre de la société SOCIETE2.) en relation avec les faits litigieux en cause.

Elle a rajouté qu'elle regretterait que le premier juge ne se serait pas penché sur le volet falsification de la clause litigieuse alors qu'il serait indéniable en cause que la clause sur laquelle la demande adverse serait basée aurait été rajoutée puisque l'auteur du faux ne se serait même pas donné la peine de choisir la même police d'écriture.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) a estimé qu'au vu des circonstances de l'espèce et notamment au vu du fait qu'il n'y aurait actuellement pas d'arriérés et que la crèche fonctionnerait très bien et de manière profitable, il n'y aurait pas lieu de prononcer de condamnation à l'égard de sa partie au paiement de la garantie locative

mais qu'il y aurait lieu d'imposer en lieu et place à sa partie la présentation d'une garantie bancaire à première demande et ce endéans un délai de trois mois.

La société SOCIETE2.)

La société SOCIETE2.) a exposé qu'elle demanderait la confirmation pure et simple du jugement entrepris en estimant que c'est par de justes motifs et à bon escient que le premier juge aurait fait droit à sa demande.

En ce qui concerne l'exception de litispendance soulevée par la société SOCIETE1.), la société SOCIETE2.) a réitéré que telle exception serait à dire non-fondée alors que le volet relatif à la demande en paiement de la garantie locative, demande qui aurait été déclaré irrecevable par le juge de paix par jugement du 24 février 2022 précité, n'aurait pas été remis en cause par l'appel limité interjeté par acte d'appel du 30 mars 2022.

Elle a rappelé que le contrat de bail daté du 10 octobre 2017, dûment paraphé par les deux parties au contrat sur chacune des pages du contrat et dûment signé à sa dernière page par les deux parties au contrat, prévoirait expressément que le preneur devra constituer une garantie locative équivalente à 6 mois de loyers. Ainsi, sa demande en paiement serait à dire fondée sur base de cette clause et conformément à l'article 1134 du code civil. En outre, elle a souligné que la fourniture par le preneur d'une garantie bancaire ne serait pas prévue au contrat, de sorte que la demande subsidiaire de la société SOCIETE1.) devrait en tout état de cause être rejetée.

Dans ce contexte, elle a formellement contesté toute falsification de ladite clause telle qu'alléguée par la partie adverse. Les affirmatives y relatives de la société SOCIETE1.) resteraient à l'état de pures allégations alors que cette dernière n'aurait toujours pas à l'heure actuelle déposé une constitution de partie civile auprès du juge d'instruction à l'encontre de la société SOCIETE2.) en relation avec les faits litigieux visés dans la plainte faite auprès du Ministère Public.

Elle a rajouté que le fait que la clause litigieuse serait rédigée dans une police différente n'affecterait en rien sa validité et aurait au contraire dû attirer une attention renforcée du locataire sur telle clause avant que ce dernier ne paraphe et signe le contrat daté du 10 octobre 2017.

Motifs de la décision

Quant à l'exception de litispendance

Il ressort de l'acte d'appel du 30 mars 2022 versé en cause que l'appel relevé à l'encontre du jugement du 24 février 2022 précité est expressément limité aux volets suivants de la décision entreprise, à savoir le débouté de la société SOCIETE2.) de sa demande en paiement d'arriérés de loyers réduits sur base d'un contrat de bail daté du 1^{er} novembre 2015, le débouté de la société SOCIETE2.) de sa demande en paiement des charges locatives dues pour les années 2015 à 2020 inclus, en ce que la décision entreprise n'a lui alloué que le montant de 13.000.- euros à titre des avances sur charges dues avec effet au 1^{er} janvier 2021 et en ce que la société SOCIETE2.) fut condamnée à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 3.066,57.- euros.

Il en découle, tel que retenu à bon escient et pour de justes motifs par le premier juge, qu'il n'existe en cause pas de risque de contrariété de jugement tel qu'allégué par la société SOCIETE1.) alors que le volet du jugement du 24 février 2022 précité ayant trait à la garantie locative n'a pas été entrepris par la société SOCIETE2.).

Quant au fond

Il ressort des termes du contrat de bail du 17 octobre 2017, et plus particulièrement de la clause numéro 3 dudit contrat, versé par la société SOCIETE2.) à l'appui de sa demande que la société SOCIETE1.) doit régler une garantie locative de 6 mois de loyers. Il s'y ajoute que la représentante de la société SOCIETE1.) a dûment paraphé la page sur laquelle figure la clause numéro 3 et a dûment signé la dernière page du contrat du 17 octobre 2017 versé en cause par la société SOCIETE2.).

Quant aux dires et reproches de la société SOCIETE1.) en relation avec une prétendue falsification de ladite clause numéro 3 du contrat, il y a lieu de retenir, à l'instar du premier juge, que telles affirmations restent en l'état actuel de la procédure à l'état de pures allégations et ce faute pour la société SOCIETE1.) d'avoir procédé au dépôt d'une plainte avec constitution de partie civile entre les mains du juge d'instruction en relation avec les faits litigieux visés dans la plainte faite auprès du Ministère Public.

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal de céans décide qu'il y a lieu de dire, par confirmation du jugement entrepris, que le contrat de bail du 17 octobre 2017, et plus particulièrement et en ce compris la clause numéro 3 dudit contrat, est parfaitement valable et qu'il y a lieu de dire fondée, sur base du contrat de bail daté du 17 octobre 2017 précité versé en cause et en application de l'article 1134 du code civil, la demande de la société SOCIETE2.) pour le montant réclamé de 204.000.- euros et en conséquence de condamner la société SOCIETE1.) à fournir une garantie locative à hauteur de 204.000.- euros à la société SOCIETE2.).

Le contrat de bail du 17 octobre 2017 ne prévoyant pas la possibilité de fournir en lieu et place de la garantie locative une garantie bancaire à première demande et au vu des contestations de la société SOCIETE2.), la demande subsidiaire de la société SOCIETE1.) tendant à pouvoir fournir une garantie bancaire à première demande est dès lors à rejeter.

Au vu des éléments du dossier, il échet cependant d'accorder, par réformation du jugement entrepris, à la société SOCIETE1.) un délai de 6 mois pour constituer la garantie locative, délai qui commencera à courir à partir de la date de signification du présent jugement.

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).

La société SOCIETE1.) demande à voir condamner la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

La société SOCIETE2.) demande à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

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

A défaut par la société SOCIETE2.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée.

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

Il échet partant de condamner la société SOCIETE1.) 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 partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris,

accorde à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. **un délai de six(6) mois** pour constituer la garantie locative à hauteur de 204.000.- euros et

dit que **tel délai de six(6) mois** commencera à courir à partir de la date de la signification du présent jugement,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance d'appel.