

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
2024TALCH03/00072

Audience publique du vendredi, dix-neuf avril deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-07066

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

- 1) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER, en remplacement de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN, de Luxembourg du 18 août 2023,

comparant par Maître Ibrahim DEME, avocat à la Cour, demeurant à Pétange,

E T :

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), 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 Tessy SIEDLER,

comparant par la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ SA, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B220251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-07066 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 9 janvier 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 19 mars 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Ibrahim DEME, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître Lison MERGAUX, avocat, en remplacement de la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ SA, représentée par Maître Franz SCHILTZ, 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 vendredi, 19 avril 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 15 février 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE1.) 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 9.781,12 euros à titre d'arriérés de loyers/d'indemnités d'occupation pour la période allant du mois de juin 2020 à septembre 2020 et le montant de 2.453,67 euros à titre de remboursement du solde de la valeur de l'équipement de la cuisine, avec à chaque fois les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

SOCIETE1.) a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement, l'augmentation du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration du 3^{ème} mois qui suit la notification du jugement ainsi que la condamnation solidaire des parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 14 juin 2023, PERSONNE1.) s'est opposé à la demande en paiement en se basant sur un arrangement conclu entre parties permettant à lui et à PERSONNE2.) de régler leur dette par des mensualités de 2.065.- euros à partir du 1^{er} novembre 2020 après un premier paiement de 10.000.- euros et ce jusqu'à apurement de leur dette s'élevant à 30.650.- euros.

Il a encore sollicité une indemnité de procédure de 1.500.- euros ainsi qu'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire, également à hauteur de 1.500.- euros.

Bien que régulièrement convoquée, PERSONNE2.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire. La convocation ayant été remise à sa personne, le juge de paix a statué par

jugement réputé contradictoire à son encontre en application des dispositions des articles 79 alinéa 2 et 80 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, le juge de paix a reçu la demande en la forme, a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) solidairement à payer à SOCIETE1.) la somme de 12.234,79 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 15 février 2023, jusqu'à solde et a dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification du jugement.

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, a débouté les parties de leurs demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure et a débouté PERSONNE1.) de sa demande en paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 18 août 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement leur notifié en date du 12 juillet 2023.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à voir constater que l'arrangement entre parties n'est pas caduc et à se voir décharger de la condamnation solidaire à payer à SOCIETE1.) le montant de 12.234,79 euros.

Ils réclament le montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance et encore une fois le montant de 1.500.- euros du chef d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

Ils demandent la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

SOCIETE1.) sollicite la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Subsidiairement, et au cas où l'accord entre parties ne serait pas caduc, elle demande à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) solidairement à lui payer le montant de 8.618,99 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période de juin 2020 à septembre 2020 inclus.

Elle demande finalement à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) solidairement à lui payer une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros et le montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

Position des parties

1. PERSONNE2.) et PERSONNE1.)

Les appelants exposent que le montant réclamé de 12.234,79 euros ne serait aucunement dû à SOCIETE1.).

En effet, les parties auraient signé en date du 5 octobre 2020 une convention par laquelle SOCIETE1.) renoncerait à réclamer une quelconque « indemnité de relocation » aux parties appelantes.

Ils renvoient au décompte de l'huissier de justice dans son ultime sommation avant saisie établissant que « les sommes restant à payer avaient déjà été réglées intégralement par les parties appelantes, hormis l'indemnité de relocation à laquelle SOCIETE1.) avait renoncé selon convention signée entre parties ».

Après calcul des sommes payées, les appelants seraient même créiteurs auprès de SOCIETE1.).

2. SOCIETE1.)

Elle demande à voir confirmer le jugement entrepris ayant déclaré l'accord entre parties caduc, faute par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) d'avoir respecté la convention.

Au lieu de verser dix mensualités à hauteur de 2.065.- euros, soit 20.650.- euros, ils n'auraient versé que quatre mensualités à hauteur de 2.000.- euros et une mensualité de 4.000.- euros, soit 12.000.- euros.

L'accord étant caduc, SOCIETE1.) ne serait plus tenue au respect de son propre engagement, de sorte que l'indemnité de relocation à hauteur de 8.850.- euros serait désormais due par les parties appelantes.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) n'auraient d'ailleurs pas relevé appel à l'égard de la condamnation au montant de 2.453,67 euros à titre de solde de la valeur de l'équipement de la cuisine. Ce montant serait donc en tout état de cause également dû.

Au cas où le tribunal déciderait que l'accord entre parties n'est pas caduc, il y aurait lieu de retrancher du montant de 7.687,87 tel que réclamé par SOCIETE1.) dans l'ultime sommation avant saisie, l'indemnité de relocation (8.850.- euros) et de compenser alors ce montant (- 1.162,13 euros) avec l'indemnité d'occupation réduite pour la période de juin 2020 à septembre 2020 inclus (9.781,12 euros).

Motifs de la décision

1. Quant aux éléments constants

Il est constant en cause que

- suivant contrat de bail commercial avec clause d’approvisionnement signé entre parties en date du 14 février 2019, SOCIETE1.) a donné en location à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) (ci-après la SOCIETE2.)), à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.) une partie de l’enceinte du CENTRE SPORTIF situé à L-ADRESSE4.) ;
- par jugement n° 957/2020 rendu en date du 12 juin 2020, le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette a :
 - o condamné la SOCIETE2.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) solidairement à payer à SOCIETE1.) le montant de 24.191,96 euros à titre d’arriérés de loyers et d’avances sur charges jusqu’au mois de mai 2020 inclus,
 - o prononcé la résiliation du contrat de bail existant entre SOCIETE1.) et la SOCIETE2.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aux torts exclusifs de ces derniers,
 - o condamné la SOCIETE2.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) solidairement à payer à SOCIETE1.) le montant de 8.850.- euros à titre d’indemnité de relocation,
 - o condamné la SOCIETE2.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) solidairement à payer à la SOCIETE1.) une indemnité de 600.- euros sur base de l’article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- par jugement n° 1594/2020 rendu en date du 9 octobre 2020, le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette a condamné la SOCIETE2.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) solidairement à payer à SOCIETE1.) le montant de 2.036,12 euros à titre de charges ;
- les clefs furent rendues à SOCIETE1.) en date du 5 octobre 2020 ;
- par jugement commercial 2022TALCH02/00663 rendu en date du 6 mai 2022 les opérations de la faillite de la SOCIETE2.) furent déclarées closes pour insuffisance d’actifs.

2. Quant à la caducité de l’accord entre parties

Les parties en cause ont signé en date du 5 octobre 2020 un arrangement qui se lit notamment comme suit :

« (...)

[Preneurs reconnaissent redevoir à Bailleresse]

[Bailleresse déclare réclamer à Preneurs] :

- (i) 24 191,96 € à titre d'arriérés de loyers (mois de mai 2020 inclus, suite au Jugement du 12/06/2020), et
- (ii) 2 036,12 € à titre de charges impayées,
- (iii) 9 781,12 € à titre d'arriérés de loyers (mois de septembre inclus)
- (iv) 2 453,67 € à titre du solde prêt remboursable
- (v) 650,00 € à titre d'indemnité de procédure
- (vi) – 8 462,87 € Rachat de la cuisine

Soit un Total de 30 650,00 €

(...)

Bailleresse ne maintient pas sa demande en paiement de l'indemnité de relocation de 8 850 € formulée aux termes du Jugement rendu le 12 juin 2020 par la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Bailleresse rachète la cuisine pour une valeur de 8 462,87 € TTC

Modalités de paiements du montant de 30 650 € :

- Acompte de 10 000 € à la signature et le jour de la remise des clés,
- Le solde, soit 20 650 €, payable en 10 mensualités de 2 065 €.

(...) »

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ne contestent pas avoir failli à leurs obligations en vertu du prêt accord.

La caducité est un mode de dissolution des contrats qui se réalise par le fait qu'un acte régulièrement formé perd, pendant le cours de l'exécution du contrat, un élément essentiel à sa validité - généralement l'objet ou la cause du contrat - du fait de la survenance d'un événement indépendant ou dépendant partiellement de la volonté des parties (Olivier Poelmans, droit des obligations au Luxembourg, éd. Larcier, n°228).

La **caducité** joue au stade de l'exécution du contrat et **ne repose en aucun cas sur un comportement fautif de l'autre partie**, sinon cela s'apparente à une résolution pour inexécution (Jurisclasseur Contrats - Distribution Fasc. 172 : Rupture du contrat par annulation).

Cependant un contrat à titre onéreux ne pourra pas être dissout pour caducité, si sa cause vient à disparaître pendant le cours du contrat. En effet, l'absence de cause entraîne la caducité du contrat pour autant que la cause fasse défaut au moment de la conclusion du contrat.

L'existence de la cause d'une obligation née d'un contrat synallagmatique se vérifie au moment de la conclusion du contrat et non en cours de son exécution. **Si un contrat**

valablement conclu n'est plus exécuté, l'inexécution n'est pas sanctionnée par la caducité du contrat, mais par sa résolution, la théorie des risques ou l'exception d'inexécution (Cour d'appel, 9 juillet 2003, n° 27411).

En l'occurrence, la cause existait bel et bien au moment de la conclusion de l'accord litigieux, puisque PERSONNE2.) et PERSONNE1.) s'étaient engagés à rembourser le montant de 30.650.- euros à SOCIETE1.) qui s'était, en contrepartie, obligée à renoncer à l'indemnité de relocation.

Le tribunal décide donc, par réformation du jugement entrepris, que l'accord n'est pas devenu caduc du fait de l'inexécution de PERSONNE2.) et PERSONNE1.).

Force est encore de constater que SOCIETE1.) ne réclame actuellement ni la résolution de l'accord, ni l'application de la théorie des risques, sinon l'exception d'inexécution.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que l'accord entre parties du 5 octobre 2020 sort ses pleins effets, dont notamment que SOCIETE1.) a renoncé au maintien de « *sa demande en paiement de l'indemnité de relocation de 8 850 € formulée aux termes du Jugement rendu le 12 juin 2020 par la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette* ».

3. Quant au solde de la valeur de l'équipement de la cuisine

Il résulte de la page 2 de l'acte d'appel de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) que « *Attendu en effet que **c'est à tort que le premier juge a déclaré fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant réclamé de 12.234,79 €,** alors que cette somme n'est pas due* » et du dispositif du même acte qu'ils demandent de « *Décharger les appelants de **l'ensemble de leurs condamnations*** ».

Le montant de 12.234,79 euros est ventilé comme suit : **2.453,67 euros à titre du solde de la valeur de l'équipement de la cuisine** et 9.781,12 euros du chef de l'indemnité d'occupation pour la période de juin 2020 à septembre 2020 inclus.

Le moyen de SOCIETE1.) en vertu duquel PERSONNE2.) et PERSONNE1.) n'auraient pas entrepris le jugement du 6 juillet 2023 en ce qui concerne le solde de la valeur de la cuisine est partant à écarter.

Il résulte tout d'abord de l'article VII) « *Divers* », point 4) du contrat de bail que « *Preneurs reconnaissent et reprennent le solde de la valeur de l'équipement de la cuisine d'un montant d' € 4.843,42 (...)* ».

Ensuite, suivant extrait de compte de SOCIETE1.) au 10 février 2023, le solde actuel réduit à titre de valeur de l'équipement de la cuisine s'élèverait à 2.453,67 euros.

Finally, the court must find that PERSONNE2.) and PERSONNE1.) expressly accepted at point (iv) of the agreement between parties of 5 October 2020 to pay « 2 453,67 € à titre de solde prêt remboursable ».

It should also be noted that the purchase of the kitchen by SOCIETE1.) was also expressly taken into account by the agreement between parties which stipulates in point (vi) the amount of 8.462,87 euros for the benefit of PERSONNE2.) and PERSONNE1.) as payment for the purchase of the kitchen by SOCIETE1.).

It follows therefore that the judgment entered is to confirm in that it has condemned PERSONNE2.) and PERSONNE1.) jointly and severally to pay to SOCIETE1.) the amount of 2.453,67 euros as payment for the value of the kitchen equipment.

4. Quant à l'indemnité d'occupation pour les mois de juin 2020 à septembre 2020 inclus

The court refers to the constant elements above from which it results that the lease contract was terminated by judgment n° 957/2020 of 12 June 2020 and that PERSONNE2.) and PERSONNE1.) nevertheless remained in the leased premises until the handover of keys on 5 October 2020.

There is then a need to refer to the agreement between parties by which PERSONNE2.) and PERSONNE1.) acknowledge at point (iii) to pay the amount of 9.781,12 euros « à titre d'arriérés de loyers [il y a lieu de lire indemnités d'occupation] (mois de septembre inclus) ».

By confirmation of the judgment entered, it is therefore also necessary to condemn PERSONNE2.) and PERSONNE1.) jointly and severally to the payment of the sum of 9.781,12 euros as payment for the occupation indemnities reduced for the period of June 2020 to September 2020 inclusive.

5. Conclusions

In view of the overall elements which precede, the court has decided that the agreement between parties is not void and as a consequence that :

- SOCIETE1.) has renounced to the relocation indemnity of 8.850.- euros ;
- PERSONNE2.) and PERSONNE1.) remain jointly and severally liable for the value of the kitchen to the amount of 2.453,67 euros ;
- PERSONNE2.) and PERSONNE1.) remain jointly and severally liable for the sum of 9.781,12 euros as payment for occupation indemnities.

Following the final summons filed on 31 March 2023, SOCIETE1.) claims the amount of 7.687,87 euros.

Cette sommation et les montants y retenus ne sont pas autrement contestés par PERSONNE2.) et PERSONNE1.), sauf à dire qu'il y aurait lieu à retrancher l'indemnité de relocation à laquelle SOCIETE1.) aurait renoncé.

En application des développements ci-dessus, il y a donc effectivement lieu de retrancher l'indemnité de relocation, soit le montant de 8.850.- euros, du montant de 7.687,87, de sorte qu'il en reste un solde négatif en faveur de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de - 1.162,13 euros.

Puis, le tribunal constate que l'ultime sommation avant saisie ne comprend pas encore le montant de 9.781,12 euros réduit à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de juin 2020 à septembre 2020 inclus.

En conséquence de tout ce qui précède, et par réformation du jugement entrepris, le tribunal de céans décide que la demande de SOCIETE1.) est à dire fondée pour le montant de 9.781,12 - 1.162,13 = 8.618,99 euros, montant auquel il y a encore lieu d'ajouter le montant de 2.453,67.- euros à titre de solde réduit par les appelants à titre de solde de la valeur de l'équipement de la cuisine étant encore précisé à cet égard que ce dernier solde n'est pas pris en compte dans l'ultime sommation avant saisie du 31 mars 2023.

Au vu de ce qui précède, il échet dès lors finalement, par réformation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) solidairement à payer à SOCIETE1.) **la somme totale de 11.072,66.- euros** [8.618,99.- + 2.453,67.- euros], avec les intérêts au taux légal à partir du 15 février 2023, jusqu'à solde.

Par confirmation du jugement entrepris, il y a encore lieu de dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du présent jugement.

6. Quant aux indemnités pour procédure abusive et vexatoire

Le tribunal rappelle que l'exercice d'un droit accordé par la loi ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation et ne saurait donner lieu à des dommages et intérêts que s'il est établi que l'auteur a agi sans nécessité et dans le dessein de nuire au plaignant.

Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement de celui qui agit en justice constitue une faute.

Ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les juridictions et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits – ou du moins ce que l'on considère comme tels – soient reconnus légitimes (Cour d'appel, 21 mars 2002, rôle n°25297).

En l'espèce, il n'est ni établi que SOCIETE1.), ni que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aient agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi. Par ailleurs, les parties respectives restent en défaut de rapporter la preuve qu'elles auraient subi un préjudice du fait du comportement de l'autre.

Partant, la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire est, par confirmation du jugement entrepris, à rejeter. Il en va de même et pour les mêmes motifs de celle formulée par SOCIETE1.) en instance d'appel.

7. 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 du litige, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance et ce par confirmation du jugement entrepris.

A défaut par SOCIETE1.) 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 aux fins d'obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel 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 PERSONNE2.) et PERSONNE1.) 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 et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 6 juillet 2023,

dit que l'accord entre parties du 5 octobre 2020 n'est pas caduc,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA fondée pour le montant total de 11.072,66.- euros,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant total de 11.072,66 .- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 15 février 2023, jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris du 6 juillet 2023 pour le surplus,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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