

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (Ile chambre)
2024TALCH03/00089

Audience publique du mardi, quatorze mai deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-01986

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
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 Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 14 février 2024,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Patrick BIRDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN,

appelant par appel incident,

comparant par Maître Martine KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-01986 du rôle fut appelée à l'audience du mardi, 12 mars 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 23 avril 2024 pour plaidoiries.

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

Maître Patrick BIRDEN, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Martine KRIEPS, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 14 mai 2024, le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée en date du 4 juillet 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- principalement, voir constater le caractère justifié et valable de la résiliation du contrat de bail intervenue en date du 8 juin 2023, avec effet au 30 juin 2023 ;
- subsidiairement, voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour faute dans le chef de la partie défenderesse ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les huit jours qui suivent la notification du jugement ;
- voir autoriser la partie requérante à faire expulser la partie défenderesse des lieux loués dans les formes légales au besoin à l'aide de la force publique, les frais en résultant récupérables sur la simple présentation de la quittance des ouvriers affectés à la tâche ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant de 82.500.- euros HTVA à titre de loyers échus au 30 juin 2023, ce montant sous réserve d'augmentation des loyers à échoir et des intérêts de retard à partir de la mise en demeure du 27 juin 2023 ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE1.) a augmenté sa demande au montant total de 109.500.- euros au titre des arriérés de loyers de novembre 2017 à novembre 2023.

SOCIETE1.) s'est opposée à la demande en invoquant tout d'abord la prescription.

Elle a ensuite fait préciser qu'elle serait dispensée du paiement du loyer fictif stipulé dans le contrat de bail, ce qui serait corroboré par les virements effectués par PERSONNE1.) au profit de SOCIETE1.).

Par jugement du 4 janvier 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a donné acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande, a dit la demande recevable en la pure forme, l'a dit prescrite et partant irrecevable pour un montant total de 12.000.- euros et l'a dit la recevable et fondée pour le surplus.

Il a rejeté l'offre de preuve par audition de témoins formulée par SOCIETE1.).

Il a constaté que le contrat de bail ayant existé entre parties a été valablement résilié par PERSONNE1.) avec effet immédiat à la date du 8 juin 2023 aux torts exclusifs de SOCIETE1.), a condamné celle-ci à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE1.) à faire expulser SOCIETE1.) des lieux occupés avec tous ceux occupant les lieux loués de son chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de SOCIETE1.), frais récupérables sur simple présentation de la quittance des ouvriers y employés.

Il a condamné SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 97.500.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 23 novembre 2023, jusqu'à solde.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire et a finalement condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 14 février 2024, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 5 janvier 2024.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir décharger de toute condamnation prononcée à son encontre.

Elle formule encore une offre de preuve et demande à faire entendre les témoins PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Elle demande encore à voir condamner PERSONNE1.) à tous les frais et dépens des deux instances.

PERSONNE1.) dit se rapporter à prudence de justice en ce qui concerne la prescription des arriérés de loyers antérieurs au 30 juin 2018.

Il réduit sa demande en arriérés de loyers au montant **total** de 106.500.- euros (contrairement à 109.500.- euros tels que réclamés en première instance).

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

Position des parties

1. SOCIETE1.)

La partie appelante expose que le snack en cause serait exploité et géré par la fille de PERSONNE1.) et formerait l'annexe d'une station d'essence appartenant également à PERSONNE1.).

Lors de l'ouverture du snack en novembre 2017, PERSONNE1.) aurait été d'accord à ce que sa fille ne lui paie pas de loyer, dont le montant stipulé dans le contrat de bail aurait uniquement été fictif pour des raisons de TVA. Il en aurait été de même en ce qui concerne le loyer relatif à la station d'essence.

Contrairement à ce qui aurait été retenu par le premier juge, les virements (avec comme communication « *aid inves* », « *cadeau* », « *aide* ») d'été 2023 constitueraient un commencement de preuve par écrit que PERSONNE1.) avait bien renoncé au versement d'un loyer alors qu'il serait « *inconcevable et illogique* » qu'un bailleur demande en justice le paiement d'un loyer après avoir fait des libéralités à son locataire, seulement quelques mois plus tôt.

Tel commencement de preuve par écrit serait finalement corroboré par l'offre de preuve par audition de témoins. Dans ce contexte, elle tient à préciser que le témoin PERSONNE2.) serait, contrairement aux dires adverses, seulement gérant de « *classe B* ». En tant que gérant de « *classe B* », faute de pouvoir engager la société, il ne serait rien d'autre qu'un simple salarié de la société et pourrait donc témoigner.

2. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) estime que les virements litigieux ne seraient pas à considérer comme des commencements de preuve par écrit et il n'existerait aucun autre élément de preuve permettant de corroborer la prétendue dispense de paiement de loyer.

Le fait de recevoir des libéralités à titre d'aide de la part du bailleur, ne dispenserait en aucun cas le locataire du paiement du loyer. En effet, la station d'essence se trouverait actuellement dans un état délabré et les virements litigieux auraient constitué une simple aide à la rénovation des lieux loués.

Le contrat de bail entre parties stipulerait clairement le paiement d'un loyer à hauteur de 1.500.- euros par mois.

Il sollicite le rejet de l'offre de preuve par voie d'audition de témoins pour défaut de précision. En tout état de cause, il réclame le rejet de la demande en audition du témoin PERSONNE2.) au motif que le témoin agirait également en tant que gérant de SOCIETE1.) depuis le mois de mars 2023.

Motifs de la décision

1. Quant à la prescription

PERSONNE1.) dit se rapporter à prudence de justice en ce qui concerne la question de la prescription des arriérés de loyers antérieurs au 30 juin 2018.

Le fait de se rapporter à prudence de justice équivaut à une contestation, de sorte qu'il revient au tribunal de céans d'analyser la question, ce d'autant plus que le décompte actualisé versé par PERSONNE1.) à l'audience des plaidoiries d'appel fait état des arriérés loyers relatifs aux mois de novembre et décembre 2017 ainsi qu'à la période de janvier 2018 à juin 2018 inclus.

En vertu de l'article 2277 du code civil, les loyers se prescrivent par cinq ans. Cette prescription quinquennale s'applique aussi aux adaptations indiciaires du loyer et aux charges locatives d'un immeuble, alors que ledit article prévoit la même prescription pour « *tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts* » (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 210 et s. ; Cass. française ch. mixtes, 12 avr. 2002, n° 00-18.529 : JurisData n° 2002-014062 ; JCP G 2002, II, 10100, obs. M. Billiau ; AJDI 2002, p. 517, obs. Ph. Briand. ; Cass. française, 3^{ième} ch. civ., 18 sept. 2007, n° 06-14.814 : JurisData n° 2007-040486 ; Loyers et copr. 2007, comm. 215 ; Trib. d'arr. Lux. 23 novembre 2007, n° 109 531 du rôle).

Cette prescription est un véritable mode de libération du débiteur, non basée sur une simple présomption de paiement (JCL Civil sub. art. 2270 à 2278, nos 118 et 158). Il en découle que lorsque le délai est expiré, le créancier perd toute possibilité d'agir contre son débiteur et, contrairement au régime des prescriptions basées sur une présomption de paiement, il ne peut pas démontrer le non-paiement de la dette.

La prescription libératoire commence à courir au profit du débiteur à compter du jour où le créancier a pu intenter sa demande, c'est-à-dire, en principe, à partir de celui de l'exigibilité de l'obligation. Tant que l'action n'est pas ouverte, le droit du créancier ne peut pas se prescrire.

La prescription est interrompue, selon les dispositions de l'article 2244 du code civil, par une citation en justice, un commandement ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire. Cette liste est limitative et toute réclamation adressée au débiteur par une voie extrajudiciaire, telle une lettre recommandée, n'a pas d'effet interruptif.

L'affaire ayant été introduite par requête du 4 juillet 2023, les loyers antérieurs au mois de juillet 2018, soit pour un montant total de 12.000.- euros correspondant aux mois de novembre et décembre 2017 (3.000.- euros) et aux six mois de janvier à juin 2018 (9.000.- euros) sont prescrits et la demande de PERSONNE1.) est, par confirmation du jugement entrepris, à déclarer irrecevable à concurrence dudit montant.

2. Quant à la gratuité du contrat de bail

Suivant contrat de bail conclu en date du 6 novembre 2017, ayant pris effet au 6 novembre 2017 pour une durée initiale de 16 ans, renouvelable par tacite reconduction aux échéances annuelles pour des périodes de cinq ans, PERSONNE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) un local commercial à usage de snack et de petite restauration de 50 m2 sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer de 1.500.- euros HTVA.

Il est constant en cause qu'en 2020, SOCIETE1.), société absorbante, a fusionné par absorption avec la société SOCIETE2.), société absorbée, et le contrat de bail précité est passé à SOCIETE1.).

Suivant l'article 1728 du code civil, l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative.

En présence d'un écrit, tel qu'en l'espèce, il appartient donc à SOCIETE1.), affirmant que cet écrit ne correspond pas à la volonté des parties au contrat de prouver, en respectant les règles de preuve, la volonté réelle des parties.

En vertu de l'article 1341 du code civil, il doit être passé acte devant notaire ou sous signatures privées de tous actes juridiques portant sur une somme ou valeur excédant 2.500.- euros et il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre.

En application des articles 1347 et 1348 du même code, il est fait exception à cette règle en cas de commencement de preuve par écrit ou encore en cas d'impossibilité morale de se procurer un écrit.

La preuve de modifications du contrat de bail écrit convenues entre parties depuis la signature de ce contrat doit se faire selon le droit commun, c'est-à-dire par écrit, avec ou serment, mais encore par présomptions ou témoins s'il existe un commencement de preuve par écrit voire en cas d'impossibilité morale de se procurer un écrit (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, P.31, n° 25).

Il est constant en cause que le contrat de bail conclu entre parties prévoit le paiement d'un loyer mensuel de 1.500.- euros.

Le commencement de preuve par écrit permet alors au plaideur d'écarter l'exigence de preuve littérale prévue par l'article 1341 du code civil et de rapporter la preuve par tous moyens. Le commencement de preuve par écrit pourra ainsi être complété par des témoignages ou des présomptions graves, précises et concordantes, tel que prévu par l'article 1353 du code civil. Le cumul d'un commencement de preuve par écrit et d'un témoignage ou d'un indice va ainsi constituer une preuve de l'acte à démontrer.

L'appréciation des éléments de preuve relève du pouvoir souverain des juges du fond.

L'article 1347 du code civil dispose que l'écrit, pour valoir commencement de preuve, doit rendre vraisemblable le fait allégué. S'il n'est pas nécessaire que le vraisemblable établisse le fait ou l'acte mêmes, **il ne suffit pas non plus qu'il les rende seulement possibles**. Le caractère équivoque d'un écrit est exclusif de la condition de vraisemblance du fait allégué ; **les documents produits par le demandeur ne doivent pas être susceptibles d'interprétation aussi bien dans le sens que le demandeur leur attribue que dans le sens opposé** (cf. JCL, civil sub art 1347, fasc. 154-2, no 151 cité dans TAL 29 octobre 1997, rôle no 54225).

Dès que l'écrit est ambigu, équivoque, il n'établit qu'une simple hypothèse ce qui exclut la condition de vraisemblance du fait allégué par l'article 1347 du code civil (cf. DALLOZ civil, sub verbo preuve no 1146).

En l'espèce, les virements dont l'appelante fait état à titre de commencement de preuve par écrit sont libellés comme suit : « *aid inves.* », « *cadeau* », « *cadeau* » et « *aide* ».

Ces virements peuvent donc être interprétés aussi bien dans le sens que lui veut donner l'appelante, à savoir qu'elle ne redevait pas de loyer à un bailleur qui lui fait des libéralités, que dans celui que l'intimé lui veut donner, à savoir qu'il s'agissait de simples aides à la rénovation sans aucun lien avec une prétendue gratuité de loyer.

Le tribunal de céans rejoint le premier juge en ce que lesdits virements bancaires émanent certes bien de l'appelante, mais ne rendent cependant pas vraisemblables les faits allégués par celle-ci. En effet, les mentions « *aid inves.* », « *cadeau* », « *cadeau* » et « *aide* » rendent uniquement vraisemblables l'existence d'aides financières, mais il ne saurait être déduit de ces indications que PERSONNE1.) ait dispensé SOCIETE1.) du paiement du loyer.

Par conséquent, il y a lieu de dire, par confirmation du jugement entrepris que les virements ne remplissent pas les conditions pour constituer un commencement de preuve par écrit au sens de l'article 1347 du code civil.

En l'absence de commencement de preuve par écrit au sens de l'article 1347 du code civil c'est, dès lors, encore à bon droit que le premier juge a rejeté l'offre de preuve par témoins.

La preuve du prétendu caractère fictif du loyer n'étant pas rapportée, les affirmations de SOCIETE1.) quant à la gratuité du contrat de bail restent à l'état de pures allégations et le tribunal décide que les lieux ont été loués moyennant le paiement mensuel d'un loyer à hauteur de 1.500.- euros HTVA.

3. Quant aux arriérés de loyers et à la résiliation du contrat de bail

Il résulte du décompte actualisé versé par PERSONNE1.) à l'audience des plaidoiries d'appel que SOCIETE1.) a entretemps payé un montant de 3.000.- euros à titre d'arriérés de loyers, de sorte que la demande en paiement est à réduire de 3.000.- euros.

A noter encore qu'il résulte du prédit décompte que PERSONNE1.) ne réclame pas d'arriérés de loyers pour la période postérieure au jugement entrepris.

Par confirmation du jugement entrepris et après réduction, la demande en paiement de PERSONNE1.) est donc à dire fondée pour le montant total de 94.500.- euros HTVA à titre d'arriérés de loyers, respectivement d'indemnités d'occupation à partir de la résiliation du contrat de bail, ce montant à augmenter des intérêts au taux légal à compter du 23 novembre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il résulte de l'article 1728 du code civil que l'obligation de payer le loyer au terme convenu constitue l'une des deux obligations principales du locataire.

Le bailleur est en droit de pouvoir compter sur une rentrée d'argent régulière et ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits (Marianne Harles, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. t.31, p. 335).

Le non-paiement systématique du loyer aux échéances convenues constitue un manquement grave à l'obligation du locataire de payer régulièrement son loyer et justifie la résiliation judiciaire du contrat de bail et la condamnation du locataire à évacuer les lieux loués.

Suivant courrier de résiliation du 8 juin 2023 PERSONNE1.) a dit résilier le contrat de bail avec SOCIETE1.) au motif que « *depuis l'année 2019, aucun loyer n'a été payé (...)* ».

Compte tenu de l'ampleur des arriérés de loyers déjà accumulés à la date de la résiliation, il échet de retenir, à la lumière du premier juge que SOCIETE1.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement a justifié la résiliation du bail à ses torts exclusifs.

Par confirmation du jugement entrepris, le tribunal décide donc que la résiliation unilatérale du bail est donc valablement intervenue avec effet immédiat aux torts exclusifs de SOCIETE1.) à la date du 8 juin 2023 et que cette dernière est à condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la signification du présent jugement.

4. 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).

A défaut par PERSONNE1.) 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 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 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 et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

rejette l'offre de preuve formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL

partant confirme le jugement entrepris,

donne acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande,

après réduction de la demande,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) le montant de 94.500.- euros HTVA à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 23 novembre 2023, jusqu'à solde,

dit que le délai de déguerpissement d'un (1) mois court à partir de la signification présent jugement,

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

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