

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00100

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

Numéro du rôle : TAL-2023-04936

Composition :

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

E N T R E :

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

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 12 juin 2023,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître Gennaro PIETROPAOLO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représenté 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 Martine LISÉ,

appelante par appel incident,

comparant par la société à responsabilité F&F LEGAL SARL, membre du Barreau de Luxembourg, représentée par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-04936 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 4 juillet 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 31 octobre 2023 pour plaidoiries. A la suite d'un courrier de Maître PIETROPAOLO du 30 octobre 2023, l'affaire fut refixée au 13 février 2024 pour plaidoiries. A la suite d'un courrier de Maître PIETROPAOLO du 31 octobre 2023, elle fut refixée au 5 mars 2024 pour plaidoiries. Par courrier du 4 mars 2024, Maître PETROPAOLO a demandé la refixation de l'affaire.

Par avis du tribunal du 5 mars 2024, l'affaire fut refixée au 30 avril 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Gennaro PIETROPAOLO, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Florent JEANMOYE, avocat à la Cour, en remplacement de la société à responsabilité F&F LEGAL SARL, représentée par Maître Tom FELGEN, 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 mardi, 28 mai 2024 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 30 novembre 2022, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) et de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir condamner principalement la société SOCIETE2.), sinon subsidiairement PERSONNE1.), à lui payer le montant de 12.332,40 euros pour arriérés de loyers ainsi qu'une indemnité de procédure de 3.000.- euros.

Les parties défenderesses ont contesté l'existence d'un contrat de bail, tout en concluant à l'incompétence du tribunal de paix ou à l'irrecevabilité de la demande introduite par voie de requête.

A titre subsidiaire, si le juge de paix devait retenir l'existence d'un contrat de bail, il y aurait alors lieu de prendre en compte un deuxième paiement (6.138.- euros suivant virement du 6 juin 2018). Le prétendu bail n'aurait pour le surplus commencé qu'en novembre 2017 et aurait pris fin au plus tard en janvier 2020.

Les défendeurs ont à leur tour réclamé une indemnité de procédure de 3.000.- euros.

Par jugement du 28 avril 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, s'est déclaré compétent pour connaître de la demande de la société SOCIETE1.), l'a dite recevable et fondée pour le montant de 8.232,40 euros à l'égard de PERSONNE1.), en a débouté pour le surplus et a partant condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 8.232,40 euros.

Il a débouté les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure et a finalement condamné PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 12 juin 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 3 mai 2023.

Par réformation du jugement entrepris, il demande principalement à voir dire qu'il n'existe pas de contrat de bail entre parties et à se voir décharger de la condamnation à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 8.232,40 euros.

Subsidiairement, il demande à imputer le montant de 6.138.- euros au montant des arriérés de loyers éventuellement réduits.

En tout état de cause, il demande à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui rembourser le montant de 11.805,60 euros (6.138 + 5.667,60).

Il réclame encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour la première instance de 1.000.- euros et encore une fois de 1.000.- euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens des deux instances.

La société SOCIETE1.) dit interjeter appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir ajouter à la condamnation de première instance les arriérés de loyers jusqu'au mois d'avril 2020 inclus (soit $3 \times 500 = 1.500.-$ euros) à titre de préavis non respecté, et réclame la somme totale de 9.732,40 euros.

Elle demande encore, par réformation du jugement entrepris, une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Elle demande à voir déclarer la demande en remboursement des frais de secrétariat irrecevable pour être constitutive d'une demande nouvelle en instance d'appel.

Elle réclame finalement une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 3.000.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste que les parties en cause seraient liées par un contrat de bail verbal.

En effet, le bureau litigieux n° 114/5 aurait été occupé pendant la période du 4 avril 2018 au 1^{er} janvier 2020 par la société anonyme SOCIETE3.), établie à L-ADRESSE2.), et non pas par PERSONNE1.).

Entre septembre 2017 et la fin de l'année 2019, respectivement début de l'année 2020, PERSONNE1.) se serait certes régulièrement rendu dans les locaux de la société SOCIETE1.) pour travailler sur différents projets. Par conséquent, la correspondance en relation avec ces projets aurait également été envoyée avec l'adresse de la partie intimée. De même, si PERSONNE1.) a payé un montant à la société SOCIETE1.) il s'agirait de simple frais résultant de leur collaboration pendant deux ans.

Pour le surplus, la communication figurant dans le virement d'un montant de 5.667,60 euros ne ferait pas mention ou allusion à un quelconque paiement de loyer.

L'attestation du témoin PERSONNE2.) serait à rejeter purement et simplement pour être ni concluante, ni pertinente, dans la mesure où les dates y renseignées seraient manifestement erronées.

Subsidiairement, et au cas où le tribunal retenait l'existence d'un contrat de bail entre parties, le versement d'un montant de 6.138.- euros serait à déduire des éventuels arriérés de loyers dus. En tout état de cause, le montant de 6.138.- euros serait à qualifier comme des frais de secrétariat, ces frais n'étant ni étayés, ni justifiés, de sorte qu'ils ne seraient pas non plus dus.

2. La société SOCIETE1.)

La partie intimée expose que suivant contrat de bail oral, la société SOCIETE1.) aurait donné en location à PERSONNE1.) à compter du 1^{er} octobre 2017 un bureau (n° 114-5) au rez-de-chaussée de ses locaux ainsi qu'un emplacement de parking (n° 100) au sous-sol, le tout sis à L-ADRESSE2.) moyennant un loyer (avec charges forfaitaires comprises) d'un montant de 500.- euros par mois, augmenté à 600,91 euros à compter du mois de mars 2019, suite à une indexation.

Vu le lien d'amitié entre l'administrateur de la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.), aucun bail écrit n'aurait été signé entre parties. Elle insiste sur le fait que des badges et télécommandes auraient bien été remis à PERSONNE1.) pour lui permettre l'accès aux locaux loués (bureau et parking). Ceci résulterait notamment des bordereaux de réception signés par PERSONNE1.).

A plusieurs reprises, la société SOCIETE1.) aurait sollicité le paiement des loyers impayés. Seul un montant de 5.667,60 euros aurait été réglé par virement du 15 octobre 2019.

En date du 6 janvier 2020, elle aurait finalement du constater le départ de PERSONNE1.), ce dernier ayant déposé les clefs dans la boîte aux lettres de la partie intimée.

Elle s'oppose à ce que le montant de 6.138.- euros soit déduit des loyers actuellement réduits. Les prestations de secrétariat relatives à l'année 2018 ne seraient sans aucun lien avec le contrat de bail commercial liant les parties.

La demande en remboursement desdits frais de secrétariat serait à déclarer irrecevable pour être nouvelle en instance d'appel.

Motifs de la décision

1. Quant au contrat de bail oral

Suivant bordereaux de réception des 26 septembre 2017 et 9 novembre 2017, PERSONNE1.) **a reçu un badge et une télécommande lui donnant accès au bureau n° 114-5 dans les locaux de la société SOCIETE1.) ainsi qu'un badge et une télécommande pour le garage n° 6.** A l'instar du premier juge, le tribunal de céans se doit de constater que tels bordereaux de réception ont bien été signés par PERSONNE1.).

Par courrier du 12 février 2019, la société SOCIETE1.) informe PERSONNE1.) (par l'intermédiaire de la société SOCIETE2.) domiciliée à l'adresse personnelle de PERSONNE1.)) que **le loyer pour les locaux sis à ADRESSE2.), L-ADRESSE2.) (soit les locaux litigieux) passera à partir du mois de mars 2019 à 600,91 euros, suite à une adaptation judiciaire.**

Par courrier du 25 mars 2019, la société SOCIETE1.) réclame le paiement d'un montant de 5.296,82 euros se composant d'une facture 2019/0201 du 1^{er} février 2019 au montant de 4.095.- euros et des **loyers relatifs aux mois de février et mars 2019** dont montant de 1.201,82 euros.

Par courrier du 12 septembre 2019, la société SOCIETE1.) rappelle son courrier du 25 mars 2019, resté sans suites et y rajoute **les arriérés de loyers relatifs aux mois d'avril à septembre 2019.**

Dans son rappel du 24 octobre 2019, la société SOCIETE1.) ajoute encore les **arriérés de loyers pour le mois d'octobre 2019.**

Sur ce, PERSONNE1.) a effectué un virement de 5.667,60 euros avec comme communication « *factures du 26 mars 2019 [il y a lieu de lire 25 mars 2019] plus 7 %*

intérêts de retard ». La réalité de ce virement est établie en ce que l'extrait bancaire est versé en cause par PERSONNE1.) lui-même. La société SOCIETE1.) fournit en outre le relevé issu du système bancaire Multiline.

Suivant courrier recommandé du 25 mars 2020 la société SOCIETE1.) fait savoir à PERSONNE1.) que : « *Faisant suite à nos diverses lettres de rappel de paiement, nous devons constater que vous avez viré en date du 15 octobre 2019 un montant de € 5.667,60. Par notre courrier du 24 octobre 2019, nous avons demandé de payer le solde dû de € 3.835,59 (y compris le loyer du mois d'octobre 2019). Comme vous avez rendu les clefs du bureau loué seulement début janvier 2020, nous devons vous mettre en compte également les loyers de novembre et décembre 2019, ce qui fait un total de € 5.037,41 ! (...)* ».

Suivant lettre recommandée du 4 avril 2020, PERSONNE1.), par l'intermédiaire de la société SOCIETE2.) répond à la société SOCIETE1.) que : (...) « *après recherche détaillée et approfondie dans nos livres comptables et extraits, nous ne trouvons pas de trace d'un virement en 2019 (montant présumé : 5.667,60€) en votre faveur auquel vous faites référence (...) durant cette même recherche, nous n'avons pas trouvé de contrat de location / bail faisant référence à un bureau loué à l'adresse précitée. Par conséquent, les différents montants que vous réclamez ne peuvent pas être dus et – logiquement – nous contestons formellement toute facture qui nous a été (ou sera) adressée dans le contexte susmentionné. (...)* »

Même si PERSONNE1.) dit dans le prédit courrier ne pas avoir trouvé de contrat de bail écrit par rapport aux lieux en cause, toujours est-il qu'il a bien reçu le badge et la télécommande concernant le bureau et le garage et qu'il est constant en cause que de toute façon il n'existe pas d'écrit en ce qui concerne le bail litigieux.

Le tribunal rejoint le premier juge qu'en tout état de cause, rien n'a empêché les parties de prévoir à la fois un contrat de location d'un bureau (avec garage) et la refacturation de frais de secrétariat, l'un étant entièrement indépendant de l'autre.

Le tribunal se doit ensuite de constater que l'ensemble des courriels versés et émanant de PERSONNE1.) **porte comme signature «ADRESSE2.)** ». Supposant que les parties ont effectivement travaillé ensemble sur des projets dans les locaux de la société SOCIETE1.), il n'appartenait pas à PERSONNE1.) d'afficher en dessous de son nom et comme signature une adresse autre que la sienne. Le moyen est partant à écarter faute de pertinence.

PERSONNE1.) verse encore un document intitulé contrat de bail avec comme partie baillesse la société SOCIETE1.) et comme locataire une société anonyme SOCIETE3.) concernant le « *Bureau meublé numéro 114.5 A D 00 au rez-de-chaussée et un emplacement intérieur no 100 au 1^{er} sous-sol* » sis à L-ADRESSE2.).

Ledit document ne portant cependant ni la signature de la partie bailleresse, ni celle de la locataire, le moyen tiré de la location des lieux litigieux à une société anonyme SOCIETE3.) reste à l'état de pure allégation et est aussi à écarter.

Concernant les attestations testimoniales versées en cause par la société SOCIETE1.), le tribunal tient tout d'abord à rappeler les prévisions de l'article 402 du nouveau code de procédure civile :

« Elle [l'attestation] indique en outre qu'elle est établie en vue de sa production en justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales.

L'attestation est écrite, datée et signée de la main de son auteur. Celui-ci doit lui annexer, en original ou en photocopie, tout document officiel justifiant de son identité et comportant sa signature. »

L'attestation dressée par la témoin PERSONNE3.) ne contient ni la mention que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales, ni de copie du passeport ou de la carte d'identité du témoin.

Par conséquent, l'attestation testimoniale d'PERSONNE3.) est à écarter.

La témoin PERSONNE4.) atteste qu'elle a vu PERSONNE1.) a plusieurs reprises en 2019 dans l'immeuble sis à ADRESSE2.), notamment dans le parking ainsi que dans les bureaux de l'agence SOCIETE4.). Il en va de même pour ce qui est du témoin PERSONNE5.).

L'agence SOCIETE4.) (alors même qu'elle est situé dans l'immeuble litigieux) n'étant sans aucun lien avec le présent litige et les témoins PERSONNES 4.et 5)ne fournissant pas plus de détails quant à la présence de PERSONNE1.) dans les locaux en cause, le tribunal décide que leurs attestations sont à rejeter pour défaut de pertinence.

PERSONNE6.) témoigne qu'il a été mandaté par la société SOCIETE1.) pour la gestion du parc informatique dans le bâtiment sis à ADRESSE2.). *« Dans le cadre de mes missions, je déclare avoir installé et configuré l'installation de la SOCIETE2.) sàrl. **Lors de mes passages réguliers je déclare que j'ai fait différentes interventions sur l'ordinateur de Mr. PERSONNE1.),** notamment créations de comptes courriels et configurations imprimantes. »*

La témoin PERSONNE2.) est formelle **pour attester que PERSONNE1.) occupait le bureau 114/5, qu'elle lui remettait son courrier de façon régulière** et qu'elle **le rencontrait plusieurs fois par jour dans les locaux occupés** (hall, terrasse, cuisine etc.). Elle conclut que **« Je certifie que M. PERSONNE1.) a bien occupé le bureau 114/5 d'octobre 2017 à fin décembre 2019 ».**

Le tribunal de céans rejoint encore le premier juge en ce que le fait que PERSONNE2.) s'est trompée au niveau des dates (référence à décembre 2020 au lieu de décembre 2019 pour la fin de l'occupation) ne met en soi pas en doute la crédibilité de l'auteur de l'attestation et ne porte dès lors pas à conséquence.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, que la preuve de l'existence d'un contrat de bail verbal résulte à suffisance de droit des éléments produits en cause.

Le badge pour l'entrée au bureau n° 114/5 ayant été réceptionné par PERSONNE1.) fin septembre 2017, c'est encore à bon droit que le premier juge a retenu que les parties étaient donc liés par un contrat de bail oral à durée indéterminée à partir du mois d'octobre 2017.

En l'absence d'un contrat de bail écrit et faute par la société SOCIETE1.) de verser le moindre élément probant quant à un prétendu délai de préavis de trois mois, le tribunal confirme encore le jugement entrepris en ce qu'il a décidé qu'elle peut uniquement prétendre aux loyers et charges jusqu'au mois de janvier 2020 inclus, les clés d'accès lui ayant été remis dans sa boîte aux lettres en date du 6 janvier 2020.

Les arriérés de loyers sont donc, par confirmation du jugement entrepris, à calculer sur une durée 28 mois (octobre 2017 à janvier 2020 inclus).

Dans sa requête introductive d'instance, la société SOCIETE1.) a calculé l'ensemble des arriérés de loyers sur base du loyer initial de 500.- euros par mois. Il résulte encore des plaidoiries de première instance qu'à défaut de contrat de bail, elle ne réclame pas les indexations. Partant, il y a lieu que le total des loyers à payer par PERSONNE1.) se chiffre à $28 \times 500 = 14.000.-$ euros.

Comme déjà développé ci-dessus, PERSONNE1.) reste en défaut d'établir le lien entre le paiement des frais de secrétariat (6.138.- euros) et la location du bureau. Partant et par confirmation du jugement entrepris, seul le montant de 5.667,60 euros (la société SOCIETE1.) n'ayant pas interjeté appel incident sur ce point) est à imputer sur le montant dû au titre des arriérés de loyers.

Finalement et par confirmation du jugement entrepris, il échet de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de $14.000 - 5.667,60 = 8.232,40$ euros.

2. Quant à la demande en remboursement des frais de secrétariat

PERSONNE1.) demande à se voir rembourser le montant de 6.138.- euros payé à titre de frais de secrétariat à la société SOCIETE1.) suivant avis de débit du 6 juin 2018.

La société SOCIETE1.) conclut à l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive de demande nouvelle prohibée en instance d'appel.

Force est tout d'abord de constater que déjà en première instance, PERSONNE1.) avait demandé au premier juge de prendre en considération, en cas de condamnation à des éventuels arriérés de loyer, l'avis de débit du 6 juin 2018, soit les frais de secrétariat.

S'agissant d'une demande en compensation en cas de condamnation, la demande en remboursement des frais de secrétariat y était virtuellement comprise.

Aux termes de l'article 592 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile « *il ne sera formé en cause d'appel, aucune demande nouvelle, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale* ».

Dans la mesure où la demande en remboursement des frais de secrétariat constitue encore une demande en compensation, elle est en tout état de cause à déclarer recevable.

Non seulement le tribunal ne dispose d'aucune précision par rapport au travail de secrétariat fourni par la société SOCIETE1.) mais PERSONNE1.) n'émet pas non plus la moindre critique circonstanciée à l'égard des prestations fournies.

Or, suivant l'article 1315 du code civil relatif à la preuve des obligations pose un principe général en disposant que : « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

Ainsi rédigée, cette disposition envisage donc la charge de la production des preuves en établissant un ordre chronologique dans leur administration. Cependant, la formule légale contient également une autre solution, moins apparente, mais indiscutable : elle scelle le sort du procès quand la preuve ne peut pas être faite. En indiquant « *qui doit prouver* », l'article 1315 du code civil répond aussi à la question de savoir à qui le juge devra donner satisfaction lorsque la lumière ne sera pas faite. (Répertoire civil Dalloz, verbo preuve, n° 955, ainsi que les jurisprudences y citées)

En effet en application de l'article 1315 alinéa 2 du code civil, il appartient au défendeur invoquant un moyen de défense d'en rapporter la preuve. Celui qui refuse de fournir la prestation qu'il doit parce que l'autre n'a pas fourni la sienne doit faire la preuve de cette défaillance pour pouvoir invoquer valablement l'exception d'inexécution

Faute par PERSONNE1.) de rapporter la preuve pourquoi les frais de secrétariat ne serait pas dus alors qu'il les a payés suivant avis de débit du 6 juin 2018 sans jamais émettre la moindre contestation, la demande en remboursement est à rejeter.

3. 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.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et ce tant en ce qui concerne, par confirmation du jugement entrepris, la première instance que la présente instance d'appel.

A défaut par la société 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 est également à déclarer non fondée, aussi bien en ce qui concerne, par confirmation du jugement entrepris, la première instance que la présente instance d'appel.

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 PERSONNE1.) 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 à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

partant confirme le jugement entrepris du 28 avril 2023,

dit la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais de secrétariat recevable mais non fondée,

partant en déboute,

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

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

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