

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (Ile chambre)
2024TALCH03/00131

Audience publique du mardi, deux juillet deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-02420

Composition :

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

ENTRE :

1. PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à B- ADRESSE2.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 6 mars 2024,

comparant par Maître Grégori TASTET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

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 Patrick MULLER,

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-02420 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 26 mars 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 14 mai 2024 pour plaidoiries.

Par avis du 14 mai 2024, l'affaire fut refixée à l'audience du 11 juin 2024 pour plaidoiries.

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

Maître Grégori TASTET, avocat, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître Jean KAUFFMAN, 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, 2 juillet 2024 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée au greffe le 14 avril 2023, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après la SOCIETE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) (ci-après la société SOCIETE2.)), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, sinon chacune pour le tout, à lui payer la somme de 19.030,85 euros à titre d'arriérés de loyers et charges pour la période de décembre 2021 à avril 2023 inclus, et le montant de $6 \times 3.131,17 = 18.787,02$ euros à titre d'indemnité de relocation, chaque fois avec les intérêts de retard à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses et de voir condamner les parties défenderesses à déguerpier des lieux loués dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement.

La requérante a en outre sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a demandé à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience de plaidoiries de première instance, la SOCIETE1.) a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers et charges jusqu'au mois de décembre 2023 inclus (tout en tenant compte d'un paiement spontané) pour la somme de 23.000,68 euros. Le total de la demande relative aux arriérés de loyers et d'avances sur charges s'est partant élevée à $19.030,85 + 23.000,68 = 42.031,53$ euros.

PERSONNE1.) a contesté les demandes de la SOCIETE1.) en faisant valoir avoir cédé ses parts de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-s (devenue la société SOCIETE2.)).

La société SOCIETE2.) n'a pas autrement contesté les demandes de la SOCIETE1.).

PERSONNE2.) ne comparut pas devant le juge de paix. Alors qu'elle a été reconvoquée à l'audience du 21 décembre 2023 et que les dispositions de l'article 84 du nouveau code de procédure civile ont été respectées, le premier juge a statué par jugement réputé contradictoire à son encontre.

Par jugement du 25 janvier 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement à l'égard de la société SOCIETE2.) et de PERSONNE1.), par un jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE2.), et en premier ressort, a déclaré la demande à titre d'arriérés de loyers et charges fondée pour la somme de 42.031,53 euros et a déclaré la demande à titre d'indemnité de relocation fondée pour la somme de 18.787,02 euros.

Il a condamné la société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la SOCIETE1.) la somme de 60.818,55 euros, avec les intérêts au taux légal sur la somme de 19.030,85 euros à partir de la demande en justice, à savoir le 14 avril 2023, jusqu'à solde, sur la somme de 23.000,68 euros à partir de l'audience du 21 décembre 2023, jusqu'à solde, sur la somme de 18.787,02 euros à partir de la demande en justice, à savoir le 14 avril 2023, chaque fois jusqu'à solde.

Il a dit résilié le bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.), a condamné ceux-ci à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la SOCIETE1.) à les faire expulser dans la forme légale et aux frais de ces dernières, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné la société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, a ordonné l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement et condamné la société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 6 mars 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont interjeté appel contre le prédit jugement endéans le délai légal, le jugement entrepris leur ayant été notifié en date du 26 janvier 2024 respectivement 29 janvier 2024.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à voir constater que les arriérés de loyers ont été soldés en date du 22 janvier 2024 et à se voir décharger de la condamnation à ce titre.

Ils demandent à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail et à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement, sinon à se voir accorder un délai de déguerpissement « *bien supérieur* » au 40 jours retenus par le premier juge. Ils demandent à se voir décharger de la condamnation à payer à la SOCIETE1.) une indemnité de relocation.

Ils réclament encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

La SOCIETE1.) demande principalement à voir déclarer l'appel irrecevable faute d'intimidation de la société SOCIETE2.).

Subsidiairement, elle ne conteste pas que les arriérés de loyers aient entretemps été réglés mais demande la confirmation du jugement entrepris en ce qui concerne la résiliation du contrat de bail, la condamnation au déguerpissement et à une indemnité de relocation.

Position des parties

La SOCIETE1.) donne à considérer que le jugement entrepris n'aurait pas seulement condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux mais également la société SOCIETE2.). Partant il s'agirait d'un litige indivisible et il aurait appartenu aux parties appelantes d'intimider la société SOCIETE2.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas autrement pris position par rapport au moyen d'irrecevabilité adverse, sauf à dire qu'une procédure de faillite (entretemps rabattue) aurait été déclenchée à l'encontre de la société SOCIETE2.) au moment de l'introduction de l'appel.

Motifs de la décision

Le jugement entrepris a prononcé la résiliation du contrat de bail et a ordonné le déguerpissement des locataires, soit de la société SOCIETE2.), de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.). Partant, la société SOCIETE2.) est également concernée par le déguerpissement ordonné par le jugement a quo.

En cas d'indivisibilité, l'appelant peut et doit même intimor tous ceux qui étaient partie en première instance, ou du moins ceux qui sont indivisiblement concernés par le point qu'il entend remettre en discussion en instance d'appel. (T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, n° 1269)

Un litige doit être considéré comme indivisible en ce qui concerne l'appel lorsque l'objet de l'instance n'est pas susceptible de division, de telle sorte que, si l'arrêt à intervenir sur un appel n'intimant pas toutes les parties en cause en première instance était contraire au jugement de première instance, il y aurait impossibilité absolue d'exécuter simultanément le jugement à l'égard des parties non intimées et l'arrêt à l'égard des parties présentes en instance d'appel (Cass. 13 novembre 2008, n° 50/08, n° 2573 du registre ; Cour 9 décembre 2015, n° 40187 du rôle ; cf. Enc. Dalloz, proc. civ. et com. V° appel n° 308 et suivants ; Cour 8 juillet 1998, P. 31, 53).

Il est de principe que toutes les parties qui ont figuré en première instance doivent être intimées, lorsque la contestation ne peut être jugée, au regard des parties présentes, que contradictoirement avec les parties omises ; dans ce cas, la demande constitue un litige indivisible et le défaut d'intimation de certaines parties ayant figuré en première instance peut, selon les circonstances, former une fin de non-recevoir contre l'appelant ou rendre nécessaire la mise en cause, même d'office, des parties non intimées (Cour d'appel, 20 mars 1914, 9, 213; Lux. 10 juin 1963, 19, 235).

Pareille indivisibilité existe en l'occurrence, dans la mesure où le litige concerne la résiliation d'un bail et le déguerpissement consécutif des locataires.

En effet, dans l'hypothèse où le tribunal devait rejeter les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement, il y aurait impossibilité absolue d'exécuter à la fois le jugement entrepris et le présent jugement pour ce qui est de la condamnation encourue par la société SOCIETE2.).

A cet égard, il est sans aucune incidence sur la recevabilité de l'appel qu'une procédure de faillite avait été initialement déclenchée à l'encontre de la société SOCIETE2.) au moment de l'introduction de l'instance d'appel.

Dans ces conditions, l'appel interjeté par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer irrecevable

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.) 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,

dit l'appel irrecevable,

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