

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
2024TALCH03/00140

Audience publique du vendredi, douze juillet deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-01240

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

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

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 26 juin 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-ADRESSE2.), 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 Gilles HOFFMANN,

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 des présentes par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-01240 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 27 février 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 7 mai 2024 pour plaidoiries. En vertu d'un courriel de Maître DEME du 7 mai 2024, l'affaire fut péremptoirement refixée au 25 juin 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) ne comparut ni en personne ni par mandataire.

Maître Caroline SCHILTZ, avocat à la Cour, en remplacement de SCHILTZ & SCHILTZ SA, représentée par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, fut entendue en ses explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 12 juillet 2024 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 21 février 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 17.792,46 euros à titre d'arriérés de loyers et le montant de 2.808.- euros à titre de charges avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties aux torts du locataire, et ce au plus tard le 16^{ième} jour après la notification du jugement.

SOCIETE1.) a encore demandé à voir condamner la partie défenderesse à lui payer le montant de 13.498,26 euros à titre d'indemnité de relocation avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde, elle a sollicité l'exécution provisoire du jugement, la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la majoration du taux d'intérêt.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 23 novembre 2022, SOCIETE1.) a fait valoir avoir reçu un paiement de la part de PERSONNE1.), de sorte qu'il ne resta plus qu'un solde ouvert de 31,44 euros à titre de charges, montant auquel la société SOCIETE1.) a renoncé.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 26 avril 2023, SOCIETE1.) a augmenté sa demande et a réclamé la somme de 24.359,61 euros à titre d'arriérés de loyers jusqu'au mois d'avril 2023 inclus.

PERSONNE1.) a demandé un délai de déguerpissement de 3 mois, sans contester autrement la résiliation du contrat de bail.

Il a en outre demandé la compensation de la somme réclamée avec la garantie locative payée en début de bail.

Par jugement du 17 mai 2023, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme et a donné acte à SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande pécuniaire.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) la somme de 24.359,61 euros à titre d'arriérés de loyers jusqu'au mois d'avril 2023 inclus, avec les intérêts au taux légal à partir du 26 avril 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.), l'a condamné à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 1 mois après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la requérante à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) la somme de 12.874,78 euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts au taux légal à partir du 14 juin 2022, jusqu'à solde.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande en restitution de la garantie locative.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, a condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 600.- euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 26 juin 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prèdit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir « *Constater que le bail est résilié automatiquement par l'arrivée du terme qui expire en même temps que le délai de déguerpissement accordé à la partie appelante* » et partant à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation judiciaire du bail par la faute du locataire.

Il demande à voir « *arrêter la situation des parties à cette date fixée au 30 Juin 2023* ».

Il demande à voir ordonner la compensation entre les montants redus jusqu'au 30 juin 2023 et la garantie locative.

Il demande à se voir décharger de la condamnation à payer à SOCIETE1.) une indemnité de relocation ainsi qu'une indemnité de procédure.

L'appelant ne comparaisant plus, ni en personne, ni par représentation, à l'audience des plaidoiries d'appel du 25 juin 2024, il y a lieu de statuer au fond par jugement contradictoire à son encontre, conformément aux articles 75 et 76 du nouveau code de procédure civile.

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

Elle demande à voir rectifier une erreur matérielle dans le jugement entrepris en ce que son dispositif retiendrait une condamnation de PERSONNE1.) de seulement 12.874,78 euros à titre d'indemnité de relocation, tandis que les motifs mentionneraient bien le montant exact de 14.874,78 euros.

Elle augmente sa demande en arriérés de loyers/indemnités d'occupation à hauteur de 14.507,16 euros correspondant à la période de mai 2023 à juillet 2023 inclus, ce montant à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 26 juin 2023, date de l'appel, jusqu'à solde et demande à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme **totale** de 38.866,77 euros à titre d'arriérés de loyers/indemnités d'occupation jusqu'au mois de juillet 2023 inclus.

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

Position des parties

1. PERSONNE1.)

En application de l'article 1760 du code civil, une indemnité de relocation ne serait due que lorsque le bail est résilié par la faute du locataire. Or, le contrat de bail signé entre parties serait un contrat à durée déterminée qui prendrait fin automatiquement à l'échéance prévue à cet effet.

Le contrat de bail stipulerait qu'il court du 1^{er} décembre 2020 au 30 juin 2023, de sorte que la fin du bail, à quelques jours près du délai de déguerpissement, aurait été connue des parties depuis la signature et il n'y aurait pas lieu à résiliation judiciaire.

« (...) le bail arrivant à échéance, il n'y aurait pas lieu à indemnité de relocation, le contraire étant de nature à enrichir injustement la partie intimée, au détriment de la partie appelante ».

La garantie locative (de 7.800.- euros) servirait à garantir le paiement du prix du bail lorsque le bail arrive à échéance comme ce serait le cas en l'espèce. Il y aurait dès lors lieu de compenser les créances réciproques des parties et de dire que la partie appelante est seulement tenue au paiement de la différence résultant de cette compensation.

2. SOCIETE1.)

L'article 12 du contrat de bail avec clause d'approvisionnement prévoirait une indemnité de relocation équivalente à 3 mois de loyers en cas de résiliation anticipative du contrat de bail pour faute dans le chef du locataire, tel qu'il serait le cas en l'espèce.

A cet égard, il ne porterait aucunement à conséquence que le contrat de bail en cause soit un contrat à durée déterminé ou indéterminé. Ce d'autant plus qu'un contrat de bail à durée déterminée se transformerait en contrat à durée indéterminée en l'absence de résiliation.

Elle donne encore à considérer que la remise des clés serait intervenue le 17 juillet 2023, de sorte que la demande en déguerpissement serait actuellement devenue sans objet.

Motifs de la décision

1. Quant aux arriérés de loyers/indemnités d'occupation, à la résiliation du contrat de bail, au déguerpissement

Suivant contrat de bail signé le 8 décembre 2020, SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.), une partie d'un immeuble en copropriété, situé à ADRESSE3.), connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) » moyennant paiement d'un loyer mensuel initial indexé de 3.770.- euros et d'une avance mensuelle de 350.- euros.

PERSONNE1.) estime qu'il n'y aurait pas lieu à résiliation judiciaire du contrat de bail en ce que ce dernier aurait été conclu à durée déterminé et serait venu à son terme à peu près au même moment que le délai de déguerpissement accordé par le premier juge.

Certes, en vertu de l'article 2 du prédit contrat de bail « *Le présent contrat de bail court du 1^{er} décembre 2020 au 30 juin 2023* ».

A l'instar du premier juge, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 1728 du code civil, le paiement du prix du bail aux échéances prévues constitue l'une des obligations principales du locataire.

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (cf., Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n° 388 bis).

Force est de constater qu'au jour des plaidoiries de première instance du **26 avril 2023, soit avant l'arrivée du terme du contrat de bail** entre parties, PERSONNE1.) redevait la somme de **24.359,61 euros**.

A noter que PERSONNE1.) ne conteste pas les montants lui réclamés à titre d'arriérés de loyers.

En l'espèce, c'est à juste titre que le juge de paix a décidé que la défaillance contractuelle consistant dans le non-paiement de loyers à hauteur de 24.359,61 euros est suffisamment grave pour justifier la résiliation judiciaire du bail aux torts du preneur, et ce indépendamment de la question s'il s'agit ou non d'un contrat de bail à durée déterminée qui prend fin au 30 juin 2023.

Le jugement entrepris est donc à conformer en ce qu'il a prononcé la résiliation judiciaire du contrat de bail avec clause d'approvisionnement entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.).

A l'audience des plaidoiries d'appel du 25 juin 2024, SOCIETE1.) confirme que les clés des lieux loués lui ont été restituées en date du 17 juillet 2023.

Il y a lieu de lui donner acte.

La demande en déguerpissement est dès lors actuellement devenue sans objet.

SOCIETE1.) augmente sa demande en indemnités d'occupation d'un montant de 14.507,16 euros concernant la période de mai 2023 à juillet 2023 inclus, soit la période postérieure au jugement entrepris.

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « *pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement* ».

L'augmentation de la demande de SOCIETE1.) en indemnités d'occupation échues depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

En l'absence de contestation de la part de PERSONNE1.), la demande de SOCIETE1.) en indemnités d'occupation pour la période de mai 2023 à juillet 2023 inclus, est à dire fondée pour le montant réclamé de 14.507,16 euros.

Il y a partant lieu, par confirmation du jugement entrepris et par augmentation, de dire la demande de SOCIETE1.) en arriérés de loyers/indemnités d'occupation fondée pour la somme **totale** de 38.866,77 euros.

2. Quant à la garantie locative

PERSONNE1.) demande à voir compenser les arriérés de loyers/indemnités d'occupation avec la caution locative d'un montant de 7.800.- euros.

Suivant l'article 4 du contrat de bail et faute de contestation de la part de SOCIETE1.), il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) a versé en début de bail le montant de 7.800.- euros à titre de garantie locative.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

Ainsi, la garantie locative n'est remboursable ou sujette à restitution qu'après l'expiration du bail et lorsque le preneur a justifié de l'exécution de l'ensemble des obligations couvertes par cette garantie.

Il est constant que PERSONNE1.) reste redevable d'arriérés de loyers/indemnités d'occupation d'un montant total de 38.866,77 euros.

Il est également constant que PERSONNE1.) a remis les lieux loués depuis le 17 juillet 2023 et que SOCIETE1.) ne fait pas valoir d'autres demandes (que les demandes en arriérés de loyers/indemnités d'occupation et indemnité de relocation) à l'égard de son locataire.

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal de céans décide qu'il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, d'ordonner la compensation judiciaire entre la garantie locative d'un montant de 7.800.- euros détenue par SOCIETE1.) avec le montant de 38.866,77 euros dont est redevables PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers/indemnités d'occupation.

Il y a donc lieu, après compensation, de condamner PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) le montant de $38.866,77 - 7.800 = 31.066,77$ euros, ce montant à augmenter des intérêts au taux légal à compter du 25 juin 2024, date des plaidoiries d'appel, jusqu'à solde.

3. Quant à l'indemnité de relocation et à l'erreur matérielle

Suivant l'article 1760 du code civil : « *En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.* »

L'article 12 du contrat de bail avec clause d'approvisionnement stipule que « *En cas de rupture en cas de rupture anticipative du bail, preneurs payeront à bailleresse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à 3 (trois) mois de loyer en prenant en compte le dernier loyer applicable (...)* ».

En cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, celle-ci ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. Son but est précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage, en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement du locataire (cf. TAL 15 décembre 2015, n° 278/2015).

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus en vertu desquels le contrat de bail a été résilié aux torts exclusifs de PERSONNE1.).

Le dernier loyer applicable s'élevait à 4.958,26 euros par mois.

Par confirmation du jugement entrepris, la demande en allocation d'une indemnité de relocation est à déclarer fondée pour le montant de $3 \times 4.958,16 = 14.874,78$ euros, avec les intérêts au taux légal à compter du 14 juin 2022, jusqu'à solde.

Lorsqu'un appel est formé à l'encontre d'un jugement affecté d'une erreur matérielle, seule la juridiction d'appel a compétence pour rectifier la décision qui lui est déférée, la juridiction du premier degré étant dessaisie. Ce transfert de compétence à la juridiction d'appel est une conséquence de l'effet dévolutif de l'appel. Il a encore été décidé que la compétence de la juridiction d'appel est maintenue même postérieurement au dessaisissement de celle-ci et que l'auteur initial de la décision est définitivement incompetent pour réparer l'erreur, même en cas de confirmation de jugement (Cass. fr. 2^{ième} civ., 21 décembre 2000, Bull. civ, n°177).

La demande en rectification d'erreur matérielle n'est soumise à aucune exigence de forme et peut être introduite en tout état de la procédure, même après le dessaisissement de la juridiction d'appel.

En application de ces principes, le tribunal de céans est compétent pour procéder à une rectification d'erreur matérielle contenue dans le jugement, lui déféré, du 17 mai 2023.

La demande de SOCIETE1.) en rectification d'erreur matérielle du jugement du 17 mai 2023 est recevable.

La faculté de procéder à une rectification de jugement est subordonnée à une double condition. Il faut, d'une part, que l'erreur à rectifier soit une erreur purement matérielle, et d'autre part, que la rectification ne conduise pas à une véritable réformation du jugement (Encyclopédie Dalloz, Proc. civ. et com., verbo jugement, nos 470 et s.).

Toute erreur ou omission n'est partant pas susceptible de rectification. Le critère n'est pas tellement dans la distinction entre l'erreur matérielle et l'erreur intellectuelle, mais plutôt entre l'erreur volontaire et l'erreur involontaire.

En l'espèce, il ressort des motifs du jugement entrepris que « *Une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyer n'est pas excessive, de sorte que la demande en allocation d'une indemnité de relocation est à déclarer fondée pour le*

montant de 14.874,78 € et il convient de l'assortir des intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice. »

Dans son dernier état, le loyer correspondait à 4.958,26 euros par mois.

Par conséquent $3 \times 4.958,26 = 14.874,78$ euros.

L'indication erronée au dispositif du jugement entrepris du montant de 12.874,78 euros au lieu de 14.874,78 est donc susceptible de rectification et il y a lieu de procéder à la rectification de cette erreur matérielle.

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 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 à déclarer non fondée tant pour ce qui est, par réformation du jugement entrepris, de la première instance que de la présente instance d'appel.

PERSONNE1.) est dès lors à décharger de la condamnation à payer à SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 600.- euros pour la première instance.

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 commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

dit recevable la demande en rectification d'erreur matérielle de la société anonyme SOCIETE1.) SA,

dit qu'il y a lieu à rectification du jugement n° 1013/2022 rendu par le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette le 17 mai 2023;

dit que suite à cette rectification,

au dispositif du jugement n° 1013/2022 rendu par le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette le 17 mai 2023, en page 6,

- neuvième paragraphe, le montant de « 12.874,78 € » est remplacé par le montant de « 14.874,78 euros »
- dixième paragraphe, le montant de « 12.874,78 € » est remplacé par le montant de « 14.874,78 euros ».

ordonne que mention du présent jugement soit faite en marge de la minute du jugement rectifié, à la diligence de Monsieur/Madame le greffier en chef de la Justice de Paix de et à Esch-sur-Alzette,

transmet à cette fin copie du présent jugement à Monsieur le greffier en chef de la justice de paix de et à Luxembourg,

laisse les frais de cette rectification à charge de l'ETAT,

dit l'augmentation de la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en indemnités d'occupation recevable et fondée pour le montant de 14.507,16 euros,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en arriérés de loyers/indemnités d'occupation jusqu'au mois de juillet 2023 inclus fondée pour le montant total de 38.866,77 euros,

dit l'appel partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 17 mai 2023,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative à hauteur de 7.800.- euros,

partant ordonne la compensation entre les montants redus à titre de d'arriérés de loyers/indemnités d'occupation et la garantie locative,

partant et après compensation,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 31.066,77 euros à titre d'arriérés de loyers/indemnités d'occupation jusqu'au mois de juillet 2023 inclus, avec les intérêts au taux légal à compter du 25 juin 2024, jusqu'à solde,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation de payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 600.- euros pour la première instance, donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA que PERSONNE1.) a remis les clés en date du 17 juillet 2023,

dit la demande en déguerpissement sans objet,

confirme le jugement entrepris du 17 mai 2023 pour le surplus,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 14.874,78 euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts au taux légal à compter du 14 juin 2022, jusqu'à solde,

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 des deux instances.