

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00141

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

Numéro du rôle : TAL-2024-04264

Composition :

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

E N T R E :

la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S, 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 Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ, de Luxembourg du 13 mai 2024,

comparant par Maître Jean-Xavier MANGA, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) PERSONNE1.), et,

2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.) (Niederanven), ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Christine KOVELTER,

comparant par Maître Clément SCUVÉE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-04264 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 4 juin 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 2 juillet 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Jean-Xavier MANGA, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Clément SCUVÉE, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 12 juillet 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 13 décembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S (ci-après : « *la société SOCIETE1.)* ») devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à leur payer la somme de 27.200.- euros au titre d'arriérés de loyers pour les mois de mai, juin, août, septembre, octobre, novembre et décembre 2023, avec les intérêts légaux de retard sur les transactions commerciales, sinon ceux applicables en matière civile, à compter de l'échéance de chaque loyer, sinon à compter de la mise en demeure du 27 novembre 2023, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Ils ont encore demandé la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la société SOCIETE1.) au déguerpissement.

Ils ont en outre sollicité la condamnation « *par provision* » de la partie défenderesse à leur payer une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 6.000.- euros, « *une fois le délai au déguerpissement échu* » ainsi que la condamnation de la défenderesses « *à remettre en état la fenêtre brisée de la cuisine, par une vitre de qualité équivalente, ainsi que le jardin, dans un délai de quinze jours suivant la notification de la décision à intervenir sous peine d'une astreinte non-comminatoire de 150.- € par jour de retard* ».

Ils ont finalement réclamé la somme de 1.750.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés pour la défense de leurs intérêts, une indemnité de procédure de 1.750.- euros, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance, les consorts PERSONNE3.) ont augmenté leur demande au titre des loyers impayés des mois de janvier et février 2023

et demandé la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer la somme totale de 36.000.- euros à titre d'arriérés de loyers.

La société SOCIETE1.) a contesté le montant des arriérés de loyers et a fait valoir que le loyer mensuel se chiffrerait à 3.800.- euros.

Elle a encore demandé un délai de déguerpissement de deux mois et elle s'est opposée à une indemnité d'occupation fixée à un montant supérieur à 3.800.- euros par mois.

Par jugement du 29 mars 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a condamné la société SOCIETE1.) à payer aux consorts PERSONNE3.) la somme de 36.000.- euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux sur le montant de 27.200.- euros à partir du 13 décembre 2023, jour de la demande en justice, et sur le montant de 8.800.- euros à partir du 5 mars 2024, jour de l'augmentation de leur demande, chaque fois jusqu'à solde.

Le tribunal de paix a également prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et condamné la société SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement.

Le juge de paix a encore fixé l'indemnité d'occupation mensuelle à 4.400.- euros, rejeté pour être prématurée la demande des consorts PERSONNE3.) en indemnisation pour dégâts locatifs, rejeté leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat et condamné la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 500.- euros.

Il a finalement condamné la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 13 mai 2024, la société SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement qui lui a été notifié en date du 3 avril 2024.

Position des parties

1. La société SOCIETE1.)

Par réformation du jugement entrepris, la société SOCIETE1.) demande à voir dire irrecevables, sinon non fondées l'ensemble des demandes des consorts PERSONNE3.).

Elle demande encore à être déchargée de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre par le premier juge et sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance et de 1.500.- euros pour l'instance d'appel, de même que la condamnation des consorts PERSONNE3.) aux frais et dépens des deux instances.

En ce qui concerne les arriérés de loyers, la société SOCIETE1.) expose que les parties avaient convenu oralement que le loyer mensuel se chiffrait à 3.800.- euros tant que la société SOCIETE1.) n'a pas trouvé six sous-locataires. Elle conteste la présence d'un sixième sous-locataire à partir du mois de décembre 2023 et conteste donc le loyer de 4.400.- euros lui réclamé par les consorts PERSONNE3.) à partir du mois de décembre 2023. Elle fait plaider que si effectivement six personnes habitent dans l'immeuble, seulement cinq des six chambres seraient actuellement louées, étant donné que deux personnes occupent une même chambre.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, la société SOCIETE1.) ne conteste plus la résiliation du bail, mais elle conteste toute faute dans son chef, alors qu'elle aurait régulièrement payé les loyers.

Elle fait plaider que les consorts PERSONNE3.) seraient eux-mêmes fautifs, alors qu'en pratiquant une saisie-arrêt sur ses comptes bancaires, ils l'auraient mise dans l'impossibilité de régler les loyers.

2. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, les consorts PERSONNE3.) ont confirmé l'accord oral entre parties de réduire le loyer mensuel au montant de 3.800.- euros tant qu'un sixième sous-locataire n'aurait pas été trouvé par la société SOCIETE1.).

En renvoyant à la liste des habitants de l'immeuble loué, ils font plaider qu'un sixième sous-locataire y serait déclaré depuis le 27 novembre 2023, de sorte que le loyer mensuel dû à partir du mois de décembre 2023 serait de 4.400.- euros.

Ils augmentent leur demande en paiement des arriérés de loyers à la somme totale de 53.000.- euros correspondant aux loyers impayés à partir du mois de mai 2023 jusqu'au mois de juin 2024 inclus, en prenant en compte un loyer de 4.400.- euros à partir du mois de décembre 2023 et déduction faite du loyer du mois de juillet 2023 qui a été réglé.

Ils contestent toute faute dans leur chef en relation avec les loyers impayés et font plaider que la saisie-arrêt aurait été pratiquée en date du 15 janvier 2024, tandis que la société SOCIETE1.) ne leur aurait plus réglé les loyers depuis le mois de mai 2023, tout en continuant à percevoir les loyers des sous-locataires.

Ils demandent encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel et la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Motifs de la décision

Suivant contrat de bail commercial conclu en date du 29 juin 2023, les consorts PERSONNE3.) ont donné en bail à la société SOCIETE1.), avec effet au 1^{er} mai 2023, une maison sise à L-ADRESSE3.), moyennant un loyer mensuel de 4.400.- euros.

Le tribunal constate que les parties avaient oralement convenu de fixer le loyer mensuel au montant de 3.800.- euros tant que la société SOCIETE1.) n'a pas trouvé un sixième sous-locataire.

1. Quant à la recevabilité des demandes

A défaut pour la société SOCIETE1.) de soulever un moyen d'irrecevabilité et en l'absence de moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le tribunal, il y a lieu de confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a déclaré recevables les demandes des consorts PERSONNE3.).

2. Quant aux arriérés de loyers

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, « *le preneur est tenu de deux obligations principales : 1° (...) 2° de payer le prix du bail aux termes convenus.* »

Il appartient en l'espèce à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve des paiements de loyer dont elle fait état, conformément à l'article 1315 du Code civil.

En l'espèce, aucune preuve en ce sens n'est rapportée.

Aux termes de l'article 3 du contrat de bail conclu entre parties, le loyer mensuel est fixé à 4.400.- euros payable avant le 10 du mois concerné par ce paiement et par virement bancaire sur le compte bancaire de PERSONNE1.).

Les parties ont convenu que le loyer dû se chiffre à 3.800.- euros tant que les six chambres ne sont pas toutes louées.

Bien qu'il ressort de la liste d'arrivée des habitants de l'immeuble loué qu'une sixième personne s'y est déclarée en date du 27 novembre 2023, le tribunal constate, au vu des annotations manuscrites en marge de cette liste, que seulement cinq des six chambres sont louées et que deux personnes occupent ensemble la chambre n°1.

En effet, les quatre autres habitants occupent les chambres n°s 2, 4, 5 et 6, de sorte que le tribunal en déduit que la chambre n° 3 n'est pas louée.

Par réformation du jugement entrepris, le tribunal de céans retient donc que le loyer dû par la société SOCIETE1.) se chiffre à 3.800.- euros, étant donné que seulement cinq des six chambres sont louées. Pour les motifs décrits et retenus ci-dessous auxquels le tribunal de céans renvoie expressément, l'indemnité d'occupation mensuelle est également à fixer à 3.800.- euros et ce par réformation du jugement entrepris.

Il y a dès lors lieu de condamner, après augmentation de la demande et en retenant que telle augmentation de la demande est à dire recevable sur base de l'article 592 du nouveau code de procédure civile, la société SOCIETE1.) à payer aux consorts PERSONNE3.) à titre de loyers/indemnités d'occupation impayé(e)s pour la période de mai 2023 jusqu'au mois de juin 2024 inclus la somme de 49.400.- euros (13 x 3.800), avec les intérêts légaux :

- sur le montant de 26.600.- euros (7 x 3.800) à partir du 13 décembre 2023, date de la requête,
- sur le montant de 7.600.- euros (2 x 3.800) à partir du 5 mars 2024, date de l'augmentation de la demande en première instance, et
- sur le montant de 15.200.- euros (4 x 3.800) à partir du 2 juillet 2024, date de l'augmentation de leur demande en instance d'appel,

le tout jusqu'à solde.

3. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement

Etant donné que la société SOCIETE1.) ne s'oppose plus à la résiliation du contrat de bail conclu entre parties, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a déclaré résilié ledit contrat et condamné la société SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de deux mois, sauf à dire que ce délai commence à courir à partir de la date de la signification du présent jugement.

4. Quant à l'indemnité d'occupation

Il convient de rappeler que l'indemnité d'occupation est fixée souverainement par le juge du fond qui prend en considération la valeur locative réelle de l'immeuble. Celle-ci peut être égale à l'ancien loyer, les parties restant toutefois libres de rapporter la preuve que le préjudice subi est supérieur ou inférieur à ce montant. A défaut d'une telle preuve, le juge fixe l'indemnité *ex aequo et bono*.

En l'espèce, le loyer dû par la société SOCIETE1.) est de 3.800.- euros par mois.

Le tribunal de céans décide partant de fixer l'indemnité d'occupation au montant du loyer actuellement dû, à savoir 3.800.- euros, par réformation du jugement entrepris.

5. Quant aux demandes accessoires

a. Indemnité de procédure

Aux termes de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile :

« Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. »

L'application de cet article 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 présent litige, la demande de la société SOCIETE1.) sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile pour la première instance est à déclarer recevable, faute pour les consorts PERSONNE3.) d'avoir soulevé l'irrecevabilité de cette demande pour constituer une demande nouvelle. Elle est cependant à déclarer non fondée. Elle est également à déclarer non fondée pour l'instance d'appel.

La demande des consorts PERSONNE3.) est à déclarer fondée à hauteur de 500.- euros pour la première instance, par confirmation du jugement entrepris, et à hauteur de 750.- euros pour l'instance d'appel.

Le tribunal décide donc de condamner la société SOCIETE1.) à payer aux consorts PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 500.- euros pour la première instance, par confirmation du jugement entrepris, et de 750.- euros pour l'instance d'appel.

b. Frais et dépens

Aux termes de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Au vu de l'issue finale du présent litige, il convient de condamner la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens des deux instances.

P A R C E S M O T I F S

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 l'appel en la forme,

dit l'appel partiellement fondé,

par réformation du jugement dont appel, fixe le loyer mensuel au montant de 3.800.- euros,

dit recevable et partiellement fondée l'augmentation de la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers/indemnités d'occupation,

par réformation du jugement entrepris, fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à 3.800.- euros par mois, en conséquence de ce qui précède,

partant condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 49.400.- euros à titre d'arriérés de loyers/indemnités d'occupation pour la période de mai 2023 à juin 2024 inclus, avec les intérêts légaux sur le montant de 26.600.- euros (7 x 3.800) à partir du 13 décembre 2023, sur le montant de 7.600.- euros (2 x 3.800) à partir du 5 mars 2024 et sur le montant de 15.200.- euros (4 x 3.800) à partir du 2 juillet 2024, jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris du en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail conclu entre la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S et PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

partant, confirme le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef, sauf à accorder à cette dernière un délai de **2 (deux) mois** à partir de la date de la signification du présent jugement,

dit recevable mais non fondée la demande en obtention d'une indemnité de procédure de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S pour la première instance,

dit non fondée la demande en obtention d'une indemnité de procédure de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S pour l'instance d'appel,

par confirmation du jugement entrepris, condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile pour la première instance,

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S à tous les frais et dépens des deux instances.