

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00142

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

Numéro du rôle : TAL-2024-04265

Composition :

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

ENTRE :

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 suppléant 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,

ET :

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ,

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

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-04265 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, comparant pour la partie intimée, répliqua.

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

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 13 décembre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et pour la voir condamner à déguerpir des lieux loués.

Il a en outre sollicité la condamnation « *par provision* » de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 5.000.- euros, « *une fois le délai au déguerpissement échu* ».

Il a finalement réclamé la somme de 1.750.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts, sinon subsidiairement 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, PERSONNE1.) a encore demandé la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer les loyers impayés des mois de février et mars 2024 d'un montant total de 6.600.- euros.

La société SOCIETE1.) a s'est opposée à la résiliation du bail en contestant toute faute dans son chef. Elle s'est également opposée à une indemnité d'occupation fixée à un montant supérieur au loyer mensuel convenu entre parties.

La société SOCIETE1.) a demandé à titre reconventionnel une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

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 à PERSONNE1.) la somme de 6.600.- euros à titre d'arriérés de loyers.

Il a encore 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.

Il a encore fixé l'indemnité d'occupation au montant de 3.300.- euros par mois, rejeté la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat et condamné la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 500.- euros.

Il a finalement débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et condamné celle-ci 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 de PERSONNE1.).

Elle demande ensuite le rejet de la demande en résiliation de PERSONNE1.) et à être autorisée à rester dans les lieux.

A cet égard, la société SOCIETE1.) conteste toute faute dans l'exécution du contrat de bail dans son chef et fait valoir que les loyers n'auraient pas été payés en retard, sinon que PERSONNE1.) aurait accepté les paiements tardifs.

La société SOCIETE1.) reconnaît qu'aucun loyer n'a plus été payé depuis le mois de janvier 2024, mais elle conteste toute faute dans son chef à cet égard. Elle expose que PERSONNE1.) l'aurait mise dans l'impossibilité de régler les loyers en pratiquant une saisie-arrêt sur ses comptes bancaires, de sorte que ce serait lui-même qui serait fautif.

Elle demande 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 de PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances.

Elle conteste finalement l'indemnité de procédure demandée par PERSONNE1.).

2. PERSONNE1.)

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, PERSONNE1.) conteste toute faute dans son chef en relation avec les loyers impayés.

Il précise que la saisie-arrêt sur le compte bancaire de la société SOCIETE1.) a été pratiquée en raison des impayés de loyers dans le cadre de l'autre contrat de bail conclu entre parties et portant sur un autre immeuble. Il soutient que la société SOCIETE1.) ne saurait dès lors se prévaloir de sa propre turpitude.

PERSONNE1.) relève que la société SOCIETE1.) aurait toujours payé les loyers de manière irrégulière et avec des retards considérables. Il conteste avoir accepté que les loyers ne soient pas payés au terme convenu.

Il demande la confirmation du jugement entrepris, sauf à augmenter la condamnation de la société SOCIETE1.) à la somme totale de 19.800.- euros à titre d'arriérés de loyers/indemnités d'occupation.

Il demande finalement une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

Motifs de la décision

Suivant contrat de bail commercial conclu en date du 1^{er} avril 2023, PERSONNE1.) a donné en bail à la société SOCIETE1.) un immeuble sis à L-ADRESSE3.), contre paiement d'un loyer mensuel de 3.300.- euros payable par avance le 28 du mois.

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 de PERSONNE1.).

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 ressort du contrat de bail conclu entre parties que le loyer mensuel se chiffre à 3.300.- euros.

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 3.300.- euros et ce par confirmation du jugement entrepris.

Il ressort du décompte versé par PERSONNE1.) que la société SOCIETE1.) n'a plus payé les loyers depuis le mois de janvier 2024 et que les arriérés se chiffrent en date du 2 juillet 2024 à un montant total de 19.800.- euros. La société SOCIETE1.) ne conteste pas les arriérés de loyers/indemnités d'occupation impayées.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement des arriérés de loyers.

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 à PERSONNE1.) la somme de 19.800.- euros à titre d'arriérés de loyers/indemnités d'occupation pour les mois de février 2024 à juillet 2024 inclus.

3. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement

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.* »

Un paiement tardif constitue une faute dans le chef du locataire, le juge restant cependant libre d'apprécier, au vu des éléments de l'espèce, si ce manquement est suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Aux termes de l'article 3.2. du contrat de bail conclu entre parties, le montant total du loyer, à savoir 3.300.- euros, est payable d'avance pour le mois suivant et cela au plus tard le 28 du mois précédent le mois concerné par ce paiement.

Aux termes de l'article 3.5. dudit contrat de bail, « *un retard de paiement ou non-paiement constituent une cause de résiliation de bail après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse au bout de 15 jours, avec à charge du Locataire, les frais occasionnés par cette résiliation. Le paiement du loyer ne peut en aucun cas être refusé ou retardé pour une réclamation éventuelle du Locataire de quelque nature qu'elle soit* ».

Il ressort encore des pièces soumises à l'appréciation du tribunal de céans que :

- le loyer du mois d'avril 2023 a été payé en date du 19 avril 2023, donc avec retard,
- le loyer du mois de mai 2023 a été payé en date du 15 juin 2023, donc avec retard,
- le loyer du mois de juin 2023 a été payé en date du 5 juillet 2023, donc avec retard,
- le loyer du mois de juillet 2023 a été payé en date du 18 juillet 2023, donc avec retard,
- le loyer du mois d'août 2023 a été payé en date du 3 août 2023, donc avec retard,
- le loyer du mois de septembre 2023 a été payé en date du 18 septembre 2023, donc avec retard,
- le loyer du mois d'octobre 2023 a été payé en date du 20 octobre 2023, donc avec retard,
- le loyer du mois de novembre 2023 a été payé en date du 24 novembre 2023, donc avec retard,

- le loyer du mois de décembre 2023 a été payé en date du 12 décembre 2023, donc avec retard.

Le tribunal constate et relève que la société SOCIETE1.) a payé tous les loyers dès le début du contrat de bail de manière tardive.

Au vu de la mise en demeure de respecter la date du paiement du loyer adressée à la société SOCIETE1.) en date du 25 novembre 2023 par le mandataire de PERSONNE1.), le tribunal retient que ce dernier n'a pas accepté que le loyer soit payé postérieurement au terme convenu contractuellement entre parties, de sorte que ce moyen est à rejeter.

Dans la mesure, où malgré cette mise en demeure, la société SOCIETE1.) a continué à payer les loyers tardivement, le tribunal décide que le non-paiement des loyers au terme convenu revêt un caractère de gravité suffisant pour justifier en lui seul la résiliation du contrat de bail conclu entre parties.

Il s'y ajoute que depuis le mois de janvier 2024, plus aucun loyer n'a été réglé par suite de la saisie-arrêt pratiquée sur les comptes bancaires de la société SOCIETE1.) par PERSONNE1.).

Le tribunal de céans confirme dès lors le jugement de première instance en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et condamné la société SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués, sauf préciser que le délai de déguerpissement de deux mois court à partir 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*.

C'est à juste titre que le premier juge a retenu qu'il ne peut pas prononcer une condamnation pour des indemnités d'occupation à échoir pour être une demande future, mais qu'il peut cependant fixer le montant de l'indemnité d'occupation.

En l'espèce, le loyer dû par la société SOCIETE1.) est de 3.300.- euros par mois.

Etant donné qu'il n'existe en instance d'appel aucun élément nouveau permettant de conclure que le montant de 3.300.- euros par mois, tel que retenu par le juge de paix à titre d'indemnité d'occupation, soit supérieur ou inférieur à la valeur locative réelle de l'immeuble en question, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

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 non fondée, par confirmation du jugement entrepris. Elle est également à déclarer non fondée pour l'instance d'appel.

La demande de PERSONNE1.) 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 PERSONNE2.) 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.

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 l'appel en la forme,

dit l'appel non fondé,

par confirmation du jugement entrepris, déclare recevables les demandes de PERSONNE1.) et fixe le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à un montant de 3.300.- euros,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement d'arriérés de loyers/indemnités d'occupation et la dit recevable et fondée,

en conséquence de ce qui précède,

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S à payer à PERSONNE1.) la somme totale de 19.800.- euros à titre d'arriérés de loyers/indemnités d'occupation,

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.),

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,

par confirmation du jugement entrepris, dit 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,

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 750.- euros pour l'instance d'appel,

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