

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (Ile chambre)
2024TALCH03/00145

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

Numéros du rôle : TAL-2023-07015 et TAL-2023-08534

Composition :

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

I

ENTRE :

1. la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, 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.),
2. PERSONNE1.), gérant technique, demeurant à L- ADRESSE2.),
3. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE3.),
4. PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 22 août 2023,

comparant par Maître Nour E. HELLAL, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL,

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 B 220251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

II

ENTRE :

la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

demanderesse en intervention aux termes d'un exploit d'assignation et de réassignation de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette des 7 septembre 2023 et 28 mai 2024,

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 B 220251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

ET :

1. PERSONNE4.), gérant administratif, demeurant à ADRESSE5.),

défendeur en intervention aux fins des prédicts exploits d'assignation et de réassignation de l'huissier de Nanou dite Nanou TAPELLA des 7 septembre 2023 et 28 mai 2024,

ne comparant pas,

2. PERSONNE5.), sans état connu, demeurant à ADRESSE6.),

défendeur en intervention aux fins du prédit exploit d'assignation de l'huissier de Nanou dite Nanou TAPELLA du 7 septembre 2023,

comparant par Maître Céline CORBIAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-07015 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 12 septembre 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 27 septembre 2023 pour fixation.

Par exploits d'assignation et réassignation des 7 septembre 2023 et 28 mai 2024, la société SOCIETE2.) SA a assigné PERSONNE4.) et PERSONNE5.) en intervention. Cette affaire fut enrôlée sous le n° TAL-2023-08534.

Après plusieurs refixations, les affaires furent fixées à l'audience du 9 juillet 2024 pour plaidoiries.

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

Maître Nour E. HELLAL, avocat, comparant pour les parties appelantes SOCIETE1.) Sàrl, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) fut entendu en ses moyens.

Maître Caroline SCHILTZ, avocat, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat, représentant la société SCHILTZ&SCHILTZ SA, comparant pour la partie intimée et demanderesse en intervention SOCIETE2.) SA, fut entendue en ses moyens.

Maître Céline CORBIAUX, avocat, comparant pour la partie défenderesse en intervention PERSONNE5.), fut également entendue en ses moyens.

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 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 15 avril 2022, la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après SOCIETE2.)) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)), PERSONNE1.), PERSONNE4.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE5.) devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à lui payer la somme de 72.849,60 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à lui payer la somme de 55.239,60 euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du jugement ;
- voir résilier le bail existant entre parties aux torts exclusifs de la partie défenderesse ;
- par conséquent, voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef ou avec elles, au

plus tard le 16^{ième} jour après la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par elles de se faire dans le délai imparti ;

- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;
- voir assortir le jugement de l'exécution provisoire ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance, SOCIETE2.) a augmenté sa demande en paiement d'arriérés de loyers pour les loyers échus depuis la demande en justice, tout en prenant en compte les paiements effectués par le locataire, pour réclamer la somme totale de 89.602,60 euros. Elle a également augmenté sa demande en paiement d'une indemnité de relocation à 58.251,60 euros (19.417,20 euros x 3 mois) en tenant compte de l'indexation du dernier loyer.

Par jugement du 13 juillet 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, « *statuant par défaut à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.), PERSONNE4.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), contradictoirement à l'égard de PERSONNE5.)* » et en premier ressort, a donné acte SOCIETE2.) SA de l'augmentation de sa demande et a reçu la demande en la forme.

Il a condamné SOCIETE1.), PERSONNE1.), PERSONNE4.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE5.) solidairement à payer à SOCIETE2.) la somme de 89.602,60 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts au taux légal à partir du 1^{er} juin 2023, jusqu'à solde et a dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification du jugement.

Il a déclaré résilié le bail conclu entre parties aux torts exclusifs de SOCIETE1.), PERSONNE1.), PERSONNE4.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE5.), a condamné SOCIETE1.), PERSONNE1.), PERSONNE4.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE5.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard quarante jours après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé SOCIETE2.) à faire expulser SOCIETE1.), PERSONNE1.), PERSONNE4.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE5.) des lieux loués dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné SOCIETE1.), PERSONNE1.), PERSONNE4.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE5.) solidairement à payer à SOCIETE2.) la somme de de 58.251,60 euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts au taux légal à partir du 15 avril 2022, jusqu'à solde et a dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du jugement.

Il a finalement condamné SOCIETE1.), PERSONNE1.), PERSONNE4.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE5.) *in solidum* à payer à la société SOCIETE2.) SA la somme de 350.- euros, a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire et a condamné SOCIETE1.), PERSONNE1.),

PERSONNE4.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE5.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 22 août 2023, SOCIETE1.), PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont interjeté appel contre le prédit jugement

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail et à déguerpissement des locataires.

Ils demandent encore à se voir décharger de toute condamnation d'ordre pécuniaire intervenue à leur encontre.

Ils demandent à voir condamner SOCIETE2.) aux frais et dépens des deux instances, sinon à voir instituer un partage leur largement favorable.

Ils réclament en outre une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 2.000.- euros.

Cette affaire a été enrôlée sous le n° de rôle TAL-2023-07015.

Par assignation du 7 septembre 2023, SOCIETE2.) a assigné PERSONNE4.) et PERSONNE5.) en intervention.

Cette affaire a été enrôlée sous le n° de rôle TAL- 2023-08534.

Il existe seulement deux conditions qui doivent être réunies pour que la jonction d'instances puisse être prononcée : les instances doivent être unies par un lien qu'il soit de l'intérêt d'une bonne justice de les faire instruire ou juger ensemble ; les instances doivent être pendantes devant la même juridiction (Jurisclasseur, Procédure civile, Fasc. 677, n°4). En ce qui concerne en particulier l'existence des circonstances propres à établir la connexité et l'utilité de la jonction, les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain d'appréciation (Jurisclasseur, op.cit., n°5).

En raison d'une bonne administration de la justice, il y a partant lieu d'ordonner la jonction entre les n° de rôles TAL-2023-07015 et TAL-2023-08534 et de ne statuer que par un seul et même jugement.

PERSONNE4.) n'a pas comparu, ni en personne, ni par représentation.

Il résulte des modalités de remise de l'exploit d'assignation que PERSONNE4.) n'a pas été touché à personne.

En application de l'article 84 du nouveau code de procédure civile et suivant exploit d'huissier de justice du 28 mai 2024, SOCIETE2.) a donné réassignation à PERSONNE4.).

Conformément à l'article 84 alinéa 2 du nouveau code procédure civile « *à l'expiration des nouveaux délais d'ajournement, il sera statué par un seul jugement contradictoire entre toutes les parties, qu'elles aient été ou non représentées par un mandataire* ».

Il y a partant lieu de statuer par jugement contradictoire à l'égard de PERSONNE4.).

Par avis du 27 mai 2024, le tribunal a informé les parties que les plaidoiries seront limitées, dans un premier temps,

- à la question de la recevabilité de l'appel principal au regard de l'indivisibilité éventuelle du litige ainsi
- qu'à la question de la recevabilité de l'assignation en intervention.

Position des parties

1. Les parties appelantes

Les parties appelantes estiment l'appel parfaitement recevable pour avoir été interjeté dans les forme et délai de la loi.

Tout d'abord leur mandataire aurait uniquement reçu mandat des actuelles parties appelantes. Dès lors, il ne lui aurait pas été possible d'interjeter appel pour le compte de PERSONNE4.) et PERSONNE5.).

Ensuite, la question d'une prétendue indivision constituerait un faux débat.

En effet, il n'y aurait pas d'indivisibilité du litige en ce que SOCIETE2.) pourrait s'adresser à n'importe laquelle des parties au contrat de bail en raison de la présence d'une clause de solidarité.

2. SOCIETE2.)

SOCIETE2.) conclut à l'irrecevabilité de l'appel principal.

Il s'agirait bien d'un litige indivisible. La non-intimidation de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) rendrait l'exécution du premier jugement impossible à leur encontre.

SOCIETE2.) rajoute encore qu'en conséquence, il y aurait également lieu de dire en cause irrecevable l'assignation en intervention.

3. PERSONNE5.)

PERSONNE5.) rejoint les motifs développés par SOCIETE2.) et conclut également à l'irrecevabilité de l'appel.

Il conclut également à l'irrecevabilité de l'assignation en intervention forcée alors qu'une mise en intervention ne serait possible qu'à l'égard d'un tiers. Or, aussi bien lui-même que PERSONNE4.) auraient été des parties en première instance, de sorte qu'ils ne seraient pas à qualifier de tiers au litige.

Motifs de la décision

1. Quant à la recevabilité de l'appel principal

Le tribunal écarte d'emblée le motif en vertu duquel seules les actuelles parties appelantes auraient donné mandat à leur litismandataire d'interjeter appel pour leur compte alors que rien ne les aurait empêchées d'intimider, à côté de SOCIETE2.) également PERSONNE5.) et PERSONNE4.).

Le jugement entrepris a prononcé la résiliation du contrat de bail et a ordonné le déguerpissement de SOCIETE1.), PERSONNE1.), PERSONNE4.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE5.) ainsi que de tous ceux qui s'y trouvent de leur chef. Partant PERSONNE4.) et PERSONNE5.) sont également concernés par le déguerpissement ordonné par le jugement a quo.

En cas d'indivisibilité, l'appelant peut et doit même intimider 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.

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 PERSONNE4.) et PERSONNE5.).

2. Quant à la recevabilité de l'intervention forcée faite par assignation du 7 septembre 2023

La mise en intervention forcée en instance d'appel est corrélative à l'intervention volontaire et ne peut être dirigée que contre celui qui pourrait former tierce opposition. La tierce opposition est ouverte à toute personne qui n'a été ni partie, ni représentée à condition qu'elle justifie d'un intérêt pour agir en ce que le jugement serait susceptible de préjudicier à ses droits.

En effet, d'après l'article 594 du nouveau code de procédure civile, « aucune intervention ne sera reçue, si ce n'est de la part des ceux qui auraient droit de former tierce opposition. »

Aux termes de l'article 612 du nouveau code de procédure civile, « une partie peut former tierce opposition à un jugement qui préjudicie à ses droits, et lors duquel, ni elle ni ceux qu'elle représente, n'ont été appelés ».

« L'intervention forcée ne peut être dirigée que contre un tiers auquel on a un intérêt à opposer le jugement et qui aurait le cas échéant pu faire tierce-opposition contre la décision à intervenir ». (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, 2^{ième} édition, n° 1133, p. 639)

L'intervention est donc en principe recevable dès l'instant où l'intervenant **a la qualité de tiers** et qu'il se prévaut d'un intérêt légitime, personnel et suffisant, direct ou indirect, matériel ou moral, justifiant sa participation à l'audience. (Cour d'appel, 10 octobre 2000, n° 24236 du rôle)

Force est de constater que PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ne sont pas des tiers mais bel et bien des parties qui ont été condamnées en première instance à déguerpir des lieux loués.

Au vu de ce qui précède, faute pour PERSONNE4.) et PERSONNE5.) de revêtir les qualités de tiers, l'intervention forcée faite par assignation du 7 septembre 2023 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 SOCIETE1.), PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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,

prononce la jonction des rôles n° TAL-2023-07015 et TAL-2023-08534,

dit l'appel principal irrecevable,

dit l'intervention forcée faite suivant assignation en intervention du 7 septembre 2023 et dirigée à l'encontre de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.) irrecevable,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.