

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
2024TALCH03/00159

Audience publique du mardi, vingt-neuf octobre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-01011

Composition :

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

E N T R E :

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

2) 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.),

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 31 janvier 2024,

ayant comparu par Maître Martine LAUER, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange, qui a déposé son mandat,

E T :

la société anonyme SOCIETE2.) 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 NUMERO2.),

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-2024-01011 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 20 février 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 16 avril 2024 pour plaidoiries. Suite à la demande de remise du 12 avril 2024 de Maître LAUER, l'affaire fut refixée au 11 juin 2024 pour plaidoiries. Par courriel du 8 juin 2024, Maître LAUER a informé le tribunal du dépôt de son mandat. Par avis de fixation du 11 juin 2024, l'affaire fut refixée au 8 octobre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S ne comparurent ni en personne, ni par mandataire.

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

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 29 octobre 2024 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée le 12 juillet 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après SOCIETE2.)) a fait convoquer PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à lui payer le montant de 14.902,37 euros à titre d'arriérés de loyers et la somme de 9.530,54 euros à titre de charges, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties aux torts des locataires, et ce au plus tard le 16^{ième} jour après la notification du jugement.

SOCIETE2.) a encore demandé à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à lui payer le montant de 29.189,76 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, 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, SOCIETE2.) a augmenté sa demande pécuniaire au montant de 38.896,41 euros à titre d'arriérés de loyers jusqu'au mois de décembre 2023 inclus. Elle a diminué sa demande en arriérés de charges au montant de 857,50 euros.

Les parties défenderesses ont fait valoir qu'elles auraient fait des paiements à hauteur de 15.000.- euros qui auraient été imputés sur les charges et loyers et qu'elles compteraient s'acquitter de la dette complète au mois de décembre 2023. Elles ont contesté en tout état de cause la demande en résiliation et en déguerpissement.

Par jugement du 12 janvier 2024, 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 SOCIETE2.) de l'augmentation de sa demande pécuniaire.

Il a dit fondée la demande de SOCIETE2.) pour le montant réclamé de 38.896,41 euros à titre d'arriérés de loyers jusqu'au mois de décembre 2023 inclus et le montant de 857,50 euros à titre de charges.

Il a condamné PERSONNE1.) et SOCIETE1.) solidairement à payer à SOCIETE2.) la somme de 39.753,91 euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 14.902,37 euros à partir du 12 juillet 2023 et sur la somme de 24.851,54 euros à partir du 8 décembre 2023, dates des demandes respectives en justice, chaque fois jusqu'à solde.

Il a condamné PERSONNE1.) et SOCIETE1.) solidairement à payer à SOCIETE2.) la somme de 19.459,84 euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts au taux légal à partir du 12 juillet 2023, jusqu'à solde.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux d'intérêt.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et SOCIETE1.), a condamné PERSONNE1.) et SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard 2 mois après la notification du jugement et a, au besoin autorisé, la requérante à faire expulser les défendeurs dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a dit qu'il y a lieu à exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire et a condamné PERSONNE1.) et SOCIETE1.) solidairement à payer à SOCIETE2.) le montant de 600.- euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que solidairement au paiement des frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 31 janvier 2024, PERSONNE1.) et SOCIETE1.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elles demandent à voir dire que le bail n'est pas résilié.

Subsidiairement, elles demandent à se voir accorder un délai de déguerpissement de trois mois.

En tout état de cause, elles demandent à se « voir décharger purement et simplement les parties appelantes de toutes les condamnations prononcées à leur encontre, et débouter la partie intimée de l'entière de ses demandes ».

Elles réclament encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 3.500.- euros pour chaque instance ainsi que la condamnation de SOCIETE2.) aux frais et dépens des deux instances.

Les parties appelantes ne comparaisant plus à l'audience des plaidoiries, il y a lieu de statuer au fond par jugement contradictoire, conformément aux articles 75 et 76 du nouveau code de procédure civile.

SOCIETE2.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle augmente sa demande en arriérés de loyers à la somme **totale** de 116.338,36 euros et sa demande en arriérés de charges à la somme **totale** de 1.632,54 euros.

Sur ce elle demande à voir condamner PERSONNE1.) et SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à lui payer le montant le montant supplémentaire 78.217,26 euros du chef d'arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris, ledit montant à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 31 janvier 2024, date de l'acte d'appel, sinon à partir des plaidoiries d'appel, jusqu'à solde.

Position des parties

1. PERSONNE1.) et SOCIETE1.)

Aux termes de l'acte d'appel, les parties appelantes exposent que ce serait à tort que le premier juge a prononcé la résiliation judiciaire du contrat de bail, alors qu'il ressortirait des différents décomptes établis par SOCIETE2.) que les preneurs auraient toujours tenté de s'acquitter de bonne foi du paiement des loyers rédus.

Le solde impayé au jour des plaidoiries de première instance, n'aurait été dû qu'à des difficultés financières passagères découlant notamment du non-paiement des loyers des sous-locataires autorisés par la bailleuse.

« (...) les appelantes verseront en cours d'instance toutes les preuves de paiement effectués en faveur de l'intimée et qui viseront à apurer l'entière de arriérés de loyers rédus ».

Subsidièrement, elles réclament un délai de déguerpissement de trois mois afin de leur permettre de prendre les dispositions nécessaires à la cessation de leur activité de débit de boissons et de quitter les lieux.

Elles demandent encore à se voir décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de relocation au motif que « *cette indemnité ne doit viser qu'à réparer un préjudice actuel et certain* ».

En tout état de cause, cette demande serait prématurée et devrait être fixée en fonction du temps réellement nécessaire à la bailleuse pour relouer les lieux.

2. SOCIETE2.)

Depuis mars 2024, les locataires n'auraient payé plus aucun loyer, ni charges. SOCIETE2.) renvoie à cet égard à des décomptes actualisés versés à l'audience des plaidoiries d'appel.

Elle sollicite la confirmation pure et simple du jugement entrepris, tout en augmentant sa demande en arriérés de loyers et charges échus depuis ledit jugement.

Elle s'oppose finalement à tout délai de déguerpissement supérieur à deux mois et donne à considérer que les voisins se plaindraient déjà des troubles causés par les sous-locataires des parties appelantes.

Motifs de la décision

1. Quant aux arriérés de loyers et charges

Il résulte du décompte de SOCIETE2.) à jour au 1^{er} octobre 2024 et relatif aux arriérés de loyers, non autrement contesté, que des paiements de la part des parties appelantes sont encore intervenus en date du 1^{er} janvier 2024 (7.000.- euros) ainsi qu'en date du 1^{er} février 2024 (15.205,98 euros), soit postérieurement au jugement entrepris, de sorte que les arriérés de loyers s'élèvent actuellement à la somme **totale** de 116.338,63 euros.

De même, il résulte encore du décompte de SOCIETE2.) à jour au 1^{er} octobre 2024 et relatif aux charges, non autrement contesté, qu'un paiement de la part des parties appelantes à hauteur de 3.794,02 est encore intervenu en date du 22 février 2024, soit postérieurement au jugement entrepris, de sorte que les arriérés de charges s'élèvent actuellement à la somme **totale** de 1.632,54 euros.

Plus aucun paiement n'est intervenu depuis le mois de mars 2024.

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 en arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

En l'absence de la moindre preuve de paiement concernant les arriérés de loyers et charges actuellement réclamés, la demande de SOCIETE2.) est à dire fondée pour le montant total de 116.338,63 euros du chef d'arriérés de loyers jusqu'au mois d'octobre 2024 inclus et pour le montant total de 1.632,54 euros à titre d'arriérés de charges.

Etant donné qu'il ressort du préambule du contrat de bail conclu entre parties que les locataires sont tenus solidairement et indivisiblement des obligations découlant du bail (« la s.à r.l.-s SOCIETE1.) (...) représentée par Madame PERSONNE1.) (...) laquelle agit et s'engage tant en son nom personnel que pour le compte de la société préqualifiée »), il y a lieu de prononcer la condamnation solidaire des parties appelantes au paiement des montants retenus ci-dessus.

Au vu des paiements intervenus spécifiés ci-avant postérieurement au jugement entrepris, le tribunal décide d'allouer les intérêts au taux légal sur les montants **totaux** de 116.338,63 euros et 1.632,54 euros à partir du 8 octobre 2024, date de l'audience des plaidoiries d'appel.

Il y partant lieu de condamner PERSONNE1.) et SOCIETE1.) solidairement à payer à SOCIETE2.) la somme **totale** de 117.971,17 euros à titre d'arrières de loyers et de charges, avec les intérêts au taux légal à compter du 8 octobre 2024, jusqu'à solde.

2. Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

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).

Le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, qu'en l'espèce, le non-paiement des loyers à hauteur de 116.338,63 euros constitue une violation grave des obligations des locataires, justifiant la résiliation judiciaire du bail à leur torts, sauf à dire que le délai de déguerpissement de deux mois court à partir de la signification du présent jugement.

En raison du délai de déguerpissement supplémentaire dont les parties appelantes ont d'ores et déjà bénéficié grâce à la procédure d'appel, leur demande à se voir allouer un délai de déguerpissement de trois mois est à rejeter.

3. Quant à l'indemnité de relocation

Les parties ont convenu à l'article XII *in fine* du contrat de bail que « en cas de rupture anticipative, preneurs payeront à bailleresse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à trois mois de loyer, ceci sans préjudice quant à tous autres droits dans le chef de la bailleresse ».

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).

Il est de principe qu'en cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, celle-ci n'est pas tributaire de la remise à disposition du bien au bailleur et elle ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. En optant pour une fixation forfaitaire, les parties ont en effet implicitement, mais nécessairement, retenu une indemnité qui est indépendante du temps effectivement nécessaire à la relocation de l'immeuble. Une telle clause est valable et sort ses effets conformément à l'article 1134 du code civil. Elle dispense donc le bailleur de prouver la durée de la période s'écoulant entre la fin du bail et la relocation, son but étant précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

Le tribunal tient à relever que SOCIETE2.) n'a pas interjeté appel incident à l'égard du jugement entrepris en ce que le juge de paix a retenu qu'une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyer serait excessive.

Dans ces conditions et en application des principes qui précèdent, il convient, par confirmation du jugement entrepris, d'allouer à SOCIETE2.) une indemnité de relocation correspondant à deux mois de loyer, soit $2 \times 9.729,92 = 19.459,84$ euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 12 juillet 2023, date de la demande en justice.

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).

Le tribunal relève d'emblée que la demande des parties appelantes en indemnité de procédure pour la première instance n'a pas été formulée devant le juge de paix.

Cependant il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263). Dans la mesure où SOCIETE2.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) et SOCIETE1.) sont à débouter tant de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance qu'en ce qui concerne la présente instance d'appel.

Il y a encore lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) et SOCIETE1.) solidairement à payer à SOCIETE2.) une indemnité de procédure pour la première instance de 600.- euros.

Le tribunal tient à préciser que SOCIETE2.) n'a pas réclamé d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

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 SOCIETE1.) solidairement 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,

le dit non fondé,

donne acte à la société anonyme SOCIETE2.) SA de l'augmentation de sa demande en arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris,

dit l'augmentation recevable et fondée,

confirme le jugement entrepris,

en conséquence de tout ce qui précède,

par confirmation du jugement entrepris, condamne PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE2.) le montant de 19.459,84 euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts au taux légal à partir du 12 juillet 2023, date de la demande en justice,

condamne PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA la somme **totale** de 117.971,17 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts au taux légal à compter du 8 octobre 2024,

dit que le délai de déguerpissement de **2 (deux) mois** court à partir de la signification du présent jugement,

dit la demande de PERSONNE1.) et de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S en indemnité de procédure pour la première instance recevable mais non fondée,

partant en déboute,

déboute PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.