

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (Ile chambre)
2024TALCH03/00169

Audience publique du vendredi, huit novembre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024- 07863

Composition :

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

ENTRE :

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.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 23 septembre 2024,

comparant par Maître Yves WAGENER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant 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 Carlos CALVO,

comparant par Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-07863 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 8 octobre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 25 octobre 2024 pour plaidoiries quant à la recevabilité de l'acte d'appel.

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

Maître Carole BECK, avocat, en remplacement de Maître Yves WAGENER, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Fanny MAZEAUD, avocat, en remplacement de Maître Yasmine POOS, 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, 8 novembre 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée en date du 2 novembre 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après : « *la société SOCIETE2.)* ») a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après : « *la société SOCIETE1.)* ») à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour la voir condamner notamment à lui payer la somme de 104.423,10.- euros au titre des arriérés de loyers et avances sur charges impayées, augmentée des intérêts de retard à compter du cinquième jour ouvrable de chaque échéance mensuelle, jusqu'à solde.

La société SOCIETE2.) a encore demandé à condamner la société SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement.

Elle a finalement sollicité la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 125.686,09.- euros à titre d'indemnité de relocation, la somme de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la somme de 6.646,78.- euros à titre d'honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

A l'audience des plaidoiries devant le premier juge, la société SOCIETE1.) a contesté l'intégralité des demandes de la société SOCIETE2.) et a demandé à titre reconventionnel, principalement, la restitution du montant de 306.946,91.- euros et subsidiairement, le même montant diminué du volet CTA, augmenté de la somme équivalant à la TVA sur la somme consentie à titre de note de crédit, soit 262.172,12.- euros.

Plus subsidiairement, la société SOCIETE1.) a demandé le remboursement des loyers et avances sur charges des mois de mars, avril et mai 2022 chiffrés à 69.377,04.- euros, avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande.

La société SOCIETE1.) a encore demandé la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 250.000.- euros à titre de dommages-intérêts, sinon à voir fixer les dommages et intérêts *ex aequo et bono* par le tribunal sinon après dire

d'expert en évaluant la perte de revenus depuis une remise théorique des clés jusqu'à l'obtention de l'autorisation d'exploitation.

Elle a finalement sollicité une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Par jugement du 13 juin 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a condamné la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE2.) la somme de 50.698,95.- euros avec les intérêts légaux à partir du 25 avril 2024, jusqu'à solde.

Il a encore rejeté la demande de la société SOCIETE2.) en résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.), sa demande en déguerpissement de cette dernière et sa demande en obtention d'une indemnité de relocation.

Il a finalement rejeté les demandes réciproques des parties en indemnité de procédure et condamné la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit de l'huissier de justice du 23 septembre 2024, la société SOCIETE1.) a interjeté appel contre ce jugement qui lui a été notifié en date du 28 juin 2024.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à être déchargée de l'intégralité des condamnations prononcées à son encontre par ledit jugement et la condamnation de la société SOCIETE2.) à tous les frais et dépens des deux instances et à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros pour l'instance d'appel.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, les parties ont entendu limiter leurs débats à la seule question de la recevabilité de l'acte d'appel introduit par la société SOCIETE1.). Il convient de leur en donner acte.

Sur la recevabilité de l'acte d'appel

La société SOCIETE1.) a conclu à la recevabilité de son acte d'appel au motif que le jugement attaqué n'aurait pas fait l'objet d'une signification par voie d'huissier de justice, de sorte qu'aucun délai d'appel n'aurait commencé à courir et que son appel ne saurait dès lors être tardif.

La société SOCIETE2.) a conclu à l'irrecevabilité de l'acte d'appel et a fait valoir qu'en matière de bail commercial, à la suite de l'introduction de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, les jugements seraient notifiés par la voie du greffe et le délai de quarante jours pour interjeter appel courrait à partir de cette notification.

Aux termes de l'article 1^{er} (2) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, celle-ci s'applique exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail.

Le paragraphe (3) du même article dispose que :

« la loi ne s'applique pas

a) aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale;

(...)

Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables ».

En effet, dans le but de mettre fin à un long débat, la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes a précisé que les chapitres V (« *Du règlement des litiges* ») et VIII (« *Dispositions finales, abrogatoires et transitoires* ») de la loi du 21 septembre 2006 s'appliquaient aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Il en découle que depuis le 1^{er} novembre 2008 – date de l'entrée en vigueur de cette loi – toute demande en matière de bail commercial, administratif, artisanal, industriel ou affecté à l'exercice d'une profession libérale doit être introduite par voie de requête et tout jugement en matière de bail commercial, administratif, artisanal, industriel ou affecté à l'exercice d'une profession libérale est notifié.

Aux termes de l'article 25 de la loi modifiée 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation – figurant au chapitre V (« *Du règlement des litiges* ») de la loi, rendu donc applicable aux baux commerciaux par la loi précitée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes – l'appel doit être interjeté dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement s'il est rendu de manière contradictoire.

En matière de bail commercial, comme en matière de bail à loyer, le délai d'appel court donc à partir de la notification du jugement de première instance.

Aux termes de l'article 1256 du Nouveau Code de procédure civile, la computation des délais de procédure se fait à partir de minuit du jour de l'acte et expire le dernier jour à minuit.

En l'espèce, le jugement entrepris a été notifié à la société SOCIETE1.) en date du 28 juin 2024. Le délai d'appel de quarante jours a donc commencé à courir à partir du vendredi, 28 juin 2024 à minuit et il a expiré le quarantième jour à minuit, à savoir le mercredi, 7 août 2024 à minuit.

Compte tenu de ce qui précède, l'appel interjeté par la société SOCIETE1.) en date du 23 septembre 2024 est donc tardif et partant à déclarer irrecevable.

Les demandes accessoires

La société SOCIETE2.) sollicite une indemnité de 2.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire.

Le tribunal rappelle que l'exercice d'un droit accordé par la loi ne peut dégénérer en faute donnant lieu à des dommages et intérêts que s'il est établi que son auteur a agi sans nécessité et dans le dessin de nuire au plaignant.

Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement de celui qui agit en justice constitue une faute. La preuve de cette faute incombe au plaignant, à savoir en l'espèce à la société SOCIETE2.)

Or, il n'est pas établi en l'occurrence que la société SOCIETE1.) ait agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi, de sorte qu'une faute dans son chef n'est pas rapportée.

Par ailleurs, la société SOCIETE2.) reste en défaut de rapporter la preuve qu'elle aurait subi un préjudice du fait du comportement de la société SOCIETE1.).

Partant, la demande de la société SOCIETE2.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire n'est pas fondée et à rejeter.

Les parties réclament encore chacune l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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).

A défaut pour les parties d'avoir établi l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes introduites sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile sont à déclarer non fondées et à rejeter.

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il convient finalement de condamner la société SOCIETE1.) 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 pure forme,

le déclare irrecevable pour être tardif,

rejette la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

rejette les demandes des deux parties introduites sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de la présente instance d'appel.