

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
2024TALCH03/00181

Audience publique du mardi, vingt-six novembre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-03801

Composition :

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

E N T R E :

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, 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.), demeurant à F-ADRESSE2.),

3) feu PERSONNE2.), ayant demeuré en dernier lieu à L-ADRESSE3.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 22 avril 2024,

comparant par Maître Max BECKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

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 Georges WEBER,

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-03801 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 14 mai 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 18 juin 2024 pour contrôle. Par suite d'un courriel de Maître KAUFFMAN du 17 juin 2024, l'affaire fut refixée au 5 novembre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Max BECKER, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 26 novembre 2024 le

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

Par requête déposée au greffe le 24 juillet 2023, la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après la SOCIETE2.)) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de :

- s'entendre condamner au paiement de la somme de $23.400 + 15.600 = 39.000$.- euros à titre d'arriérés de loyers / charges et d'indemnité de relocation, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- de voir dire résilié le contrat conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses,
- de voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués avec tout et tout ceux qui s'y trouvent de leur chef, ceci dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement.

La requérante a sollicité en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a demandé à voir ordonner l'exécution provisoire sans caution de la condamnation pécuniaire.

A l'audience des plaidoiries de première instance, la SOCIETE2.) a renoncé à sa demande à l'encontre de PERSONNE2.), ce dernier étant entretemps décédé.

Elle a encore augmenté sa demande pour y inclure les loyers et charges pour la période entre août 2023 et février 2024 ($7 \times 2.600 = 18.200$.- euros) tout en déduisant les paiements intervenus depuis le dépôt de la requête (total de 22.600.- euros).

Elle a donc réclamé au titre des arriérés la somme de $23.400 + 18.200 - 22.600 = 19.000$.- euros en indiquant qu'elle sollicite les intérêts au taux légal à compter de la

demande en justice sur le solde de 800.- euros et à compter du jour de l'augmentation de la demande sur le montant de 18.200.- euros.

PERSONNE1.), se présentant à la fois en nom personnel et comme gérant de SOCIETE1.), n'a pas contesté les faits exposés à l'appui de la demande adverse.

Il a demandé un délai jusqu'au mois de mai 2024 pour « *trouver une solution* ».

Par jugement du 8 mars 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a donné acte à la SOCIETE2.) de la modification de sa demande à titre d'arriérés de loyers et charges, lui a encore donné acte qu'elle renonce à sa demande pour autant qu'elle a été dirigée contre feu PERSONNE2.) et a dit la demande recevable en la forme.

Il a dit la demande à titre d'arriérés de loyers et charges fondée pour la somme de 19.000.- euros, a dit la demande à titre d'indemnité de relocation fondée pour la somme de 15.600.- euros et a dit qu'il n'y a pas lieu d'accorder des délais de paiement sur base de l'article 1244 du code civil.

Il a condamné SOCIETE1.) et PERSONNE1.) solidairement à payer à la SOCIETE2.) la somme de 34.600.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice du 24 juillet 2023 sur le montant de 800.- euros, à partir du 12 février 2024 sur le montant de 18.200.- euros et à compter du jugement sur le montant de 15.600.- euros, chaque fois jusqu'à solde.

Il a résilié le bail existant entre parties aux torts exclusifs de SOCIETE1.) et d'PERSONNE1.), a condamné SOCIETE1.) et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la SOCIETE2.) à faire expulser SOCIETE1.) et PERSONNE1.) avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a débouté la SOCIETE2.) de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile, a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a finalement condamné SOCIETE1.) et PERSONNE1.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 22 avril 2024 et aux termes de tel exploit, SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont interjeté appel limité contre le prédit jugement, notifié à SOCIETE1.) en date du 13 mars 2024 et à PERSONNE1.) le 15 mars 2024.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à se voir débouter de la condamnation à payer à la SOCIETE2.) une indemnité de relocation d'un montant de 15.600.- euros.

Subsidiairement, ils demandent à voir réduire l'indemnité de relocation au montant de 2.000.- euros, sinon à tout autre montant estimé raisonnable *ex aequo et bono*.

Ils s'opposent à toute indemnité d'occupation dépassant le mois d'octobre 2024.

Ils demandent, en tout état de cause de voir condamner la SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

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

Subsidiairement, si jamais il y avait réduction de l'indemnité de relocation, elle demande de ne pas la fixer en dessous de trois mois de loyers.

Elle augmente encore sa demande en arriérés de loyers, sinon indemnités d'occupation pour la période de mars 2024 à octobre 2024 inclus, soit $8 \times 2.600 = 20.800.-$ euros.

A titre liminaire, le tribunal tient à relever qu'il est constant en cause et qu'il résulte du jugement entrepris que PERSONNE2.) est décédé avant que les plaidoiries de première instance n'aient eu lieu, que la SOCIETE2.) a dit renoncer à ses demandes à l'égard de feu PERSONNE2.) et que le jugement entrepris n'a pas prononcé de condamnation à son égard.

Ainsi, au vu des éléments précités, il y a lieu de dire que l'appel interjeté aux termes de l'exploit d'huissier du 22 avril 2024 par feu PERSONNE2.) est à déclarer irrecevable.

Pour le surplus, l'appel relevé par SOCIETE1.) et PERSONNE1.) est à dire recevable pour avoir été interjeté dans les forme et délai de la loi.

Position des parties

1. SOCIETE1.) et PERSONNE1.)

Les parties appelantes contestent que l'indemnité de relocation contractuelle puisse « être qualifiée *stricto sensu* comme clause pénale ».

Il résulterait tant de l'article 1760 du code civil que des principes retenus par le jugement entrepris que la cause justifiant une indemnité de relocation serait justement l'intention de relouer le bien en question.

Or, la SOCIETE2.), elle-même locataire des lieux loués en question, aurait affirmé par écrit du 28 décembre 2023 qu'elle entend abandonner les lieux loués et n'aurait donc plus l'intention de les relouer, voire de les exploiter. Elle aurait même résilié le bail la liant au bailleur principal.

La cause justifiant le paiement de l'indemnité de relocation n'existerait donc plus.

Subsidiairement, même à admettre qu'il s'agissait d'une clause pénale au sens de l'article 1152 du code civil, le juge garderait en tout cas un pouvoir modérateur en application de l'alinéa 2 du même article au cas où il considère que la clause pénale est manifestement excessive, ce qui serait le cas en l'espèce.

Elles donnent encore à considérer qu'elles seraient parties des lieux loués depuis le début du mois d'octobre 2024, sans préjudice quant à une date plus exacte. Toutefois le propriétaire des locaux aurait, sans motif valable, refusé de reprendre les clés.

2. La SOCIETE2.)

L'article 18 du contrat de bail s'analyserait plutôt comme clause pénale en cas de résiliation prématurée du bail aux torts des locataires et non pas nécessairement comme indemnité de relocation.

En l'espèce, la résiliation aux torts des locataires ne serait pas contestée, de sorte qu'il y aurait également lieu à application de la clause pénale telle que stipulée dans le contrat de bail.

Le code civil accorderait certes un pouvoir modérateur au juge en présence d'une clause pénale mais ne lui permettrait pas de la rendre à néant. Le principe resterait que les parties au contrat se sont mises d'accord sur l'application d'une clause pénale.

Etant donné que les lieux loués n'auraient toujours pas été entièrement libérés des affaires des locataires et se trouveraient pour le surplus dans un très mauvais état de propreté, ils resteraient redevables des loyers, sinon indemnités d'occupation échu(e)s depuis le jugement entrepris, soit la somme de $8 \times 2.600 = 20.800$.- euros correspondant à la période de mars 2024 à octobre 2024.

Motifs de la décision

1. Quant à l'indemnité conventionnelle

En l'espèce, les parties ont convenu aux termes de l'article 18 des conditions générales du contrat de bail, qu'en cas de résiliation du contrat **par la faute du locataire**, celui-ci est tenu de payer à la bailleresse une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer et charges.

En effet, destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur, l'indemnité de relocation est expressément prévue par l'article 1760 du code civil dans les termes suivants « *en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus* ».

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.

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.

Tandis qu'une clause pénale est une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice.

En l'espèce, le jugement entrepris n'est pas remis en cause en ce qu'il a résilié le contrat de bail existant entre parties **aux torts exclusifs de SOCIETE1.) et d'PERSONNE1.)**.

Il résulte de ce qui précède que la clause litigieuse est à interpréter de « *indemnité de relocation fixée conventionnellement* » qui est due **indépendamment** du fait que la SOCIETE2.) procède ou non à une relocation des lieux en cas de résiliation du bail pour faute dans le chef des locataires.

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 une éventuelle relocation, son but étant précisément de **fixer forfaitairement** le montant du dommage en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

L'indemnité de relocation ayant été fixée forfaitairement et formant la loi des parties en application de l'article 1134 du code civil, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, qu'il n'y a pas lieu à réduction et condamne, par confirmation du jugement entrepris, SOCIETE1.) et PERSONNE1.) solidairement à payer à la SOCIETE2.) le montant de $6 \times 2.600 = 15.600$.- euros, avec les intérêts légaux à compter du 8 mars 2024, date du prononcé du jugement entrepris, jusqu'à solde.

2. Quant à l'indemnité d'occupation

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406 ; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond (cf. Les Nouvelles : Le louage des choses, Les baux en général, t. 1, no 405 et suivants).

Suivant décompte actualisé et versé à l'audience des plaidoiries d'appel, la SOCIETE2.) augmente sa demande en indemnités d'occupation pour la période de mars 2024 à octobre 2024, soit $8 \times 2.600 = 20.800.-$ euros.

Au vœu de 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 indemnités d'occupation échues depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

A l'audience des plaidoiries d'appel, SOCIETE1.) et PERSONNE1.) se sont seulement opposés à toute indemnité d'occupation à partir du mois de novembre 2024 en faisant valoir avoir quitté les lieux début du mois d'octobre 2024.

Force est de constater que dans le prédit décompte actualisé, la SOCIETE2.) ne réclame pas d'indemnité d'occupation postérieure au mois d'octobre 2024, de sorte qu'en l'absence d'autre contestation, sa demande est à dire fondée pour le montant de 20.800.- euros, ce montant étant à augmenter des intérêts au taux légal à compter du 5 novembre 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

3. Quant aux demandes accessoires

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.) et PERSONNE1.) 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,

dit l'appel interjeté au nom de feu PERSONNE2.) irrecevable,

dit l'appel recevable pour le surplus,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris du 8 mars 2024,

donne acte à la société anonyme SOCIETE2.) SA de l'augmentation de sa demande en indemnités d'occupation,

la dit recevable et fondée pour le montant de 20.800.- euros,

condamne société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA le montant de 20.800.- euros, avec les intérêts au taux légal à compter du 5 novembre 2024, jusqu'à solde,

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