

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail commercial (IIIe chambre)**  
**2024TALCH03/00185**

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

Numéro du rôle : TAL-2024-06004

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Julie ZENS, premier juge,  
Chantal KRYSATIS, greffier.

**E N T R E :**

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

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 18 juillet 2024,

**intimé sur appel incident,**

comparant par Maître James JUNKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

la société anonyme SOCIETE1.) 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 NUMERO1.),

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA,

**appelante par appel incident,**

comparant par la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ SA, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, inscrite au Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B220251, représentée par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-06004 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 13 août 2024, lors de laquelle elle fut renvoyée à la troisième chambre à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024 pour fixation pour plaidoiries. A l'audience du 17 septembre 2024, l'affaire fut fixée au 15 novembre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Jérémy BUR, avocat, en remplacement de Maître James JUNKER, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Anissa CHAIB, avocat, en remplacement de la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ SA, représentée par Maître Franz SCHILTZ, 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 vendredi, 29 novembre 2024 le

### **JUGEMENT QUI SUIVIT :**

Par requête déposée le 19 février 2024 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 10.111,08 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

La société SOCIETE1.) a encore sollicité l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir et l'augmentation du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration du 3<sup>ème</sup> mois qui suit la notification du jugement.

PERSONNE1.) s'est rapporté à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande tout en soulevant la question s'il ne doit pas être considéré comme « *caution* » et en formulant une offre de preuve par témoins.

Il a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure.

Par jugement du 24 juin 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande de SOCIETE1.) en la forme.

Il a rejeté l'offre de preuve formulée par PERSONNE1.).

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) la somme de 10.111,08 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en

justice du 19 février 2024, 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 trois mois à compter de la notification du jugement.

Il a finalement débouté SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 18 juillet 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prèdit jugement

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir décharger de la condamnation à payer à SOCIETE1.) le montant de 10.111,08 euros à titre d'arriérés de loyers.

Il formule une offre de preuve par témoin et demande à faire entendre PERSONNE2.).

Il demande à voir condamner SOCIETE1.) à lui payer le montant de 1.929,64 euros.

Il réclame une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 1.500.- euros pour la première instance et de 1.500.- euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances.

SOCIETE1.) interjette appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à se voir allouer une indemnité de procédure pour la première instance de 1.000.- euros.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Elle sollicite finalement encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

### **Position des parties**

#### **1. PERSONNE1.)**

PERSONNE1.), ainsi que la société SOCIETE2.), radiée, auraient signé en date du 28 janvier 2019 avec SOCIETE1.) un contrat de bail commercial avec clause d'approvisionnement portant sur la brasserie et le kiosque dans l'enceinte de la ADRESSE3.), connus sous l'enseigne ENSEIGNE1.) » moyennant un loyer mensuel de 2.730,39 euros, adapté annuellement au nouveau nombre-indice moyen en vigueur au mois de mai.

Par jugement du 17 octobre 2022, la société SOCIETE2.) aurait été déclarée en faillite et par jugement du 22 janvier 2024, la procédure de faillite aurait été clôturée ainsi que la société SOCIETE2.) radiée.

Durant toute cette procédure de faillite, soit pendant presque un an et demi, SOCIETE1.) n'aurait fait aucune déclaration de créance à titre des prétendus arriérés de loyers mais aurait attendu la clôture de la procédure de faillite pour déposer la requête en matière de bail commercial du 19 février 2024.

Or, la cessation des paiements, sans préjudice quant à la date exacte, aurait été établi à une date antérieure à septembre 2022, soit avant le premier arriéré de loyer réclamé par SOCIETE1.).

En outre, suite de l'ouverture de la procédure en faillite, le curateur Maître SKOROCHOD aurait soumis plusieurs candidats à la reprise du bail commercial ainsi que du fonds de commerce. Toutes ces candidatures auraient été refusées sans raisons valables par SOCIETE1.) dans l'unique but de racheter à vil prix les effets appartenant à la société faillie et avec comme conséquence d'augmenter les arriérés de loyers et de faire diminuer l'actif pouvant être réalisé par le curateur.

Dans ces conditions, SOCIETE1.) n'aurait pas rempli son obligation de minimiser son préjudice mais aurait même tiré un avantage certain de la procédure de faillite.

En raison de son comportement fautif directement à l'origine des arriérés de loyers, SOCIETE1.) ne serait pas en droit de réclamer des prétendus arriérés de loyers à PERSONNE1.).

En tout état de cause, seuls les mois de septembre 2022 et octobre 2022 auraient dû être imputés sur la caution locative, PERSONNE1.) ayant quitté les lieux loués en date du 2 octobre 2022.

Par conséquent, SOCIETE1.) lui serait actuellement redevable du montant 7.950 (caution) – 2 x 3.010,18 (loyers de septembre et octobre 2022) = 1.929,64 euros.

## 2. SOCIETE1.)

Elle fait plaider que PERSONNE1.) se serait engagé solidairement et indivisiblement avec la société SOCIETE2.) tel qu'il résulterait des stipulations du contrat de bail ainsi que d'un jugement rendu par la justice de paix de et à Luxembourg en date du 11 mai 2021 ayant condamné la partie appelante solidairement avec la société SOCIETE2.) à des arriérés de loyers.

Le loyer découlerait en son principe et quantum du contrat de bail et non pas du temps écoulé pour trouver un repreneur. SOCIETE1.) serait en droit de refuser tout candidat qu'elle n'estime pas apte à la reprise des lieux, surtout en ce qui concerne sa solvabilité.

Tandis que la société SOCIETE2.) aurait été déclarée en état de faillite par jugement du 12 octobre 2022, les clés n'auraient finalement été rendues qu'en date du 2 mars 2023, soit cinq mois plus tard. La gestion de la faillite ne relèverait pas de SOCIETE1.), de sorte qu'il aurait appartenu au curateur de restituer les lieux loués en temps utile afin d'éviter que les loyers s'accumulent.

Non seulement, il serait indifférent, au vu de la solidarité en cause, que PERSONNE1.) ait ou non quitté les lieux loués à partir de début octobre 2022 mais telle affirmation resterait encore à l'état de pure allégation en l'absence de la moindre pièce à cet égard.

SOCIETE1.) conteste encore avoir acquis les meubles appartenant à la société faillie à vil prix et renvoie à l'accord du curateur. Si jamais le curateur avait considéré le prix de vente comme trop faible, il lui aurait appartenu de les vendre par vente publique.

Il n'existerait pas non plus de disposition légale exigeant de la part d'un créancier de déposer une déclaration de créance en cas de faillite d'un débiteur solidairement tenu avec le codébiteur. Pour le surplus, elle aurait même mis au courant le curateur du quantum des arriérés de loyers.

### **Motifs de la décision**

#### **1. Quant aux arriérés de loyers**

PERSONNE1.) formule l'offre de preuve suivante :

- *« En date du 7 octobre 2022 à 11h30, le sieur PERSONNE1.), hôtelier-restaurateur, demeurant à L-ADRESSE4.), agissant en sa qualité de gérant unique de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège, à l'époque, à L-ADRESSE5.), aujourd'hui radiée, a déclaré que la société préqualifiée a cessé ses paiements et qu'il en fait l'aveu.*
- *La procédure de faillite a été ouverte en date du 12 octobre 2022 sous le numéro F-NUMERO2.) et Maître Maïka SKOROCHOD, demeurant à L-4010 ESCH-SUR-ALZETTE - 47, rue de l'Alzette a été nommé curateur de la faillite.*
- *Par jugement du 17 octobre 2022, la faillite a été déclarée et la cessation des paiements, telles qu'établie par la loi, a été établie 6 mois avant soit le 17 avril 2022.*
- *Par jugement n° 2024TALCH15/0081 du 22 janvier 2024, la procédure de faillite a été clôturée et la société SOCIETE2.) SARL, radiée.*
- *L'indemnité d'occupation demandée par la société SOCIETE1.) S.A. concernant les mois de septembre 2022, octobre 2022, novembre 2022, décembre 2022, janvier 2023 et février 2023 donc des créances établies durant la période de cessation des paiements et de la procédure de faillite.*
- *Force est de constater que la société SOCIETE1.) S.A. n'a pas déposée de déclaration de créance durant la procédure de faillite qui s'est terminée le 22 janvier 2024.*

- *Maître SKOROCHOD a soumis entre novembre 2022 et mars 2023, par l'entremise de Monsieur PERSONNE3.) de la société SOCIETE3.), plusieurs candidats afin de reprendre les locaux et le bail commercial que la société SOCIETE1.) SA a toute laissés sans suite.*
- *La société SOCIETE1.) SA n'a donnée suite à aucune reprise du bail parmi les repreneurs proposés par Maître SKOROCHOD, curateur, méconnaissant ainsi son obligation de minimiser son propre préjudice alors qu'elle n'a effectuée aucune déclaration de créance et qu'elle aurait pu relouer les locaux beaucoup plus tôt. »*

En l'absence de la moindre précision quant aux candidats proposés ainsi que par rapport aux garanties offertes par ces derniers en termes de solvabilité et quant aux conditions de reprise du bail qui ont été proposées par ceux-ci, le tribunal ne saurait être en mesure d'apprécier leur sérieux et donc n'est pas non plus en mesure d'apprécier le caractère pertinent de l'offre de preuve à cet égard.

L'offre de preuve, telle que formulée, reste encore vague au niveau des dates (« *entre novembre et mars 2023* ») à laquelle les candidats se seraient présentés et aucune indication n'est donnée à compter de quelle date lesdits candidats auraient proposé de reprendre le bail.

En tout état de cause, il importe de retenir que les arriérés remontent déjà au mois de septembre 2022 et qu'une reprise du bail uniquement discutée entre novembre 2022 et mars 2023, n'aurait eu aucun impact sur les loyers échus entre septembre 2022 et la prise d'effet du nouveau bail.

Finalement, force est de constater que PERSONNE1.) verse d'ores et déjà une attestation testimoniale dressée par PERSONNE2.).

Les mêmes constatations que ci-dessus en ce qui concerne l'offre de preuve valent aussi pour l'attestation testimoniale de PERSONNE2.) qui n'apporte donc pas d'élément supplémentaire au litige.

Dans ces conditions, l'offre de preuve ne permet pas de conclure à un quelconque manquement dans le chef de SOCIETE1.) et requiert, par confirmation du jugement entrepris, un rejet pour manque de précision et de pertinence.

PERSONNE1.) invoque encore un arrêt rendu par la 7<sup>ième</sup> Chambre de la Cour d'appel en date du 1<sup>er</sup> juin 2022 qui aurait retenu l' « *obligation de minimiser son préjudice* » (acte d'appel, avant-dernier alinéa, page 3).

Selon le prédit arrêt « *Il est de principe que la victime d'un acte donnant lieu à responsabilité est tenue de contribuer à la minimisation de son préjudice. La Cour constate en l'espèce que le paiement des allocations familiales a été suspendu en raison de la perte du droit de séjour des conjoints S.-N., mais que rien n'indique ni qu'ils auraient sollicité la reprise, y inclus rétroactive, du paiement de ces allocations, ni que*

*la reprise de ces paiements leur aurait été refusée. Or, le préjudice allégué serait inexistant si les conjoints S.-N. avaient demandé le paiement des allocations familiales et qu'il aurait été fait droit à leur demande. Leur demande est partant à rejeter. » (page 5)*

*Et « Il est de principe que la victime d'un acte donnant lieu à responsabilité est tenue de contribuer à la minimisation de son préjudice. La Cour constate en l'espèce que le paiement de l'allocation complémentaire a été arrêté en raison de la perte du droit de séjour des conjoints S.-N., mais que rien n'indique ni qu'ils auraient sollicité la reprise, y inclus rétroactive, du paiement de cette allocation, ni que la reprise de ce paiement leur aurait été refusée. Or, le préjudice allégué serait inexistant si les conjoints S.-N. avaient demandé le paiement de l'allocation complémentaire et qu'il aurait été fait droit à leur demande. Leur demande est partant à rejeter. » (également page 5)*

Or, force est de constater qu'en l'espèce, et contrairement à l'arrêt invoqué, il ne s'agit pas d'un acte donnant lieu à la responsabilité de PERSONNE1.) qu'elle soit délictuelle ou contractuelle mais que ce dernier est et reste tenu envers SOCIETE1.) par les **stipulations contractuelles résultant d'un contrat de bail** en vertu desquels il s'est engagé en sa **qualité de « preneur » et « en nom personnel », solidairement et indivisiblement avec la société** SOCIETE2.) à louer « la brasserie et le kiosque dans l'enceinte de la ADRESSE3.) » en contrepartie d'un loyer fixé à 2.730,39 euros par mois, basé sur le nombre-indice moyen du coût de la vie du mois de mai 2018, adapté annuellement au nouveau nombre-indice moyen en vigueur au mois de mai.

PERSONNE1.) s'étant engagé **solidairement et indivisiblement** avec la société SOCIETE2.), il est sans aucune incidence en droit pour le présent litige que SOCIETE1.) n'a pas déposé de déclaration de créance dans le cadre de la faillite de la prédite société SOCIETE2.), radiée. Dans le cas de débiteurs solidaires et indivisibles, il reste loisible au créancier de se retourner contre celui qu'il estime le plus utile.

Ensuite, suivant jugement rendu par la justice de paix de et à Luxembourg en date du 11 mai 2021, notifié aux parties le 12 mai 2021 et non autrement entrepris, SOCIETE1.) a été déboutée de sa demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement.

A l'instar du premier juge, le tribunal de céans se doit de constater que sur base des pièces versées et des développements faits à l'audience, le tribunal n'est pas en mesure de déterminer quand et dans quelles circonstances le contrat de bail a pris fin. A noter que si aux termes des stipulations du bail, la faillite d'un des preneurs permet au bailleur de résilier le bail, une telle faillite n'est pas contractuellement considérée comme une fin automatique du bail.

Abstraction faite de ce constat, il résulte seulement du récépissé versé en cause que SOCIETE1.) a finalement réceptionné, de la part de la curatrice de la faillite de la société SOCIETE2.), société tenue solidairement et indivisiblement des obligations découlant du bail avec PERSONNE1.), les clés des lieux loués en date du 2 mars 2023.



Même à admettre que le bail entre parties a été résilié, il est de principe que si le preneur, tenu des restituer les clefs à la fin de la location, tarde à les remettre, il n'en résulte pas que le bail se prolonge ; la rétention ne peut dès lors donner lieu qu'à des indemnités d'occupation et non à des loyers. (M. La Haye et J. Vankerckhove, Le louage de choses, n° 910)

Donc soit PERSONNE1.) est tenu d'un montant à titre de loyer, soit à titre d'indemnité d'occupation, le résultat en est toujours le même.

Dans un souci de logique juridique, il convient d'analyser dans un premier temps la demande de PERSONNE1.) à se voir rembourser le montant de 1.929,64 euros à titre de solde de la caution locative, après compensation avec les loyers des mois de septembre 2022 et octobre 2022.

Le tribunal tient à relever d'emblée que telle demande n'a pas été formulée devant le premier juge.

En vertu de l'article 592 du nouveau code de procédure civile, les demandes nouvelles sont prohibées en instance appel, à moins qu'il ne s'agisse de compensation ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

En l'espèce, non seulement la demande en remboursement formulée en instance d'appel par PERSONNE1.) tend à la compensation avec les montants réclamés à titre d'arriérés de loyers par SOCIETE1.) mais celle-ci n'a pas non plus soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être nouvelle en instance d'appel.

La demande de PERSONNE1.) est donc à déclarer recevable.

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus desquels il résulte que PERSONNE1.) s'est engagé solidairement et indivisiblement avec la société SOCIETE2.) et que les clés des lieux loués n'ont été rendus qu'en date du 2 mars 2023 par le curateur de la faillite de la société prémentionnée.

Même à admettre que PERSONNE1.) ait effectivement quitté les locaux à partir de début octobre 2022, telle constatation ne changerait rien en droit à ce qu'il reste tenu solidairement avec la société SOCIETE2.), radiée, jusqu'à la remise effective des clés, soit les 2 mars 2023.

La demande de PERSONNE1.) en remboursement du solde de la caution locative, après déduction des loyers relatifs aux mois de septembre 2022 et octobre 2022 est partant à rejeter.

Dans son décompte actualisé versé en instance d'appel, SOCIETE1.) ne réclame pas de loyers/indemnités d'occupation postérieur(e)s au mois de février 2023.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, la demande de SOCIETE1.) est, par confirmation du jugement entrepris, à dire fondée pour le montant réclamé de 10.111,08 euros, avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice du 19 février 2024, jusqu'à solde.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

## 2. 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).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, tant pour ce qui est de la première instance, demande par rapport à laquelle aucun moyen d'irrecevabilité ne fut soulevé par SOCIETE1.), qu'en ce qui concerne la présente instance d'appel.

A défaut par SOCIETE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée, tant, par confirmation du jugement entrepris, pour ce qui est de la première instance, qu'en ce qui concerne la présente 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.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Quant à l'exécution provisoire du présent jugement, sollicitée par SOCIETE1.), il est rappelé, qu'en tant que dérogation à l'effet suspensif des voies de recours, il ne peut y avoir exécution provisoire que lorsque la décision à exécuter est susceptible d'un recours et que ce recours est suspensif. Le présent jugement étant un jugement d'appel et compte tenu du fait que le recours en cassation en matière civile n'a, en général, pas d'effet suspensif, la demande tendant à voir déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision est à rejeter (JurisClasseur Procédure, V° exécution provisoire, fascicule 516, nos 5 et 6).

## **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 les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

confirme le jugement entrepris du 24 juin 2024,

dit la demande de PERSONNE1.) en paiement du montant de 1.929,64 euros recevable mais non fondée,

partant en déboute,

dit recevable mais non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance,

partant en déboute,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

rejette la demande en exécution provisoire formulée par la société anonyme SOCIETE1.) SA,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.