

Jugement Bail à Loyer no 104/2000 (IIIe chambre)

Audience publique du vendredi, seize juin deux mille

Numéro 64.954 du rôle

Composition:

Roger LINDEN, vice-président.
Eric SCHAMMO, juge.
Georges EVERLING, juge-délégué.
Monique GLESENER, greffier.

ENTRE :

la société à responsabilité limitée (Soc.1.) , établie et ayant son siège social à L- (...) , représentée par son associé-gérant actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...)

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 15 juillet 1999.

comparant par Maître Marc MODERT, avocat, demeurant à Luxembourg.

ET :

la société à responsabilité limitée (Soc.2.) , établie et ayant son siège social à L- (...) , représentée par son gérant actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...)

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL.

comparant par Maître Jean TONNAR, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS :

(...)

L'affaire inscrite sous le numéro du rôle 64.954 fut appelée à l'audience publique du mardi, 21 septembre 2000, lors de laquelle elle fut fixée au 24 mai 2000, pour plaidoiries.

A l'audience de ce jour-là, elle fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Céline BOTTAZZO, avocat, en remplacement de Maître Marc MODERT, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Josiane BIEL, avocat, en remplacement de Maître Jean TONNAR, avocat, comparant pour la partie intimée, fournit ses réponses.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et le prononcé fut fixé au 9 juin 2000.

Ensuite, le tribunal estima utile de reporter le prononcé, de sorte qu'il rendit à l'audience publique du vendredi, 16 juin 2000 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 22 janvier 1999, la société à responsabilité limitée (Sec2.) (ci-après Sec2.)) fait convoquer la société à responsabilité limitée (Sec1.) (ci-après Sec1.)) devant le juge de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir déclarer résilié le contrat de bail existant entre parties, voir condamner le locataire à déguerpir des lieux loués, voir condamner le locataire à payer au bailleur la somme de 116.000.- francs, portée en cours d'instance à 145.000.- francs à titre d'arriérés de loyer, et la somme de 81.000.- francs à titre de garantie bancaire. Le bailleur réclame en outre une indemnité de procédure de 15.000.- francs.

A l'audience du 23 avril 1999, (Sec2.) renonce à sa demande en déguerpissement et à la demande en paiement de la garantie bancaire vu que le locataire a quitté les lieux loués le 12 février 1999. Elle conclut par contre à la condamnation du locataire au paiement de la somme de 54.000.- francs, à titre d'indemnité de relocation.

Par jugement contradictoire du 11 juin 1999, le juge de paix donne acte à

Sec2.) qu'elle renonce à la demande en déguerpissement et au paiement de la garantie locative. Il déclare résilié le bail existant entre parties et condamne Sec1.) à payer au bailleur la somme de 145.000.- francs à titre d'arriérés de loyer et la somme de 54.000.- francs à titre d'indemnité de relocation. Il condamne en outre Sec1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 15.000.- francs.

Ce jugement est régulièrement entrepris par Sec1.) par exploit du 15 juillet 1999.

Suivant contrat de bail commercial du 3 février 1998, Sec1.) prend en location auprès de Sec2.) pour une première période de trois années prenant cours le 15 février 1998, un ensemble commercial se composant de deux bureaux sis à (...), moyennant un loyer mensuel de 27.000.- francs y non compris une avance de 2.000.- francs à titre d'acompte sur les frais communs.

1. Quant à la résiliation du contrat de bail

L'appelante soutient que c'est à tort que le juge de paix a déclaré que le locataire a irrégulièrement résilié le bail commercial.

Il résulte des pièces que le mandataire de Sec1.) reproche par lettre du 6 janvier 1999, au bailleur Sec2.) « d'importuner et de chicaner de manière inacceptable » le locataire et de s'être introduit sans autorisation dans les lieux loués. Il informe par même courrier que dans ces conditions, il y a lieu de mettre fin au contrat et indique que les clés seraient restituées au plus tard vers le 15 janvier 1999.

Les clés des locaux loués sont remises le 12 février 1999 moyennant l'envoi d'un simple courrier.

Les reproches imputés à Sec2.) ne sont établis par aucun élément, de sorte qu'ils restent à l'état de pures allégations.

C'est dès lors à bon droit que le juge de paix a retenu que le bail commercial a été irrégulièrement résilié par Sec1.)

La résiliation s'est en effet, d'une part, effectuée en-dehors des prévisions contractuelles et il n'est, d'autre part, pas non plus établi que la bailleuse aurait été d'accord avec cette résiliation anticipée.

2. *Quant aux loyers et charges*

Sec. 1.) ne s'est pas acquittée du paiement des loyers et charges locatives pour la période d'octobre 1998 à février 1999.

L'appelante fait valoir qu'elle ne saurait être condamnée à payer l'intégralité du loyer correspondant au mois de février 1999, vu qu'elle a déguerpi le 12 février 1999. Elle s'oppose à la condamnation au paiement des avances sur charges locatives alors qu'elle ne disposerait pas du décompte final des charges locatives.

C'est cependant à bon droit que le juge de paix a condamné *Sec. 1.)* au paiement de l'intégralité du loyer du mois de février 1999, étant donné que le locataire a largement entamé ce mois en ne remettant les clés que le 12 février 1999.

En ce qui concerne les avances sur charges, l'article 17 du contrat de bail prévoit que le locataire versera régulièrement et tous les mois au bailleur une avance de 2.000.- francs à titre d'acompte sur les frais communs lui incombant.

Le bailleur ne peut cependant mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Le locataire peut exiger la production d'un décompte justifiant le déboursement des sommes par le bailleur.

Il ne peut cependant exiger la production d'un décompte final qu'après avoir payé par anticipation les avances sur charges locatives, de sorte qu'il y a lieu à confirmation du premier jugement.

La demande en condamnation de loyers et charges locatives pour les mois d'octobre 1998 à février 1999 est dès lors fondée et ce volet du jugement est partant à confirmer.

3. *Quant à l'indemnité de relocation*

L'appelante reproche au juge de paix de ne pas avoir déclaré irrecevable la demande en obtention d'une indemnité de relocation alors qu'il s'agirait d'une demande nouvelle non contenue dans la requête introductive d'instance. Elle conteste l'indemnité de relocation équivalent à deux mois de loyer dans son principe et dans son montant.

La demande est qualifiée de « nouvelle » lorsqu'une partie soumet au juge une prétention qui modifie sa réclamation initiale et par-là l'objet du litige.

En l'espèce, l'objet du litige n'est pas modifié par une demande additionnelle en cours d'instance tendant à la condamnation du locataire au paiement d'une indemnité de relocation.

En cas d'action tendant au paiement de loyers et à la résiliation du contrat de bail, le bailleur est recevable à former en cours d'instance une demande tendant à la condamnation du locataire au paiement d'une indemnité de relocation, étant donné qu'elle constitue un accessoire à la demande principale.

Le moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande en obtention d'une indemnité de relocation est dès lors à rejeter.

En instance d'appel, l'intimée augmente sa demande originaire et conclut à la condamnation de *Soc. 1.)* au paiement d'une indemnité de relocation équivalant au total à cinq mois de loyer vu qu'elle n'a pu relouer les locaux commerciaux que le 1^{er} août 1999, soit cinq mois après la résiliation irrégulière du contrat de bail par *Soc. 1.)*

L'article 1760 du code civil prévoit qu'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.

L'indemnité de relocation est destinée à compenser le dommage que le bailleur éprouve par la perte des loyers pendant le temps normalement nécessaire pour trouver un autre locataire, compte tenu de l'importance du bien et de sa situation. Cette indemnité se rattache à l'exécution du bail, se justifiant en raison de la mise à néant du bail avant la date fixée expressément ou tacitement pour son expiration (Les Nouvelles. Le Louage de choses, n°750).

Le tribunal fait droit à la demande de la bailleuse, étant donné que le délai pour trouver un nouveau locataire ne semble pas être excessif et qu'il n'est d'ailleurs ni allégué ni établi que la bailleuse aurait été négligente dans ses recherches tendant à la relocation du bien.

Il s'ensuit que la demande de *Soc. 2.)* est fondée et il convient, d'une part, de confirmer le premier juge en ce qu'il a condamné la locataire à payer à la bailleuse une indemnité de relocation de deux mois.

Il y a encore lieu, d'autre part, d'allouer la demande telle qu'augmentée, de sorte que l'augmentation est fondée pour le montant de $3 \times 27.000 = 81.000$.- francs.

4. Quant à l'indemnité de procédure

L'appelante reproche finalement au juge de paix d'avoir alloué une indemnité de procédure au bailleur et conclut à en être déchargée.

Le tribunal estime que c'est à bon droit et pour des motifs que le tribunal adopte que le juge de paix a condamné *Soc.1.)* à une indemnité de procédure de 15.000.- francs.

PAR CES MOTIFS

et ceux non contraires du premier juge :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement.

reçoit l'appel.

le dit non fondé.

partant, *confirme* le jugement entrepris.

donne acte à la s.à r.l. *Soc.2.)* de l'augmentation de sa demande en paiement d'une indemnité de relocation à concurrence de trois mois.

dit cette demande fondée pour le montant de 81.000.- francs.

partant, condamne la s.à r.l. *Soc.1.)* à payer à la s.à r.l. *Soc.2.)* la somme de 81.000.- francs avec les intérêts légaux à partir du 24 mai 2000 - jour de la demande - jusqu'à solde.

condamne la s.à r.l. *Soc.1.)* à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.