

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)

2025TALCH03/00019

Audience publique du mardi, vingt-huit janvier deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-07678

Composition :

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

ENTRE :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.), sinon à son adresse d'exploitation à L- ADRESSE2.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERRERA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg, du 9 septembre 2024,

comparant par Maître Jean-Xavier MANGA, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE3.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER,

comparant par Maître Mathias PONCIN, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-07678 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 1^{er} octobre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 17 décembre 2024 pour plaidoiries. Par avis du même jour, l'affaire fut refixée à l'audience du 18 février 2025 pour plaidoiries. À la suite du courrier de Maître PONCIN du 17 décembre 2024 et les motifs y énoncés, les plaidoiries furent avancées au 7 janvier 2025. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Jean-Xavier MANGA, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Brahim SAHKI, avocat, en remplacement de Maître Mathias PONCIN, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 28 janvier 2025 le

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

Par requête déposée au greffe de le tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 5 juin 2024, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître par devant le juge de paix pour voir statuer sur les mérites de sa demande en condamnation de la partie requise au montant de 6.000.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges avec les intérêts au taux légal à partir du jour de dépôt de la requête et jusqu'à solde, à voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour violation grave des obligations dans le chef du locataire et ordonner son dégagement des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard le 40^{ème} jour qui suit la notification du jugement.

Le requérant a également conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros et à la condamnation de la partie requise aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 22 juillet 2024, PERSONNE2.) a augmenté sa demande en arriérés de loyers et avances sur charges par rapport au mois de juillet 2024, pour la porter au montant total de 7.500.- euros.

A telle audience, PERSONNE1.) n'a pas comparu ni en personne, ni par mandataire. En application de l'article 79, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile, le juge de paix a statué par défaut à son encontre.

Par jugement du 26 juillet 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de la partie demanderesse, par défaut à l'égard de la partie défenderesse et en premier ressort, a reçu la demande en la forme.

Il a donné acte à PERSONNE2.) de l'augmentation de sa demande par rapport au loyer et aux charges échus du mois de juillet 2024, la dit recevable et fondée et a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 7.500.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges avec les intérêts au taux légal sur

6.000.- euros à partir du 5 juin 2024, jour de l'introduction de l'instance, et sur 1.500.- euros à partir du 22 juillet 2024, jour de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

Il a déclaré résilié le bail conclu entre parties le 4 mars 2021, a condamné PERSONNE1.) de déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale, le cas échéant à l'aide de la force publique, et aux frais de ce dernier, ces frais étant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 300.- euros à titre d'indemnité de procédure ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 9 septembre 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir décharger de toutes les condamnations prononcées à son encontre.

Il réclame encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance, de 1.500.- euros pour l'instance d'appel et la condamnation de PERSONNE2.) à tous les frais et dépens des deux instances.

Il ne conteste pas redevoir les loyers et avances sur charges relatifs aux mois de septembre 2024 à janvier 2025 inclus.

PERSONNE2.) confirme que les loyers des mois de mars 2024 à août 2024 ont été réglés entretemps.

Il demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Il augmente sa demande en arriérés de loyers et avances sur charges en ce qui concerne les mois de septembre 2024 à janvier 2025 inclus, soit un montant de 7.500.- euros.

Il réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 2.500.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

Par contrat de bail commercial du 4 mars 2021, PERSONNE1.) a loué auprès de PERSONNE2.) un magasin au rez-de-chaussée avec caves dans un immeuble sis à ADRESSE4.) moyennant un loyer mensuel de 1.300.- euros et une avance sur charges de 200.- euros par mois.

Le retard de paiement s'expliquerait par des difficultés financières. Or, entretemps, ses activités auraient bien repris et il se serait refait une santé financière.

Le caractère de gravité ferait dès lors défaut et il n'y aurait pas lieu à résiliation du contrat de bail entre parties.

Malgré le fait que dans son acte d'appel « *L'intimé indique dans sa requête initiale que l'appelant lui doit le montant de 7.500 EUR. Ce qui n'est pas fondé puisque la partie intimée n'a pas fourni de décompte des charges, alors que le loyer mensuel et de 1300 euros plus 200 euros d'avance sur charge* », PERSONNE1.) a été formel à l'audience des plaidoiries d'appel du 7 janvier 2025 que les arriérés de loyers et avances sur charges dont il faisait l'objet d'une condamnation en première instance, soit les mois de mars 2024 à août 2024 inclus ont été réglés entretemps.

Il ne conteste pas et reconnaît redevoir le montant de 7.500.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges relatifs aux mois de septembre 2024 à janvier 2025 inclus.

2. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) fit exposer être propriétaire d'un immeuble sis à L- ADRESSE4.) dans lequel il aurait donné en location à PERSONNE1.) le magasin au rez-de-chaussée avec deux caves en vertu d'un contrat de bail commercial signé entre parties le 4 mars 2021. La contrepartie de la location aurait été un loyer de 1.300.- euros et des avances sur charges de 200 euros, soit un total de 1.500.- euros par mois.

A partir du mois de mars 2024 plus aucun loyer, ni avance sur charges n'aurait été réglé.

PERSONNE2.) reconnaît qu'entretemps les arriérés de loyers et avances sur charges dont PERSONNE1.) faisait l'objet d'une condamnation en première viennent d'être apurés. Toutefois, maintenant les loyers et avances sur charges des mois de septembre 2024 à janvier 2025 resteraient en souffrance, soit le montant de $5 \times 1.500 = 7.500$.- euros.

Par conséquent, il y aurait lieu à résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs du locataire.

Motifs de la décision

1. Quant aux arriérés de loyers

Au vu de l'accord des parties sur ce point, il échel par réformation du jugement entrepris, de décharger PERSONNE1.) de la condamnation à payer PERSONNE2.) le montant de 7.500.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges relatifs aux mois de mars 2024 à août 2024 inclus.

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 avances sur charges échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

PERSONNE1.) reconnaissant les montants tel que réclamés par PERSONNE2.), il convient de faire droit à sa demande et de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 7.500.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges relatifs aux mois de septembre 2024 à janvier 2025 inclus, ce montant à augmenter des intérêts au taux légal à compter du 7 janvier 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

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

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1728 du code civil, le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire. Selon les circonstances tant le non-paiement du loyer que le paiement irrégulier du loyer constituent des motifs graves justifiant la résiliation du bail.

Les difficultés financières du locataire quelle que soit leur raison, ne justifient pas le non-paiement du loyer. En effet, quelles que soient les difficultés financières que le preneur peut éprouver, le bailleur est en droit d'exiger le respect de l'obligation de lui payer le loyer.

Le juge a toutefois la faculté d'apprécier, d'après les circonstances de l'équité, si l'inexécution des obligations du preneur, et notamment le non-paiement des loyers, est suffisamment grave pour entraîner la résiliation du contrat de bail. Les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Dans un tel cas, le juge doit, en effet, se montrer indulgent (cf. Les Nouvelles, Droit civil, tome VI, éd 2000, n° 390 e).

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résolution du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Le juge peut ainsi tenir compte dans son appréciation de faits survenus en cours d'instance, tel un règlement d'arriérés de loyers (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, Les Nouvelles, Les baux en général, t. I, éd 2000, n° 390).

Le juge n'est pas tenu de prononcer la résolution, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *op. cit.*, n° 393).

Même si les arriérés de loyers et avances sur charges faisant l'objet de la condamnation en première instance viennent d'être apurés entretemps, toujours est-il que PERSONNE1.) a de nouveau omis de payer les loyers et avances sur charges pour la période de septembre 2024 à janvier 2025 inclus, soit de nouveau 5 mois pour un montant de 7.500.- euros.

Dans ces conditions, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, de déclarer le contrat de bail entre parties résilié et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) endéans les 40 jours, sauf à dire que tel délai court à partir de la date de la signification du présent jugement.

3. 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, par confirmation du jugement entrepris, pour ce qui est de la première instance, qu'en ce qui concerne la présente instance d'appel.

PERSONNE2.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, ses intérêts suite à l'appel relevé par PERSONNE1.), il convient de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 1.000.- euros.

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.

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,

dit l'appel partiellement fondé,

donne acte à PERSONNE2.) que les arriérés de loyers et avances sur charges relatifs aux mois de mars 2024 à août 2024 inclus ont été payés par PERSONNE1.),

partant et par réformation du jugement entrepris du 26 juillet 2024,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à payer à PERSONNE2.) le montant de 7.500.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges relatifs aux mois de mars 2024 à août 2024 inclus,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de **40 (quarante) jours** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

donne acte à PERSONNE2.) de l'augmentation de sa demande en arriérés de loyers et avances sur charges relatifs aux mois de septembre 2024 à janvier 2025 inclus,

la dit recevable et fondée pour le montant de 7.500.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 7.500.- euros, à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 7 janvier 2025, jusqu'à solde,

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

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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