

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
2025TALCH03/00102

Audience publique du mardi, vingt-sept mai deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-02119

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Laura MAY, juge-déléguée,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), et,
2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.).

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 7 mars 2024,

ayant comparu par l'étude HG AVOCATS Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par Maître Hakima COUNI-ANDRIEUX, avocat à la Cour demeurant à L-ADRESSE3.), PERSONNE1.) comparant ensuite en personne à l'audience,

E T :

la société anonyme SOCIETE1.) 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 Gilles HOFFMANN,

comparant par la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

—

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-02119 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 26 mars 2024, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 28 mai 2024 pour plaidoiries. Après plusieurs refixations, l'affaire fut fixée au mardi, 13 mai 2025 pour plaidoiries.

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

PERSONNE1.) comparut en personne.

PERSONNE2.) ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Maître Caroline SCHILTZ, avocat à la Cour, en remplacement de 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 mardi, 27 mai 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 29 décembre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à lui payer le montant de 23.281,36 euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges impayées, ainsi que le montant de 17.146,02 euros à titre d'indemnité de relocation avec à chaque fois les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, et pour les entendre condamner à quitter les lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef, après résiliation du bail existant entre parties aux torts des locataires, au plus tard le 16^{ième} jour après la notification du jugement.

SOCIETE1.) a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement, l'augmentation du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration du 3^{ième} mois qui suit la notification du jugement ainsi que la condamnation solidaire des parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

A l'audience des plaidoiries de première instance, SOCIETE1.) a augmenté sa demande en arriérés de loyers et d'avances mensuelles sur charges au montant de 26.496,70 euros et en paiement des « *frais* » au montant de 1.404.- euros.

Par jugement du 8 février 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme.

Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à SOCIETE1.) la somme de 26.496,70 euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges, avec les intérêts au taux légal à partir du 18 janvier 2024, jusqu'à solde.

Il a débouté PERSONNE3.) de sa demande en paiement des frais relatifs au nettoyage de l'installation de débit et à la maintenance de la machine à café.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des locataires, a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard un mois après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la requérante à faire expulser les défendeurs dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) la somme de 17.146,02 euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts au taux légal à partir du 29 décembre 2023, jusqu'à solde.

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.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution, a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) le montant de 450.- euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 7 mars 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à voir constater que tous les arriérés de loyers ainsi que les avances sur charges ont été réglés et à se voir décharger tant de la condamnation solidaire à payer à PERSONNE3.) la somme de 26.496,70 euros du chef d'arriérés de loyers que de la condamnation au montant de 17.146,02 euros à titre d'indemnité de relocation.

Ils demandent à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail

Ils demandent encore à se voir décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Ils réclament une indemnité de procédure de 500.- euros pour la première instance et encore une fois de 500.- euros pour l'instance d'appel.

Ils demandent finalement la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE3.) réduit sa demande en arriérés de loyers au montant de 8.369,03 euros et demande à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à lui payer le montant de 8.369,03 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 7 mars 2024, date de l'acte d'appel, jusqu'à solde.

Elle dit renoncer à sa demande initiale en résiliation du contrat de bail et se dit d'accord avec le maintien des appelants dans les lieux loués.

Elle renonce également à sa demande en indemnité de relocation telle que formulée en première instance.

Elle demande toutefois à voir confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance de 450.- euros.

Position des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font exposer que par contrat de bail avec accord d'approvisionnement du 12 mai 2023, ils auraient pris en location une partie d'un immeuble d'habitation et de commerce sis à L-ADRESSE6.).

Les arriérés de loyers tels que réclamés par SOCIETE1.) en première instance se seraient accumulés en raison du fait que « *la mise en route du commerce s'est faite de manière progressive* ». Toutefois, une bonne partie desdits arriérés aurait été apurée entretemps.

A l'audience des plaidoiries d'appel, SOCIETE1.) verse un décompte actualisé et confirme qu'il y aurait lieu de ramener la condamnation intervenue en première instance à titre d'arriérés de loyers à la somme de 8.369,03 euros.

Les appelants se disent d'accord avec le montant de 8.369,03 euros actuellement réclamé par SOCIETE1.) du chef d'arriérés de loyers.

Ils ne s'opposent pas non plus à avoir augmenter ce montant des intérêts au taux légal à partir du 7 mars 2024.

Suite aux paiements intervenus depuis le jugement entrepris, PERSONNE3.) renonce à ses demandes afférentes en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement des locataires. Il en va de même de sa demande en condamnation des parties appelantes à une indemnité de relocation.

Motifs de la décision

Au vu de la position des parties résultant du stade dernier des plaidoiries des parties et de l'accord entre parties s'y dégageant, il échet, par réformation du jugement entrepris, de dire fondée la demande de SOCIETE1.) du chef d'arriérés de loyers pour le seul montant de 8.369,03 euros et de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à lui payer la somme de 8.369,03 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 7 mars 2024, date de l'acte d'appel, jusqu'à solde.

Le tribunal se doit de noter que, dans le contexte de l'accord entre parties, celles-ci n'ont pas expressément pris position par rapport à la condamnation à la majoration du taux de l'intérêt légal de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement entrepris.

Toutefois, force est de constater que PERSONNE3.) demande uniquement à voir assortir la condamnation « *des intérêts au taux légal à partir du 7 mars 2024* » et à voir « *confirmer le jugement a quo pour ce qui est de l'indemnité de procédure* », après avoir fait valoir sa réduction de sa demande en arriérés de loyers ainsi que ses renonciations aux demandes en résiliation du bail, déguerpissement et indemnité de relocation.

Au vu de ce qui précède, le tribunal retient que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à décharger de la condamnation à la majoration du taux de l'intérêt légal de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement entrepris.

Vu les renonciations formulées à la barre par SOCIETE1.), le tribunal de céans retient, encore par réformation du jugement entrepris, qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail, que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à décharger de la condamnation au déguerpissement des lieux loués ainsi que de la condamnation solidaire au paiement d'une indemnité de relocation.

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).

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en indemnité de procédure pour la première instance n'a pas été formulée devant le premier juge.

Cependant il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où SOCIETE1.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

A défaut par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge une partie des frais exposés par eux et non compris dans les dépens, leur demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée, tant pour ce qui est de la première instance que de la présente instance d'appel.

Le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement au paiement d'une indemnité de procédure de 450.- euros pour la première instance.

Le tribunal tient à souligner que PERSONNE3.) n'a pas formulée de demande en indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restant tenus d'une condamnation en arriérés de loyers, il échet partant de les condamner solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de première instance.

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,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de la réduction de sa demande en arriérés de loyers,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA qu'elle renonce à sa demande en résiliation du contrat de bail avec accord d'approvisionnement du 12 mai 2023,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA qu'elle renonce à sa demande en déguerpissement,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA qu'elle renonce à sa demande en indemnité de relocation,
dit l'appel partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 8 février 2024,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en arriérés de loyers fondée pour la seule somme de 8.369,03 euros,

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 8.369,03 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 7 mars 2024, jusqu'à solde,

dit qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux de l'intérêt légal de 3 points,

dit qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail avec accord d'approvisionnement du 12 mai 2023,

décharge PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la condamnation au déguerpissement des lieux loués,

décharge PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la condamnation solidaire au paiement d'une indemnité de relocation à la société anonyme SOCIETE1.) SA,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance recevable mais non fondée,

partant en déboute,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.