

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)

no 103/2008

Audience publique du vendredi, six juin deux mille huit

Numéro du rôle : 114612

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Gisèle HUBSCH, juge,
Claudine ELCHEROTH, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s. à r. l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 23 avril 2008,

comparant par Maître Alex KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) PERSONNE1.), et son épouse,

2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL,

comparant par Maître Paul THEVES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 114612 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 6 mai 2008, lors de laquelle elle fut fixée au 27 mai 2008 pour plaidoiries.

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

Maître Alex KRIEPS, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Karin ALTMAYER, avocat, en remplacement de Maître Paul THEVES, avocat, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 6 juin 2008 le

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

Par exploit d'huissier du 27 juin 2007, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après: les époux GROUPE1.) citent la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s. à r. l. (ci-après: SOCIETE1.) et PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour entendre dire que la dénonciation du bail par lettre recommandée du 20 décembre 2006 est irrégulière et que les locataires sont tenus à continuer de payer le loyer jusqu'au 31 décembre 2007.

Ils demandent encore à entendre condamner les locataires solidairement, sinon chacun pour sa part, à leur payer la somme de 46.188,76.- euros, du chef d'indexation de loyers de janvier et février 2007, d'arriérés de loyer de mars, avril, mai et juin 2007, de solde de loyers redus pour décembre 2003, janvier, février, mars 2004, janvier et août 2005, ainsi que du chef de diverses charges locatives.

Ils demandent également une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

A l'audience, les époux GROUPE1.) versent un décompte et augmentent leur demande au montant total de 104.379,58.-euros en y incluant la somme de 52.888,68.-euros du chef de loyers impayés de juillet à décembre 2007.

PERSONNE3.) demande à être mis hors cause.

SOCIETE1.) formule une demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative.

Par jugement contradictoire du 21 décembre 2007, le juge de paix dit la demande contre PERSONNE3.) non fondée et ordonne une comparution personnelle des parties.

Par jugement du 20 mars 2008, le juge de paix, statuant au vu du résultat de la comparution personnelle des parties, dit la demande des époux GROUPE1.) d'ores et déjà fondée pour le montant de 52.888,68.- euros du chef des loyers de juillet à décembre 2007. Il refixe pour le surplus l'affaire pour continuation des débats.

Pour statuer ainsi, il retient que les dispositions du contrat initial conclu le 28 décembre 1990 et de la transaction du 18 octobre 1993 signés entre les consorts GROUPE2.) et les époux GROUPE1.) font partie intégrante de la convention entre parties du 15 février 1998, modifiée par l'avenant du 15 juin 1999, et doivent dès lors être respectées par SOCIETE1.).

Il en déduit que les époux GROUPE1.) se sont engagés à solliciter auprès des propriétaires une prorogation du bail de quatre années devant venir à échéance le 31 décembre 2007, prorogation qui est également applicable aux relations existantes entre le locataire et le sous-locataire, de sorte que SOCIETE1.) devait respecter la durée de la prorogation de quatre années.

Ce jugement est régulièrement entrepris par SOCIETE1.) suivant acte d'appel du 23 avril 2008.

L'appelante conclut, par réformation, à entendre dire que le contrat du 28 décembre 1990 et la transaction du 18 octobre 1993 ne sont pas opposables à SOCIETE1.), que le contrat de sous-location du 15 février 1998 et son avenant du 15 juin 1999 ne stipulent pas de durée du bail jusqu'au 31 décembre 2007 et qu'elle a dès lors valablement résilié le contrat de bail avec un préavis de six mois.

Elle demande une indemnité de procédure de 900.- euros.

Les époux GROUPE1.) conlurent à la confirmation du jugement entrepris.

Suivant contrat de bail du 28 décembre 1990, les consorts PERSONNE4.)-PERSONNE5.) et PERSONNE6.)-PERSONNE7.) (ci-après les consorts GROUPE2.)) donnent en location aux époux GROUPE1.) une maison de commerce et d'habitation sise à ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer de 200.000.- francs, à partir du 1^{er} avril 1991.

Le contrat est conclu pour une durée de neuf années consécutives commençant le 1^{er} janvier 1991 et se terminant le 31 décembre 1999. A défaut de dénonciation six mois avant son expiration, le contrat se renouvelle par tacite reconduction d'année en année.

Suivant transaction signée le 18 octobre 1993 entre les consorts GROUPE2.) et les époux GROUPE1.), un nouveau contrat de bail est conclu pour la durée du 1er janvier 1994 au 31 décembre 2003. Il est stipulé que la prolongation du bail compensera la perte commerciale des époux GROUPE1.) et que les clauses et conditions de ce contrat sont les mêmes que celles du bail du 28 décembre 1990, sous réserve de certaines plus amplement définies dans cette transaction, dont le loyer qui est fixé à 208.000.-francs. Il est convenu que les locataires ont le droit de constituer une société d'exploitation.

Suivant convention du 15 février 1998 signée entre les époux GROUPE1.), la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s. à r. l. (ci-après : SOCIETE2.)), d'une part, et SOCIETE1.) et PERSONNE3.), d'autre part, les époux GROUPE1.) cèdent à SOCIETE1.) tous les droits relatifs au prêté contrat et à la prédicté transaction, sauf en ce qui concerne le loyer qui est fixé à 275.000.- francs à partir du 1^{er} mars 1998. Le contrat porte sur la partie exploitée à titre de discothèque ou de débit, avec tous ses accessoires, notamment le sous-sol avec toilettes, bar et caves.

Par lettre recommandée du 20 décembre 2006, SOCIETE1.) et PERSONNE3.) dénoncent cette convention, moyennant un préavis de six mois, prenant effet le 1^{er} janvier 2007 et se terminant le 30 juin 2007.

Suivant lettre du 21 mars 2007, les époux GROUPE1.) refusent la dénonciation du contrat de bail, au motif qu'elle n'est pas conforme au contrat de bail initial et à l'article 8 de l'avenant du 15 juin 1999 prévoyant une prorogation du bail de quatre ans en faveur de SOCIETE1.).

Les parties sont actuellement en litige sur la portée de leur convention ainsi que sur la validité de la dénonciation du contrat par SOCIETE1.).

Au soutien de son appel, SOCIETE1.) fait valoir que, conformément aux décisions rendues par le juge de paix le 21 décembre 2007 et le 9 mars 2007, le contrat du 15 février 1998 modifié par son avenant du 15 juin 1999 ne constitue pas une cession de bail, mais un contrat de sous-location, de sorte que la demande des époux GROUPE1.) doit être jugée à la lumière du contrat de sous-location et non pas du contrat de bail du 28 décembre 1990 et de la transaction signés entre les consorts GROUPE2.) et les époux GROUPE1.).

Ces contrats ne seraient pas opposables à SOCIETE1.) qui n'en aurait pas reçu copie et ils ne régiraient pas les relations entre parties.

Par ailleurs, le premier juge se serait contredit en relevant, d'une part, que SOCIETE1.) se serait emparé de l'article 12 de la transaction pour asseoir sa version et, d'autre part, qu'elle aurait souligné être étrangère à ces deux contrats qui ne lui seraient pas opposables.

Les époux GROUPE1.), de leur côté, font valoir que SOCIETE1.) en signant la convention du 15 février 1998 et quelque soit la qualification des relations entre parties, aurait reconnu que ces contrats lui sont opposables.

La sous-location est un bail distinct du bail principal par lequel le preneur du bail principal sous-loue tout ou partie du bien loué à un sous-locataire. Elle fait naître un bail nouveau.

La cession de bail, par contre, est une cession de créance. Une des parties, le plus souvent le preneur, cède à un tiers les droits, mais non les obligations, qui découlent pour elle du contrat de bail. Cela ne donne pas lieu à un nouveau bail, mais laisse subsister le bail en cours. Le cédant reste tenu à l'égard du bailleur des obligations résultant du bail (cf. Yvette MERCHIERS : Les baux, le bail en général, no 439 et 440).

La cession de bail partielle est inconcevable, elle porte toujours sur l'ensemble des droits du cédant, donc sur l'ensemble du droit de jouissance sur un bien loué (cf. Yvette MERCHIERS, op.cit. no 441).

Par contre, la sous-location peut porter sur l'ensemble ou sur une partie des biens loués (cf. Bernard LOUVEAUX : Le droit du bail, no 424 ; Yvette MERCHIERS, op.cit. no 441).

Elle peut contenir des modalités et des conditions différentes de celles du bail initial (cf. Bernard LOUVEAUX, op. cit. no 424).

Il résulte de la convention du 15 février 1998 que les époux GROUPE1.) « céderont » à SOCIETE1.) tous leurs droits découlant du contrat de bail conclu avec les consorts GROUPE2.) et modifié par la transaction du 18 octobre 1993, aux conditions y stipulées, « sauf en ce qui concerne le loyer, qui est fixé à l'article 3 ci-dessous ». Il est encore stipulé que « la cession du bail » ne vaut que pour la partie exploitée à titre de discothèque ou de débit, avec tous ces accessoires et que les chambres meublées sous-louées ne sont pas comprises.

Les époux GROUPE1.) n'ayant conféré à SOCIETE1.) que la jouissance partielle des lieux et moyennant un loyer différent de celui-ci fixé au bail principal, il s'ensuit que le contrat signé entre parties, nonobstant sa qualification, constitue une sous-location.

En ce qui concerne la durée de la sous-location, SOCIETE1.) fait valoir que la convention entre parties ne prévoit pas de durée, de sorte qu'elle était en droit de résilier le contrat entre parties en respectant un délai de préavis d'usage de six mois.

La prorogation de quatre ans du bail n'engagerait que les époux GROUPE1.) et ni le contrat du 28 décembre 1990 et ni la transaction du 18 octobre 1993 ne lui seraient opposables et elle n'en aurait pas reçu une copie.

Or, l'article 1^{er} de la convention entre parties se réfère expressément au contrat de bail du 28 décembre 1990 et à la transaction du 18 octobre 1993 conclus entre les consorts

GROUPE2.) et les époux GROUPE1.), de sorte que SOCIETE1.) ne saurait actuellement prétendre n'en avoir pris connaissance.

SOCIETE1.) fait encore valoir que la transaction du 18 octobre 1993 a mis fin au contrat de bail initial.

Or, il se dégage de la transaction litigieuse du 18 octobre 1993 qu'un nouveau contrat de bail est conclu entre parties du 1^{er} janvier 1994 au 31 décembre 2003 et que ses clauses et conditions sont les mêmes que celles du contrat du 28 décembre 1990, sauf certaines dispositions particulières, dont l'article 12 de la transaction.

Le moyen n'est partant pas fondé.

L'article 12 de la susdite transaction est de la teneur suivante :

« A l'expiration du bail, c'est-à-dire le 31 décembre 2003, le locataire bénéficiera d'un droit de prorogation durant quatre ans du contrat de bail ».

De son côté, l'article 8, tel que modifié, de la convention entre parties, prévoit :

« PERSONNE1.)-PERSONNE2.) s'engagent par la présente irrévocablement à demander dans le délai utile au 31.12.2003, la prorogation de 4 ans prévue à l'article 12 de la transaction sus-énoncée ».

Conformément aux conclusions des intimés, il se dégage de cette clause que les parties, en stipulant que les époux GROUPE1.) s'engagent à demander la prorogation de quatre ans prévue dans le cadre du bail principal, ont entendu lier la durée de leur convention à celle du contrat principal et faire bénéficier SOCIETE1.) des effets de ce droit.

Il s'ensuit que les stipulations prévues dans le cadre du bail principal par rapport à la durée du bail, non seulement, sont opposables à SOCIETE1.), mais encore, font partie intégrante de la convention entre parties.

SOCIETE1.) fait encore valoir que l'article 12 de la transaction ne prévoit aucune obligation à sa charge et que l'article 8 de la convention entre parties ne l'oblige pas non plus à respecter une durée de bail jusqu'au 31 décembre 2007.

Par ailleurs, il n'aurait jamais été dans ses intentions de rester dans les lieux jusqu'au 31 décembre 2007, étant donné que l'immeuble ne répondait plus aux besoins d'une discothèque, notamment eu égard à la survenance de nombreuses infiltrations d'eau.

Enfin, l'on ne saurait pas si une prorogation du bail avait été demandée par les époux GROUPE1.).

Les époux GROUPE1.), au contraire, font valoir que la prorogation a nécessairement été demandée, étant donné que SOCIETE1.) est restée dans les lieux jusqu'en juin 2007.

Il y a lieu de se référer aux dispositions précitées, de la lecture combinée desquels il se dégage, que l'article 8 de la convention a été inséré dans l'intérêt commun des deux parties, dont celui de SOCIETE1.) pour que ce bail ait une durée égale à celle du contrat principal.

Comme cette convention a été convenue et signée par les deux parties, elle doit également s'appliquer.

Aucun des courriers versés par l'appelante au sujet d'infiltrations d'eau affectant la discothèque au courant des années 2001, 2002 et 2004, ne fait par ailleurs état d'une éventuelle opposition de sa part à une prorogation du bail.

Il en découle qu'au moment de l'échéance du contrat de bail principal, le 31 décembre 2003, le contrat de sous-location a été prorogé, conformément à la volonté commune des parties et à l'instar du bail principal, pour une nouvelle durée de quatre ans, prenant fin le 31 décembre 2007.

Il s'ensuit que c'est à juste titre que le premier juge a retenu que SOCIETE1.) devait respecter la durée de la prorogation de quatre années du bail et qu'il a fait droit à la demande des époux GROUPE1.) en paiement de la somme de 52.888,68.- euros, correspondant aux loyers de juillet à décembre 2007 inclus.

SOCIETE1.) conclut en ordre subsidiaire à entendre déduire la garantie bancaire de 41.224,74.- euros du montant des loyers redus. Elle fait valoir que les époux GROUPE1.) ont fait appel à la garantie bancaire pour les loyers redus de janvier à juillet 2007 inclus.

Les époux GROUPE1.) s'opposent à cette demande, au motif que la garantie bancaire doit s'imputer d'abord sur les loyers plus anciens et les charges locatives faisant l'objet de la demande encore pendante devant le premier juge.

Dans la mesure où la garantie bancaire doit en effet s'imputer d'abord sur la créance la plus ancienne et que le montant de celle-ci n'est pas encore arrêté, la demande actuelle de SOCIETE1.) tendant à la déduction de la garantie bancaire est prématurée.

L'appel n'est dès lors pas fondé et il y a lieu de confirmer le jugement entrepris.

SOCIETE1.) succombant dans son appel, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

P A R C E S M O T I F S :

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,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s. à r. l. sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s. à r. l. à tous les frais et dépens de l'instance.