

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (XIVe chambre)
2025TALCH14/00082

Audience publique du lundi, quatorze juillet deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-01229

Composition :

Laurence JAEGER, vice-présidente,
Anne SCHREINER, juge,
Stéphanie SCHANK, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 27 janvier 2025,

comparant par Maître Emmanuel HUMMEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration en fonction, 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 Geoffrey GALLÉ,

comparant par la société anonyme SCHILTZ&SCHILTZ SA, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le

numéro B 220251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

Les faits et rétroactes résultent à suffisance du jugement rendu en date du 16 juin 2025 sous le numéro 2025TALCH14/00062 (numéro du rôle TAL-2025-01229) et dont le dispositif est conçu comme suit :

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

avant tout autre progrès en cause,

invite les parties à prendre position quant à la recevabilité de l'appel interjeté en date du 27 janvier 2025,

*réserve le surplus et refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du tribunal de céans du **2 juillet 2025 à 15 heures, salle TL 3.09** »*

A l'audience du 2 juillet 2025 les débats eurent lieu comme suit :

Maître Emmanuel HUMMEL, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses explications.

Maître Catherine GERIN, avocat, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat, représentant la société SCHILTZ&SCHILTZ SA, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 14 juillet 2025 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Quant à la recevabilité de l'acte d'appel

Aux termes de l'article 25 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, qui s'applique également au bail commercial, l'appel devra être interjeté, sous peine de nullité, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement s'il est contradictoire.

Il résulte du certificat de notification du greffier du tribunal de paix de Luxembourg du 5 décembre 2024 que le jugement entrepris n'a pas été notifié à PERSONNE1.) avec la mention « *pas touchée, nouvelle adresse a été demandée à Me HUMMEL* ».

En vertu des dispositions de l'article 170 paragraphe 1 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, en cas de retour du document à notifier avec la mention « *inconnu à l'adresse indiquée* » (ou une mention équivalente telle qu'en l'espèce), le greffier informe immédiatement la partie intéressée.

Il incombait à la partie intéressée, ayant un intérêt à faire courir le délai d'appel, de se renseigner au sujet d'un éventuel transfert de domicile du destinataire et, à défaut d'information à ce sujet, de procéder à la signification du jugement par un huissier de justice en vertu de l'article 170 paragraphe 3 du nouveau code de procédure civile.

En l'occurrence, le jugement entrepris ayant été signifié par voie d'huissier de justice en date du 13 janvier 2025, le délai d'appel de 40 jours a commencé à courir en date du 14 janvier 2025 à minuit.

Il s'ensuit que l'acte d'appel interjeté en date du 27 janvier 2025 a été interjeté dans le délai légal de 40 jours, de sorte qu'il est recevable.

Quant aux arriérés de loyers et charges / indemnité d'occupation

Conformément à l'article 1315 du code civil, il incombe à celui qui réclame l'exécution d'une obligation de la prouver, tandis qu'il incombe à celui qui se prétend libéré, de justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

En vertu de l'article 1728 du code civil, le preneur a l'obligation de payer le loyer aux termes convenus.

En l'espèce, pour prospérer dans sa demande tendant à voir être déchargé de sa condamnation à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 17.778,26 euros du chef des arriérés de loyers, il incombe ainsi à PERSONNE1.) de justifier le paiement, sinon le fait ayant produit l'extinction de son obligation.

L'appelant se prévaut de l'article 1762-5 du code civil et fait valoir que l'article VII) 2. du contrat de bail conclu entre parties serait à qualifier de « *pas-de-porte déguisé* » et partant nul, de sorte que le montant de 5.850,00 euros serait à réduire de sa condamnation de ce chef, par réformation du jugement entrepris.

L'article 1762-5 (1) du code civil prévoit que « *tout supplément de loyer payé au bailleur ou à l'intermédiaire en raison de la conclusion du contrat est nul de plein droit* ».

En l'espèce, l'article VII) 2) du contrat de bail conclu entre parties dispose :

« *Preneurs verseront à bailleresse une indemnité forfaitaire non remboursable d'€ 5.000.- (cinq mille) majoré de 17 % (dix-sept pour cent) de TVA au montant d'€ 850- (huit cent cinquante), soit un montant total d'€ 5.850.- (cinq mille huit cent cinquante) pour frais de dossier et assistance dans les démarches d'installation de leur commerce.* »

Il découle du libellé-même de cette clause que le montant de 5.850,00 euros ne constitue pas un loyer, mais que ce montant est justifié par les frais de dossier engendrés notamment par la rédaction du contrat de bail, la confection des annexes,

les descentes sur les lieux des différents intervenants et l'installation du commerce de l'appelant.

Il en découle qu'il ne s'agit pas d'un « *pas-de-porte déguisé* », de sorte qu'il n'y a pas lieu de réduire la condamnation prononcée en première instance.

Partant, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 17.778,26 euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 10.624,20 euros à partir du 21 février 2024 et sur le montant de 7.154,06 euros à partir du 8 novembre 2024, jusqu'à solde.

Aux termes d'une note de donner acte et d'un décompte actualisé au 23 mai 2025, la société SOCIETE1.) augmente sa demande de 23.354,92 euros, correspondant aux mensualités et charges échues depuis le jugement entrepris.

Cette demande est recevable, conformément à l'article 592 du nouveau code de procédure civile.

Eu égard au fait que le contrat de bail a été résilié suivant jugement du 22 novembre 2024, l'appelant occupe les lieux sans droit ni titre depuis cette date et il y a lieu de retenir que la somme réclamée par la société SOCIETE1.) est à qualifier d'indemnité d'occupation.

Au vu de l'absence de contestation formulée par l'appelant, l'augmentation de la demande en paiement présentée par l'intimée doit être déclarée fondée à hauteur du montant réclamé de 23.354,92 euros.

Il suit des développements qui précèdent qu'il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 23.354,92 euros au titre d'indemnité d'occupation et de charges échues depuis le jugement entrepris, avec les intérêts légaux à partir du 26 mai 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement

Conformément à l'article 1728 du code civil, le preneur a l'obligation de payer le loyer aux termes convenus.

Il s'agit de l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le loyer constitue la contrepartie de la jouissance locative.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail.

Les tribunaux posent comme principe que le bailleur, qui met à la disposition du locataire son immeuble, est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n°187, TAL 23 octobre 1998, n° 61513 du rôle).

Il appartient toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (cf. Les Nouvelles, Droit civil, tome VI, éd 2000, n° 388 bis).

En l'espèce, au vu des éléments du dossier et compte tenu du fait que PERSONNE1.) ne respecte pas ses obligations lui incombant en sa qualité de locataire, c'est à juste titre que le premier juge a prononcé la résiliation du contrat de bail et condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux dans un délai de 15 jours.

Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et en ce qu'il l'a condamné à déguerpir des lieux loués, sauf à dire que le délai de 15 jours court à compter de la date de la signification du présent jugement.

Quant à l'indemnité de relocation

En cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, celle-ci ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. Son but est précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage, en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement du locataire (cf. TAL 15 décembre 2015, n° 278/2015).

Il est de principe qu'en cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, celle-ci n'est pas tributaire de la remise à disposition du bien au bailleur et elle ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. En optant pour une fixation forfaitaire, les parties ont en effet implicitement, mais nécessairement, retenu une indemnité qui est indépendante du temps effectivement nécessaire à la relocation de l'immeuble. Une telle clause est valable et sort ses effets conformément à l'article 1134 du code civil. Elle dispense donc le bailleur de prouver la durée de la période s'écoulant entre la fin du bail et la relocation, son but étant précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

L'article 1152 alinéa 2 du code civil permet au juge de modérer ou d'augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

En l'espèce, PERSONNE1.) reste en défaut de rapporter la preuve qu'un montant correspondant à trois mois de loyer à titre d'indemnité de relocation, librement convenu entre parties au moment de la conclusion du contrat de bail, serait manifestement excessif.

Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 10.318,02 euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir du 21 février 2024, jusqu'à solde.

Quant aux demandes accessoires

L'article 240 du nouveau code de procédure civile dispose : « *Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

L'application dudit article relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Eu égard à l'issue du présent litige, la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

La société SOCIETE1.) n'ayant pas rapporté la preuve de l'iniquité requise par la loi, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est également à déclarer non fondée tant pour la première instance, par réformation du jugement entrepris, que pour l'instance d'appel.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) est à décharger de sa condamnation à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 500,00 euros pour la première instance.

Au vu de tous les éléments et développements qui précèdent, l'appel est partiellement fondé.

En application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, les frais et dépens sont à charge de la partie qui succombe au litige.

Compte tenu de l'issue du présent litige, il convient de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

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

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

vidant le jugement du tribunal de céans du 16 juin 2025,

déclare l'appel recevable et partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris, rejette la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure,

confirme le jugement entrepris pour le surplus, sauf à dire que le délai de déguerpissement de 15 (quinze) jours court à compter de la signification du présent jugement,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande, la déclare recevable et fondée,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 23.354,92 euros avec les intérêts légaux à partir du 26 mai 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

déboute PERSONNE1.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.