Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2026TADCOMM/0089 (bail commercial)

Audience publique du mercredi, onze mars deux mille vingt-six.

Numéro du rôle : TAD-2025-00036

Composition :

Jean-Claude WIRTH,	vice-président,
Geraldine HELLENBRAND,	attachée de justice à titre provisoire déléguée,
Celine ALVES FERNANDES,	attachée de justice à titre provisoire déléguée,
Christiane BRITZ,	greffier.

Entre:

la société anonyme **SOCIETE1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son administrateur unique actuellement en fonctions,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 6 décembre 2024,

ayant initialement comparu par **Maître Erol YILDIRIM**, avocat à la Cour, demeurant à Bech-Kleinmacher, en l'étude duquel domicile était élu, **actuellement défaillante**,

et:

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du prédit exploit MULLER,

comparant par **Maître Michael WOLFSTELLER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

Le Tribunal :

Faits:

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 6 décembre 2024, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son administrateur unique actuellement en fonctions, a fait signifier à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, qu'elle relève formellement appel du jugement n° 1220/24 rendu contradictoirement et en premier ressort par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, en son audience publique en date 23 octobre 2024.

Par même exploit MULLER, elle a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 8 janvier 2025, à 10.00 heures, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appels de bail à loyer, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie appelante et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2025-00036.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 8 janvier 2025, l'affaire fut fixée à l'audience du 26 mars 2025.

Après plusieurs refixations, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 28 janvier 2026 et Maître Michael WOLFSTELLER fut entendu en ses moyens et conclusions.

La partie appelante ne comparut pas à l'audience, ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

jugement

qui suit :

Par requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de Diekirch en date du 5 janvier 2023, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « la société SOCIETE1.) ») a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « la société SOCIETE2.) ») devant le Tribunal de Paix, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de voir condamner la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 9.879,48 euros à titre d'arriérés de loyers pour la période d'avril à décembre 2022, le montant de 790,36 euros à titre d'intérêts de retard et le montant de 360 euros à titre d'indemnité forfaitaire.

La société SOCIETE1.) a encore demandé de voir déclarer le bail résilié et d'ordonner le déguerpissement de la société SOCIETE2.). En outre, la société SOCIETE1.) a réclamé le paiement du montant de 2.500 euros au titre des frais d'avocat et du montant de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure.

A l'audience publique du 25 septembre 2024, la société SOCIETE1.) a augmenté ses demandes respectives au montant de 22.397,33 euros au titre des arriérés de loyers jusqu'au mois d'octobre 2024 inclus, au montant de 1.990,33 euros à titre d'intérêts de retard, au montant de 360 euros à titre d'indemnité forfaitaire et au montant de 3.276 euros au titre de frais d'avocat.

A cette même audience, la société SOCIETE2.) a demandé reconventionnellement de condamner la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 28.630,57 euros au titre de remboursement des loyers de septembre 2020 à mars 2022, au montant de 29.627,23 euros au titre de réparation de la perte de marchandise et au montant de 643,92 euros

pour les frais d'expertise. La société SOCIETE2.) a encore sollicité la condamnation de la société SOCIETE1.) à une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Par jugement du 23 octobre 2024, le Tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a condamné la société SOCIETE2.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 21.187,08 euros avec les intérêts légaux pour retard de paiement à partir du jour qui suit l'échéance respective du loyer jusqu'à solde et de payer le montant de 360 euros en application de l'article 5(1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

Pour le surplus, la demande de la société SOCIETE1.) a été déboutée.

En outre, le Tribunal de paix de Diekirch a condamné la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE2.) le montant de 16.800 euros à titre de dommages et intérêts, le montant de 29.627,23 euros à titre de préjudice subi aux marchandises et le montant de 643,92 euros à titre de remboursement des frais d'expert avec les intérêts légaux à partir du 25 septembre 2024 jusqu'à solde.

Le même jugement a ordonné la compensation des créances réciproques.

Enfin, le Tribunal de paix a déclaré les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure non fondées et a fait masse des frais et dépens de l'instance et les a imposés pour moitié à chacune des parties.

De ce jugement, la société SOCIETE1.) a relevé appel par exploit d'huissier du 6 décembre 2024.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande au tribunal de la décharger de toute condamnation intervenue à son encontre, de donner acte de la résiliation du contrat de bail au 5 janvier 2023, sinon au 1er avril 2023, sinon prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail signé en date du 20 juin 2016 et d'ordonner le déguerpissement de la société SOCIETE2.) des lieux loués avec tous ceux qui l'occupent de son chef, dans le délai de huitaine après la signification du jugement d'appel à intervenir, sinon faute par elle de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la société SOCIETE1.) à faire exécuter cette décision conformément aux dispositions légales en vigueur.

La société SOCIETE1.) demande encore de condamner la société SOCIETE2.) au paiement du montant de 25.080,85 euros à titre d'indemnités d'occupation, respectivement de loyers, et avances sur charges demeurées impayées, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, ce montant avec les intérêts de retard conformément à la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard et subsidiairement aux intérêts légaux, à compter de la date d'échéance de chacun des loyers, sinon la date de l'acte d'appel ainsi que de dire que le taux sera majoré de trois points, trois mois après la signification du jugement d'appel.

La société SOCIETE1.) sollicite encore la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement du montant de 5.000 euros au titre des honoraires d'avocat, du montant de

5.000 euros à titre d'indemnité de procédure pour les deux instances ainsi qu'au paiement des frais et dépens des deux instances.

Par ailleurs, elle demande de débouter la société SOCIETE2.) de l'ensemble de ses demandes ainsi que d'ordonner l'exécution provisoire du jugement à venir.

Il résulte des éléments du dossier que Maître Erol YILDIRIM, mandataire de la société SOCIETE1.) a demandé à plusieurs reprises la refixation de l'affaire.

Par courriel du 1er octobre 2025, le greffe a informé les mandataires des parties en cause que l'affaire fut refixée péremptoirement à l'audience du 28 janvier 2026.

Par courriel du 27 janvier 2026, Maître Erol YILDIRIM a informé le tribunal qu'il a déposé son mandat dans cette affaire.

A l'audience des plaidoiries du 28 janvier 2026, la société SOCIETE2.) a demandé de retenir l'affaire.

Par ailleurs, à l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE2.) a déclaré relever appel incident et demandé de réformer le jugement en ce qu'il l'a condamnée au paiement d'arriérés de loyers pour la période d'avril 2023 à septembre 2024. La société SOCIETE2.) a encore demandé de voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer l'intégralité du montant des loyers versés par elle sur la période de septembre 2020 à mars 2023, à titre de remboursement sinon à titre de dommages et intérêts.

La société SOCIETE2.) a encore déclaré relever appel incident afin de voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros pour la première instance.

Pour le surplus, la société SOCIETE2.) demande au tribunal de confirmer le jugement entrepris.

La société SOCIETE2.) a encore demandé la condamnation de la société SOCIETE1.) à une indemnité de procédure de 2.500 euros pour la deuxième instance.

Comme relevé ci-devant, l'appelante, à savoir la société SOCIETE1.) n'a pas comparu ni par mandataire ni en personne à l'audience.

Moyens des parties

A l'appui de son appel, la société **SOCIETE1.)**, se basant sur les articles 1762-11 alinéa 1 et 1728 du Code civil, fait valoir que le contrat de bail conclu avec la société SOCIETE2.) doit être résilié à la date du 1er avril 2024. Elle soutient que la société SOCIETE2.) a manqué à ses obligations contractuelles en s'abstenant de régler les loyers à leur échéance, en ce que les loyers entre avril et décembre 2022 ont été payés avec des retards importants et en ce qu'aucun paiement de loyer n'a été effectué depuis le mois avril 2023. Les arriérés de loyers se chiffrent donc à 25.080,85 euros.

La société SOCIETE1.) en déduit que le non-respect par le locataire du paiement intégral et ponctuel du loyer constitue un manquement suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail.

Par ailleurs, la société SOCIETE1.) fait grief au premier juge d'avoir, sans se fonder sur des éléments de preuve concrets, alloué à la société SOCIETE2.) une indemnité de 350 euros par mois à compter de septembre 2020, évalué *ex aequo et bono* à titre de dommages et intérêts.

S'agissant de la condamnation prononcée au titre de la perte de marchandises et des frais de l'expertise ayant évalué ce préjudice, la société SOCIETE1.) soutient que le jugement entrepris ne pouvait se fonder sur le rapport d'expertise unilatérale produit par la société SOCIETE2.), dès lors qu'elle le conteste.

Enfin, sur le fondement des articles 1134, 1135, 1142 et 1147 du Code civil, et subsidiairement sur base de l'article 1382 du même code, la société SOCIETE1.) estime que la société SOCIETE2.) doit être condamnée au paiement de dommages et intérêts au titre des frais et honoraires d'avocat qu'elle a dû dépenser alors qu'elle était obligée d'engager un avocat pour réclamer en justice les montants qui lui sont dus par la société SOCIETE2.).

A l'audience des plaidoiries, **la société SOCIETE2.)** a sollicité que l'affaire soit retenue et a soutenu que l'absence de la partie appelante à l'audience laisse à supposer que celle-ci a renoncé à sa demande.

A l'appui de son appel incident, la société SOCIETE2.) expose que d'importantes infiltrations ont affecté les locaux loués, dont le bailleur avait connaissance et auxquelles celui-ci n'a pas remédié pendant plus de deux ans. Elle affirme qu'en raison de ces désordres, elle n'était pas en mesure d'exploiter les lieux. Elle souligne que, bien que les infiltrations se limitaient au local de stockage, l'impossibilité d'utiliser cette pièce rendait l'ensemble des locaux dépourvu d'utilité, de sorte qu'elle ne pouvait plus y exercer son activité.

Par ailleurs, elle indique que depuis juin 2022, en l'absence de syndic pour s'occuper de la gestion de l'immeuble, il n'y avait plus de chauffage dans l'intégralité de l'immeuble.

Elle précise que, malgré les travaux réalisés en décembre 2022 par le bailleur afin de mettre fin aux infiltrations, en l'absence de chauffage, les lieux étaient, et le sont toujours, dans un état dégradé. Elle en déduit qu'elle n'y peut ni stocker ses marchandises ni faire travailler ses salariés.

La société SOCIETE2.) en conclut qu'à partir du mois de septembre 2020, elle n'a pas pu jouir paisiblement des lieux loués. Elle estime qu'en conséquence, la réduction de loyer, au moyen des dommages et intérêts accordés par le juge de paix, est insuffisante. Selon elle, le loyer doit être réduit à zéro euro à partir de septembre 2020, sinon elle demande qu'un montant équivalent lui soit attribué à titre de dommages et intérêts. Elle en déduit que la société SOCIETE1.) doit lui rembourser l'intégralité des loyers perçus jusqu'en mars 2023 et qu'elle ne doit plus régler de loyer pour la période à partir d'avril 2023.

Finalement, la société SOCIETE2.) se rallie aux développements du juge de première instance en ce qui concerne l'octroi de dommages et intérêts pour le préjudice subi du fait de l'endommagement des marchandises stockées.

Motifs de la décision

L'appel est recevable pour avoir été introduit dans les forme et délai prévus par la loi.

L'article 75 du Nouveau Code de procédure civile dispose : « Si, sans motif légitime, le demandeur ne comparaît pas, le défendeur peut requérir un jugement sur le fond qui sera contradictoire, sauf la faculté du juge de renvoyer l'affaire à une audience ultérieure ».

Au vu de ce qui précède, aucun motif légitime pour l'absence de la partie appelante ne résulte des éléments du dossier, de sorte que le tribunal statuera contradictoirement.

Lorsque la procédure est orale, les parties ne peuvent se dispenser de se présenter à l'audience si elles souhaitent que leurs prétentions soient prises en considération. C'est en effet en comparaissant que les demandes et moyens pourront être valablement soutenus. La Cour de cassation retient ainsi que « l'oralité de la procédure impose à la partie de comparaître ou de se faire représenter pour formuler valablement des prétentions et les justifier » (Civ. 2e, 23 sept. 2004, no 02-20.497 , Bull. civ. II, no 414. – Civ. 2e, 10 févr. 2005, no 02-20.495 , Bull. civ. II, no 31. – Civ. 2e, 17 oct. 2013, no 12-26.046 . – Et, dans le même sens, Com. 23 nov. 1982, no 81-10.549 , Bull. civ. IV, no 366. – Civ. 2e, 17 oct. 2013, no 12-26.046 , Procédures 2013. 334, obs. Perrot). La sanction de cette obligation de présence est lourde puisque, faute d'être soutenue à l'audience, la demande doit être rejetée par le juge (V. par ex. Civ. 2e, 18 juin 2020, no 20-60.209). [Dalloz, Répertoire de procédure civile, Procédure orale : dispositions communes – Notion d'oralité de la procédure – Cédric BOUTY – Juillet 2020 (actualisation : Octobre 2025) n°53].

Ce principe de présence s'applique aussi devant la cour d'appel lorsque la procédure est orale. Si l'appelant ne se présente pas à l'audience pour soutenir ses prétentions, la cour d'appel n'est saisie d'aucun moyen et doit confirmer le jugement (Civ. 2e, 21 mars 2013, no 12-15.326 , Procédures 2013. 139, obs. Perrot. – Civ. 2e, 19 nov. 2015, no 14-11.350 , D. 2015. 2450 . – Soc. 13 sept. 2017, no 16-13.578 , D. 2017. 1766 ; D. 2018. 692, obs. Fricero ; Dr. soc. 2017. 1074, obs. J. Mouly ; JCP 2017. 1092, note Orif ; JCP E 2017. 1671, obs. Chenu). [Dalloz, Répertoire de procédure civile, Procédure orale : dispositions communes – Notion d'oralité de la procédure – Cédric BOUTY – Juillet 2020 (actualisation : Octobre 2025), n° 54].

Ni la société SOCIETE1.) ni un mandataire ne s'étant présentés à l'audience de plaidoiries pour soutenir oralement les prétentions écrites figurant dans l'acte d'appel et pour demander que le tribunal statue conformément à celles-ci, le tribunal n'est amené à se prononcer ni sur une prétention ni sur un moyen, de sorte que le tribunal doit tout simplement confirmer le jugement entrepris.

Concernant l'appel incident formé à l'audience des plaidoiries par la société SOCIETE2.), il ne résulte pas de l'article 75 du nouveau Code de procédure civile que le défendeur pourrait présenter une demande reconventionnelle dont le demandeur n'aurait pas connaissance, car il y aurait alors violation des droits de la défense (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, 2012, n°1053, p.531 ; Cour d'appel, 4ème chambre, 24 mai 2006, n°30019 du rôle).

La société SOCIETE1.) a uniquement connaissance de ce qui est demandé dans l'acte d'appel et non pas de l'appel incident relevé par la société SOCIETE2.) à l'audience ni de la demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel. Si le tribunal accueillait ces demandes nouvelles, il y aurait violation des droits de la défense. Par conséquent, le tribunal doit écarter d'office ces demandes présentées par la société SOCIETE2.) qui sont partant irrecevables.

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel et doit supporter les frais et dépens de l'instance d'appel.

Par ces motifs

le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail commercial, statuant contradictoirement et en instance d'appel,

reçoit l'appel en la forme,

déclare **irrecevable** l'appel incident de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

déclare **irrecevable** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en attribution d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit l'appel principal de la société anonyme SOCIETE1.) SA non fondé,

partant, **confirme** le jugement entrepris dans toute sa teneur,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de toutes ses demandes en instance d'appel,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Jean-Claude WIRTH, vice-président près le tribunal d'arrondissement, assisté du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier Le vice-président