

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du mercredi, vingt-trois octobre deux mille vingt-quatre**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**e n t r e :**

**la société anonyme SOCIETE1.),** 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie demanderesse,** comparant par Maître Tuce ISIK, avocat, en remplacement de Maître Bernard FELTEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg, *partie défenderesse sur reconvention ;*

**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 défenderesse,** ayant initialement comparu par Maître Steve ROSA, avocat à la Cour demeurant à Diekirch et actuellement par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, *partie demanderesse par reconvention.*

---

---

**FAITS :**

Suivant une requête déposée en date du 5 janvier 2023 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du vendredi, 17 février 2023 à 09.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause du 17 février 2023, l'affaire fut refixée au 13 mars 2023, pour plaidoiries.

Elle fut ensuite remise au 8 mai 2023 et après d'itératives refixations, elle fut utilement retenue en date du 25 septembre 2024 où les débats eurent lieu comme suit :

Maître Tuce ISIK, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Maître Michael WOLFSTELLER, comparant pour la partie défenderesse, fut entendu en ses moyens de défense.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

### **le jugement qui suit :**

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 5 janvier 2023, la société anonyme SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 9.879,48 € à titre d'arriérés de loyers pour la période d'avril à décembre 2022, le montant de 790,36 € à titre d'intérêts de retard et le montant de 360,- € à titre d'indemnité forfaitaire, s'y entendre déclarer le bail résilié et ordonner le déguerpissement du locataire. En outre, la partie demanderesse réclame le paiement du montant de 2.500,- € au titre des frais d'avocat et du montant de 1.500,- € à titre d'indemnité de procédure.

A l'audience publique du 25 septembre 2024, la société anonyme SOCIETE1.) a déclaré réclamer actuellement les montants suivants :

Arriérés de loyers jusqu'au mois d'octobre 2024 inclus :	22.397,33 €
Intérêts de retard :	1.990,33 €
Indemnité forfaitaire :	360,00 €
Frais d'avocat :	3.276,00 €
Indemnité de procédure :	1.500,00 €

Il y a lieu de lui en donner acte.

Lors de cette même audience, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) a demandé reconventionnellement le paiement des montants suivants :

Remboursement loyers septembre 2020 à mars 2022 :	28.630,57 €
Perte de marchandise :	29.627,23 €
Frais d'expertise :	643,92 €
Indemnité de procédure :	2.000,00 €

Il également lieu de lui en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

Il est constant en cause que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) a pris en location un local de bureau et de stockage à L-ADRESSE1.), ceci tout d'abord par contrat conclu avec la société à responsabilité limitée SOCIETE3.).

Suite à la vente de l'immeuble, la société anonyme SOCIETE1.) est le bailleur de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), ce qui a été documenté par un avenant au bail daté du 7 février 2017.

La partie demanderesse indique qu'à partir du mois d'avril 2022, le preneur ne paie plus ses loyers.

Il résulte des pièces versées en cause et notamment du décompte de la partie demanderesse que le locataire a payé au mois de mars 2023 les arriérés de loyers redus à ce moment.

Cependant à partir du mois d'avril 2023 et jusqu'à l'heure actuelle, les loyers ne sont plus payés.

Il convient de préciser ici que la partie demanderesse n'est pas en droit, au moment des plaidoiries, de réclamer le paiement du loyer d'octobre 2024, ce loyer n'étant pas encore venu à échéance le 25 septembre 2024.

Le locataire s'oppose à la demande en paiement des arriérés de loyers en soutenant que le bien loué est impropre à l'usage.

En effet, au courant de l'année 2020 déjà, des infiltrations d'eau se seraient produites suite à des travaux effectués sur ordre du bailleur.

Ces infiltrations auraient fortement endommagé le matériel stocké par le locataire dans les lieux loués.

Les lieux n'auraient été réparés qu'au mois de décembre 2022.

D'autre part, à partir d'octobre 2022, les lieux loués ne seraient plus chauffés.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) estime ainsi qu'aucun loyer n'est redû à partir de la survenance des infiltrations d'eau et jusqu'à l'heure actuelle, le chauffage étant toujours défaillant. De plus, elle réclame le remboursement des loyers payés à partir du dégât des eaux et l'indemnisation des marchandises sinistrées.

Il résulte des pièces versées en cause que les lieux loués sont divisés en trois parties : une partie « bureau » et deux parties « stockage ».

Il est encore acquis en cause que dans une des parties « stockage », des infiltrations se sont produites, ceci au mois d'août ou de septembre 2020.

Les infiltrations ont été dénoncées au bailleur, pour la première fois au mois de septembre 2020.

Il ne résulte pas des pièces versées en cause quand les réparations requises ont été effectuées par le bailleur ; selon le locataire tel aurait été le cas en décembre 2022 seulement. Il y a lieu de préciser ici que le terme réparation n'est pas à interpréter en ce sens que la pose d'une bâche de protection est suffisante.

D'un autre côté, il est aussi incontesté par le bailleur que le chauffage de l'immeuble est défaillant, ceci en raison de l'absence d'un syndic veillant au remplissage du réservoir de mazout.

L'on peut retenir des faits décrits ci-avant que le bailleur ne respecte pas son obligation de garantir une jouissance paisible des lieux loués à son preneur, ceci à partir du mois de septembre 2020 et jusqu'à l'heure actuelle.

Il est à cet égard sans incidence si les infiltrations d'eau ont été causées par travaux d'un tiers, qu'elles n'ont pas été prises en charge par une assurance ou que le syndic (inexistant) ne s'occupe pas du chauffage alors que c'est le bailleur qui répond à l'encontre du locataire des désordres affectant les lieux loués.

Partant, en l'espèce le locataire a droit à des dommages et intérêts pour tous les mois pendant lesquels les lieux loués n'étaient pas dans un état convenable, ceci à partir de septembre 2020.

Le Tribunal estime qu'il y a lieu d'allouer à ce titre ex aequo et bono le montant mensuel de 350,- € soit pour la période en question le montant total de 17.150,- €

En ce qui concerne les dommages et intérêts réclamés par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) pour perte de marchandises, il résulte à suffisance de droit des pièces versées en cause que suite aux infiltrations ci-avant décrites, les marchandises stockées par le locataire dans les lieux loués, du matériel sanitaire, a été fortement endommagé et rendues impropres à l'usage.

Ces infiltrations étant apparues suite aux travaux commandés par le bailleur, celui-ci devra en répondre. Le montant réclamé résulte des pièces versées en cause et notamment d'un rapport d'expertise qui, sans être contradictoire, a été communiqué au bailleur et a pu être débattu à l'audience.

Il y a partant lieu d'allouer le montant réclamé de ce chef, de même que celui au titre des frais relatifs à l'établissement du rapport.

Le décompte entre parties se présente donc de la façon suivante :

Pour la période de septembre 2020 à mars 2023, l'intégralité des loyers est payée et le locataire a droit à des dommages et intérêts d'un montant de 350,- € par mois, soit un total de 10.850,- € (31 x 350).

Pour la période d'avril 2023 à septembre 2024, les loyers n'ont pas été payés par la partie défenderesse qui redoit de ce chef le montant de 21.187,08 €

D'un autre côté, pour la période en question, le locataire a droit à l'allocation de dommages et intérêts de  $18 \times 350 = 6.300,-$  €

Comme énoncé ci-avant, le locataire a encore droit au paiement de dommages et intérêts pour le préjudice subi à ses marchandises, soit le montant de 29.627,23 € ainsi qu'au remboursement des frais d'expertise par 643,92 €

Eu égard à cette situation et tout en retenant que le locataire n'était pas forcément en droit de suspendre le paiement de tout loyer alors que les lieux loués n'étaient/ne sont pas intégralement inutilisables, le Tribunal estime néanmoins qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en résiliation du bail et en déguerpissement alors que le locataire avait une créance importante à l'encontre de son bailleur pour la marchandise endommagée par les infiltrations d'eau.

Ce chef de la demande de la société anonyme SOCIETE1.) est partant à abjurer.

Les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sont à abjurer alors qu'il n'est pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge.

Il en est encore de même de la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en paiement des frais d'avocat sur toutes les bases légales invoquées alors que devant la Justice de Paix, la comparution par mandataire n'est pas obligatoire.

En ce qui concerne les intérêts, il y a lieu d'allouer à la demande de la société anonyme SOCIETE1.) et en application de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, les intérêts légaux pour retard de paiement à partir du jour suivant l'échéance respective des loyers redus.

Il y a encore lieu d'allouer l'indemnité forfaitaire réclamée de 360,- € (9 x 40) en application de l'article 5(1) de la loi précitée.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

### **PAR CES MOTIFS**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**donne acte** à la société anonyme SOCIETE1.) qu'elle réclame actuellement au titre des arriérés de loyers jusqu'au mois d'octobre 2024 inclus le montant de 22.397,33 € au titre des intérêts de retard le montant de 1.990,33 € au titre de l'indemnité forfaitaire le montant de 360,00 € au titre des frais d'avocat le montant de 3.276,00 € et au titre de l'indemnité de procédure le montant de 1.500,00 €;

**reçoit** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en la forme ;

**déclare** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) partiellement fondée ;

partant,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) de payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 21.187,08 € avec les intérêts légaux pour retard de paiement à partir du jour qui suit l'échéance respective du loyer jusqu'à solde ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) de payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 360,- € 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 ;

**déclare** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) non fondée pour le surplus et en **déboute** ;

**donne acte** à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) qu'elle réclame reconventionnellement à titre de remboursement des loyers de septembre 2020 à mars 2022 le montant de 28.630,57 € à titre de perte de marchandise le montant de 29.627,23 € à titre de frais d'expertise le montant de 643,92 € et à titre d'indemnité de procédure le montant de 2.000,00 €;

**reçoit** la demande reconventionnelle en la forme ;

**déclare** la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) partiellement fondée ;

partant,

**condamne** la société anonyme SOCIETE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) le montant de 16.800,- € le montant de 29.627,23 € et le montant de 643,92 € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice – 25 septembre 2024 – jusqu'à solde ;

**ordonne** la compensation des créances réciproques ;

**déclare** les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure non fondées et en **déboute** ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement ;

**fait masse** des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à chacune des parties.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.