

## Audience publique du 30 mars 2012

---

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

la société anonyme **AAAA S.A.**,

demanderesse au principal,  
défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée **BBBB S.à.r.l.**,

défenderesse au principal,  
demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Florence HOLZ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Fernand ENTRINGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

### FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 2 octobre 2009 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 19 novembre 2009, lors de laquelle elle l'affaire fut fixée contradictoirement au 4 février 2010 pour plaidoiries.

Après plusieurs remises sollicitées par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 1<sup>er</sup> décembre 2011 et le prononcé fixé au 19 janvier 2012.

En date du 13 janvier 2012 le tribunal prononça la rupture du délibéré et refixa l'affaire au 27 janvier 2012.

Après une nouvelle remise contradictoire l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 9 mars 2012, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Le 15 février 2002 CCCC, en sa qualité de bailleuse, et la société anonyme DDDD SA, en sa qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail concernant un immeuble d'habitation et de commerce sis à \*\*\*\*. Les parties ont convenu d'un loyer de 4.958 euros, auquel s'ajoutent 15% à titre de TVA, et qui est à adapter aux variations de l'indice officiel du coût de la vie et à augmenter chaque année à raison d'1%, calculé sur base du loyer payé le douzième mois. Le contrat de bail, conclu pour une durée de douze ans avec reconduction pour une période de six ans, a commencé à courir le premier octobre 2002.

Suivant cession du premier février 2007, dûment autorisée par la bailleuse, la société DDDD a cédé le bail à la société AAAA SARL. Les parties ont rédigé un nouveau bail. Elles ont convenu d'un loyer de 4.949,49 euros hors TVA, soit 5.692,15 euros TVA comprise; basé sur l'indice des salaires; à adapter aux variations de l'indice officiel du coût de la vie et à augmenter chaque année à raison d'1%, calculé sur base du loyer payé le douzième mois. Le contrat de bail, conclu pour une durée de quinze ans, a commencé à courir le premier février 2007.

Par jugement no 696/2010 du 12 mars 2010, confirmé en appel, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette a constaté que le contrat de bail a été résilié de l'accord des parties le 4 août 2009, (...), a condamné la société AAAA SARL à payer à CCCC la somme de 19.376,40 € (...), a condamné CCCC à payer à la société AAAA SARL la somme de 29.748 € à titre de restitution de la garantie locative, a dit qu'il y a lieu à compensation des condamnations respectives (...). Dans sa motivation, le jugement a retenu que la société AAAA SARL s'étant engagée au paiement des loyers en souffrance en connaissance de cause, elle ne saurait s'opposer actuellement au paiement des loyers en question en invoquant le mauvais fonctionnement du chauffage de l'immeuble; le chauffage ayant par ailleurs été renouvelé au courant du mois d'avril 2009 et plus aucun reproche n'étant formulé pour les mois subséquents.

Par contrat de bail signé le 1<sup>er</sup> février 2007, la société à responsabilité limitée AAAA SARL a donné en location à la société à responsabilité limitée BBBB SARL un local commercial à L-4010 Esch-sur-Alzette, 82, rue de L'Alzette moyennant paiement d'un loyer mensuel de 6.259,30 € indexé et payable d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois. Le contrat de bail conclu pour une durée de 4 ans et 7 mois a pris cours le 1<sup>er</sup> février 2007 pour prendre fin le 30 septembre 2011.

**Moyens et prétentions des parties**

Par requête déposée le 2 octobre 2009 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme AAAA SA (ci-après société AAAA) fait convoquer la société à responsabilité limitée BBBB SARL (ci-après société BBBB) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 21.223 € à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à lui remettre son jeu de clefs endéans 8 jours à compter de la notification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 100 € par jour de retard.

La société AAAA sollicite encore une indemnité de 1.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir et elle se réserve le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance.

A l'appui de sa demande la société AAAA fait valoir que les parties en cause sont liées actuellement par un contrat de bail oral, la société AAAA ayant eu la qualité de locataire principal et la société BBBB, celle de sous-locataire. La société BBBB aurait loué le local de commerce depuis au moins le mois de mars 2007 et que le contrat de bail principal a été résilié d'un commun accord avec effet au 4 août 2009 tel qu'il ressort d'un avenant exécuté entre la bailleuse et le locataire principal, avec la remise des clefs au mandataire de la propriétaire. Elle soutient encore que le loyer initialement fixé au montant de 5.613 € a été revu à la hausse en fonction du coût de la vie pour s'élever finalement au montant de 6.773,39 €. La société BBBB resterait en défaut de payer les loyers des mois de mai à juillet inclus, ainsi que 4/30 du mois d'août 2009. Finalement la société BBBB n'aurait pas remis son jeu de clefs à la société AAAA et refuserait de s'exécuter.

A l'audience des plaidoiries la société AAAA se réfère au jugement rendu entre la propriétaire et elle-même pour conclure à la condamnation de la société BBBB à lui payer le loyer jusqu'au 4 août 2009. Elle demande encore les intérêts légaux à partir de la mise en demeure tel que cela résulterait de son décompte versé au tribunal. Subsidiairement il y aurait lieu de lui verser les loyers jusqu'au 30 juin 2009 au vu de la résiliation intervenue en décembre 2008 avec un préavis de 6 mois.

La société BBBB réplique qu'elle était sous-locataire et que suite à la résiliation du contrat de bail principal, elle serait liée par un contrat de bail oral résiliable à tout moment pour conclure que le 30 juin 2009 doit être considéré comme étant le terme du contrat.

Elle fait valoir qu'elle a remis le 2 juillet 2009 les clefs au bailleur principal à la demande de la société AAAA tel que cela résulte du reçu versé en cause. Elle soutient qu'elle a quitté les lieux sous-loués le 30 juin 2009 et que la société AAAA a accepté cette résiliation tel qu'il ressort de la pièce no 3 pour conclure que seuls les loyers d'avril et de juin 2009 sont dus. Elle explique qu'elle n'a pas réglé lesdits loyers par le fait que la société

AAAA ne lui aurait pas permis de jouir paisiblement du local pris en location. Elle prétend que le chauffage n'a pas marché pendant deux mois engendrant une importante baisse de son chiffre d'affaires. La société AAAA aurait mis à sa disposition deux petits radiateurs fin mars 2009 et seulement à mi-avril 2009 le chauffage aurait été réparé. Elle formule une demande reconventionnelle à ce sujet et réclame le montant de 16.933,46 € correspondant aux loyers du mois de février, mars et la moitié du mois d'avril 2009 - la réparation ayant eu lieu mi-avril - , avec les intérêts légaux à partir de la décision à intervenir jusqu'à solde. Elle conclut à la compensation avec tout montant que le tribunal serait amené à allouer à la société AAAA. Elle se base encore sur les jugements rendus entre le propriétaire et la société AAAA pour voir retenir l'existence du trouble de jouissance dans son chef.

La société AAAA s'oppose à la demande reconventionnelle en faisant valoir que les loyers relatifs aux mois où il y aurait eu le prétendu trouble de jouissance ont été payés sans réserves de sorte qu'elle ne saurait réclamer actuellement le remboursement de ces loyers. Par ailleurs la société BBBB ne l'aurait jamais mise en demeure afin de remédier au prétendu trouble de jouissance. Elle conteste l'existence-même d'un préjudice dans le chef de la société BBBB (que le local commercial loué ait été inutilisable à cause d'un petit problème de chauffage), ainsi que toute faute contractuelle dans son chef et tout lien de causalité entre le problème de chauffage et le préjudice allégué par la partie adverse. Finalement elle soutient qu'il aurait appartenu au propriétaire de procéder à la réparation du chauffage.

En ce qui concerne les pièces versées par la société BBBB pour établir son dommage, la société AAAA soutient que la société BBBB ne rapporte pas la preuve d'un dommage certain. Elle indique que le bilan versé par la société BBBB n'est pas signé par un réviseur d'entreprise pour lui enlever toute crédibilité et souligne qu'il n'est pas établi à l'exclusion de tout doute que ledit bilan ne reflète que la situation du magasin exploité au local dont il est question et non pas celle d'un autre magasin exploité également par la société BBBB. De toute façon la société BBBB ne rapporterait pas la preuve que le froid dans le magasin pendant les mois de janvier et février 2009 serait l'unique cause de la baisse du chiffre d'affaires et rend attentif au fait qu'une différence existe entre les chiffres figurant au le tableau d'exploitation et celui de l'excel sheet. Cette contradiction entre les pièces ne viendrait que conforter l'incertitude quant à l'existence d'un dommage en l'espèce.

Si par impossible le tribunal allait retenir une faute contractuelle dans son chef, ainsi qu'un lien de causalité entre le préjudice subi et la faute dans son chef, elle invoque la cause étrangère prévue à l'article 1147 du code civil pour s'exonérer au motif qu'il incombe au propriétaire de veiller au bon fonctionnement du chauffage.

La société BBBB réplique que le locataire principal serait tenu vis-à-vis de son sous-locataire des mêmes obligations que le propriétaire à son égard.

Pour établir l'existence de son dommage, la société BBBB se réfère à l'attestation testimoniale de EEEE remise au tribunal. Elle soutient encore que la société AAAA ne peut se prévaloir de la cause étrangère à cause des obligations légales que le locataire principal a à l'égard de son sous-locataire. Pour être complet, la société BBBB conteste encore l'indemnité de procédure et s'oppose à être condamnée aux frais de l'instance.

#### Quant à la demande principale

Il n'est pas contesté que le contrat de bail conclu le 1<sup>er</sup> février 2007 s'est transformé en contrat oral suite à la résiliation du contrat de bail principal d'un commun accord entre parties avec effet au 4 août 2009.

Il ressort des pièces versées en cause que la société BBBB a résilié le contrat de bail la liant à la société AAAA le 29 décembre 2008 avec effet au 30 juin 2009 et qu'elle a remis les clefs à Madame FFFF le 2 juillet 2009 suite à la demande de Monsieur Miloud AAAA. Aux termes de la lettre du 21 juillet 2009 adressée par la société AAAA à la société BBBB, il y a lieu de considérer que la résiliation de la société BBBB au 30 juin 2009 a été acceptée par la société AAAA.

Le contrat de bail principal n'ayant été résilié qu'en date du 4 août 2009 avec effet au 4 août 2009, le contrat de sous-location n'est devenu oral qu'à partir de cette date. Il s'ensuit que la demande principale est fondée à concurrence du montant réclamé de 21.223 € à titre d'arriérés de loyer jusqu'au 4 août 2009 inclus avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 2 octobre 2009, tel que demandé dans la requête introductive d'instance.

#### Quant à la demande reconventionnelle

A titre reconventionnel la société BBBB demande la condamnation de la société AAAA à lui payer le montant de 16.933,46 € correspondant aux loyers des mois de février, mars et la moitié du mois d'avril 2009 avec les intérêts légaux à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde, à titre de dommages et intérêts pour pertes commerciales subies suite à l'inexécution contractuelle du bailleur.

Elle soutient que malgré mise en demeure de remédier au problème du chauffage, la société AAAA n'aurait pas satisfait à son obligation d'assurer la jouissance paisible de son locataire.

Cette demande constitue une défense à la demande principale dans le cadre de laquelle l'exception d'inexécution a été invoquée et elle est connexe à la demande principale comme procédant du même contrat de bail, de sorte qu'elle doit être déclarée recevable.

La sous-location constitue un bail nouveau entre le preneur et le sous-preneur, mais elle ne modifie en rien les rapports existants entre bailleur et preneur principal. Le bailleur primitif reste étranger à la sous-location

qui constitue une *res inter alios acta* pour le bailleur principal. Il agit contre le preneur seul, et le contraint à exercer ses recours contre l'occupant défaillant, sous peine de résolution (cf. Les NOVELLES ; t. 1, Le louage de choses, t.1, le bail en général, no 278, p. 171). Corrélativement, le sous-locataire ne dispose pas d'action contractuelle contre le bailleur principal (cf. Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, jugement no 107/2006 du 12 mai 2006, no 95740 du rôle).

En vertu de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière:

1° de délivrer au preneur la chose louée;

2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;

3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Conformément aux articles 1719 et 1720 du code civil, le bailleur est obligé d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et il doit faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations locatives. Aux termes de l'article 1147 du code civil, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de son obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut être lui imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

D'une manière générale, le bien loué doit être délivré en bon état au niveau du fonctionnement de toutes les installations électriques, sanitaires et destinées au chauffage, ainsi qu'en état de salubrité et de propreté (cf. Les Nouvelles, no 575, p. 419).

Tenu en principe de délivrer le bien en bon état, le bailleur est également obligé de l'entretenir pendant la durée du louage. Il doit « entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée » (art. 1719, 2°) et il doit y faire « pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives » (art. 1720). Les réparations incombant au bailleur sont donc légalement définies de manière négative par rapport aux réparations mises à charge du preneur par l'article 1754 du Code civil ; ce sont donc, sauf convention contraire, toutes celles qui ne sont pas considérées comme « locatives » ou de « menu entretien ». Selon Auque (1), « le bailleur assume, en l'absence d'une répartition des charges entre parties, tout ce qui touche à la structure de l'immeuble, au gros oeuvre, aux clos et couvert, et aux équipements indispensables à l'utilisation de la chose louée (tels ascenseur, chauffage central, etc.) ». La reconnaissance par le preneur d'un bon état locatif à son entrée ne peut avoir d'incidence que sur l'obligation de délivrance ; non sur celle imposée au bailleur quant à ses obligations d'entretien, permanentes (2) (cf. Les Nouvelles, no 588, p. 428).

Les parties se trouvant liés par un contrat de bail oral à partir du 4 août 2009, il n'a plus lieu de se référer aux termes du contrat de bail écrit signé entre parties.

Il y a lieu de retenir qu'il incombait à la société AAAA d'assurer la jouissance paisible de son locataire et de remédier au problème du chauffage.

Conformément aux développements de la société BBBB, celle-ci devait informer la société AAAA du fonctionnement défectueux du chauffage et la mettre en demeure d'y remédier ; aucun lien contractuel n'existant entre la société BBBB et le bailleur principal.

L'exception d'inexécution ne peut être invoquée que si le bailleur a antérieurement été mis en demeure de remédier à son manquement. Pour être admise il faut en outre que la créance soit certaine et exigible, que la défaillance dont se prévaut le locataire soit imputable à son cocontractant et que l'exception ne soit pas invoquée contrairement à la bonne foi.

La société AAAA ayant apporté deux radiateurs d'appoint établit à suffisance de droit que la société BBBB l'avait informée du dysfonctionnement du chauffage.

En ce qui concerne la certitude et l'exigibilité de la créance, il y a lieu de se référer à l'attestation testimoniale versée en cause, et non autrement contestée par la partie adverse. Il en résulte que les clientes se plaignaient du froid et ne voulaient pas essayer les vêtements qui étaient eux-mêmes froids suite à une température inférieure à 17 °C à l'intérieur du magasin, que les vendeuses devaient elles-mêmes porter un manteau toute la journée, que le problème du chauffage a été signalé à maintes reprises à Monsieur AAAA, que fin mars Monsieur AAAA a fait rapporter deux petits radiateurs d'appoint dont un était défectueux, que le radiateur ne servait à rien vu la superficie du magasin, que Monsieur AAAA disait que le propriétaire ne voulait pas effectuer les réparations et que le chiffre d'affaires de février, mars et avril 2009 a été catastrophique.

Pour étayer le préjudice subi suite à la chute du chiffre d'affaires, la société BBBB verse encore les chiffres d'affaires de 2007 à 2009 et un historique des comptes généraux 2009.

La société BBBB a dès lors rapporté l'existence d'un préjudice certain dans son chef dû à une diminution importante de son chiffre d'affaires pour les mois de février à mi-avril 2009, ainsi que la faute contractuelle de son bailleur qui n'a pas remédié au trouble de jouissance. De même le lien de causalité entre le chauffage défectueux et le préjudice subi ressort à suffisance des développements et renseignements fournis à l'audience.

La société AAAA invoque la cause étrangère dans son chef afin d'échapper à toute condamnation pécuniaire.

Le bailleur, étant contractuellement obligé de procurer une jouissance normale et complète, est tenu à garantie, quelle que soit l'origine du vice. Il importe peu que le vice provienne d'un tiers ou du bailleur lui-même, qu'il existe dès avant le bail ou qu'il survienne seulement au cours du contrat, ou encore qu'il soit inconnu du bailleur. Mais il faut toujours que le vice provienne de la chose même pour que la garantie joue. S'il provient, en cours de bail, du fait d'un tiers ou de toute autre cause étrangère, il n'y a plus lieu à garantie, mais à application de la théorie des risques. Le bailleur, n'étant pas en faute, ne peut plus être considéré comme responsable. Le bailleur ne peut plus fournir la jouissance paisible par suite d'un fait qui ne lui est pas imputable, d'un cas de force majeure. Il est donc exonéré de son obligation et, partant, des dommages et intérêts; mais par application du droit commun, le preneur est également dispensé d'exécuter ses propres obligations et peut demander une diminution proportionnelle du loyer ou la résiliation du bail. (cf. Henri de PAGE : Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, éd. 1972, no 624, Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, jugement no 13/2009 du 16 janvier 2009, no 116672 du rôle).

Admettons que la société AAAA a dénoncé le fonctionnement défectueux de la chaudière au bailleur principal et que ce dernier n'a pas réagi, il y a lieu de retenir au vu des développements qui précèdent, que la cause étrangère peut être retenue dans son chef, mais que corrélativement la demande reconventionnelle de la société BBBB doit être accueillie et déclarée fondée pour le montant réclamé de 16.933,46 € correspondant aux loyers des mois de février, mars et la moitié du mois d'avril 2009 avec les intérêts légaux à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde, à titre de dommages et intérêts pour pertes commerciales subies suite à l'inexécution contractuelle du bailleur.

#### La remise des clefs

Il ressort des pièces versées en cause qu'un jeu de clefs a été remis le 2 juillet 2009 par Madame GGGG à Madame FFFF suite à la demande de Monsieur AAAA et que l'autre jeu de clefs a été remis par Monsieur HHHH au mandataire de Madame CCCC, qui est la propriétaire du local donné en location, en date du 4 août 2009.

Il n'y a partant pas lieu d'ordonner la remise des clefs sous peine d'une astreinte, cette demande étant sans objet.

#### L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

La demanderesse principale ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

#### L'indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2<sup>ème</sup> chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

En l'absence d'une justification de la condition d'iniquité par la société AAAA sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée.

### **Par ces motifs**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme ;

dit fondée la demande de la société anonyme AAAA SA en paiement du montant **réclamé de 21.223 €** à titre d'arriérés de loyer jusqu'au 4 août 2009 inclus;

partant,

condamne la société à responsabilité limitée BBBB SARL à payer à la société anonyme AAAA SA la somme de 21.223 € (vingt-et-un mille deux cent vingt trois euros) à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts **légaux à partir de la demande en justice, soit le 2 octobre 2009** ;

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée BBBB SARL en paiement du montant **réclamé 16.933,46 €** à titre de dommages et intérêts pour pertes commerciales subies suite à l'inexécution contractuelle du bailleur ;

partant,

condamne la société anonyme AAAA SA à payer à la société à responsabilité limitée BBBB SARL la somme de 16.933,46 € (seize mille neuf cent trente trois euros et quarante-six cents) avec les intérêts **légaux à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde** ;

dit qu'il y a compensation des condamnations respectives ;

déclare la demande en restitution des clefs sans objet ;

dit qu'il n'y a pas lieu de prononcer l'exécution provisoire du présent jugement ;

dit non fondée la demande en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

fait masse des frais et les impose pour moitié à la société anonyme AAAA SA et pour moitié à la société à responsabilité limitée BBBB SARL .

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES