

## Audience publique du 30 mai 2013

---

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, comparant par Maître Ludovic MATHIEU, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette,

et :

la société anonyme **BBBB S.A.**,

défenderesse, comparant par Maître David GROSS, avocat, en remplacement de Maître Alain GROSS, 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 5 décembre 2012 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 7 février 2013, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 21 mars 2013 pour plaidoiries.

Après une remise sollicitée par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 16 mai 2013, 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** :

Suivant contrat de bail commercial signé le 23 avril 2012, la société anonyme AAAA S.A. a donné en location à la société anonyme BBBB S.A. (une surface de bureau au 1<sup>er</sup> étage (1C1) d'une résidence sise à \*\*\*\* moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 450 €, assorti d'avances sur charges mensuelles de 50 €, payable d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois. Le contrat de bail, conclu pour une durée de trois ans et renouvelable par tacite reconduction d'année en année, a pris effet le 1<sup>er</sup> mai 2012.

Suivant contrat de bail commercial signé le 1<sup>er</sup> août 2012, la société anonyme AAAA S.A. (a donné en location à la société anonyme BBBB S.A. une surface de bureau au deuxième étage de la même résidence moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 350 €, assorti d'avances sur charges mensuelles de 50 €, payable d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois. Le contrat de bail, conclu pour une durée de trois ans et renouvelable par tacite reconduction d'année en année, a pris effet le 1<sup>er</sup> août 2012.

Par requête déposée le 5 décembre 2012 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société AAAA fait convoquer la société BBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 23.705,75 € à titre d'arriérés de loyer, d'avances sur charges impayées et de prestations de services avec les intérêts légaux à partir de l'échéance des différents termes sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties aux torts de la locataire, et ce endéans la huitaine de la notification du jugement à intervenir.

La société AAAA se réserve encore le droit d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance du chef des loyers à échoir et elle sollicite la condamnation de la société BBBB à lui payer une indemnité de 1.500 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

#### Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande la société AAAA expose qu'elle a donné en location à la société BBBB un local commercial sis à \*\*\*\* suivant contrat de bail signé le 23 avril 2012 avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2012 moyennant paiement d'un loyer mensuel de 450 € augmenté d'avances sur charges mensuelles de 50 €. Ce contrat aurait été remplacé par un second contrat de bail signé le 1<sup>er</sup> août 2012 avec effet au 1<sup>er</sup> août 2012 et suivant lequel le loyer aurait été réduit au montant de 350 € tout en maintenant les avances sur charges au montant de 50 € par mois – ce qui n'est pas contesté par la société BBBB. Elle fait encore valoir que le contrat de bail commercial conclu entre parties comprenait en outre la prestation d'un service spécial de renvoi du courrier entrant moyennant facturation d'un montant de 50 € par mois. Depuis le mois de juillet 2012 la société BBBB ne réglerait plus le loyer, de sorte qu'au moment du dépôt de la requête introductive d'instance celle-ci lui redevait le montant de 2.505,75 € à titre d'arriérés de loyer, d'avances sur charges impayées et de services prestés. En se basant sur le contrat de bail conclu pour une durée de trois années, la société AAAA requiert la condamnation de la société BBBB au paiement du montant de (53 x 400) 21.200 € à titre de loyers à échoir jusqu'à l'échéance du contrat de bail.

A l'audience des plaidoiries, la société BBBB invoque l'absence de jouissance pour faire échec à la demande en paiement introduite par la bailleuse. Elle aurait payé le loyer et les avances sur charges pour le mois de mai et de juin 2012, mais eu égard au fait que les locaux n'auraient pas encore été accessibles et qu'elle n'aurait de surcroît pas reçu les clefs des lieux loués, elle

aurait conclu le deuxième contrat de bail en remplacement du premier, mais de nouveau elle n'aurait reçu ni les clefs ni la jouissance des lieux loués – raison pour laquelle elle aurait résilié le contrat de bail avec effet immédiat par courrier du 10 octobre 2012.

La société BBBB affirme par ailleurs que la facture du 1<sup>er</sup> août 2012 relative à la gestion du courrier serait étrangère au contrat de bail conclu entre parties de sorte qu'il y aurait lieu de rejeter la demande en paiement y relative, le tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer n'étant pas compétent pour en connaître. De plus, le service spécial y prévu n'aurait jamais été exécuté par la société AAAA.

La société BBBB donne encore à considérer que les factures invoquées par la requérante seraient toutes relatives à un local situé au 1<sup>er</sup> étage alors que depuis le 1<sup>er</sup> août 2012, les lieux loués se trouvaient au 2<sup>e</sup> étage.

Elle conclut à voir prononcer la résiliation rétroactive du contrat de bail avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2012 (date à partir de laquelle elle n'aurait plus réglé le loyer), sinon à partir du 10 octobre 2012 (date de sa lettre de résiliation). En tout état de cause elle s'oppose vigoureusement à se voir condamner au paiement du loyer jusqu'au mois de mai 2015. Finalement, la société BBBB conteste les montants qui lui sont réclamés pour ne pas être compréhensibles, de même qu'elle s'oppose au paiement d'une indemnité de procédure.

Afin d'établir sa version des faits, la société BBBB offre de prouver par l'audition des témoins

1) CCCC,

2) DDDD,

les faits suivants :

*« Attendu que la société BBBB a signé un contrat de bail en date du 23 avril 2012 prévoyant la location d'un bureau sis à \*\*\*\* au 1<sup>er</sup> étage, à partir du 01.05.2012 ;*

*qu'un second contrat de bail remplaçant le premier, prévoyait la location d'un bureau sis à \*\*\*\*, au 2<sup>ème</sup> étage, à partir du 01.08.2012 ;*

*que le bailleur, en l'occurrence la société AAAA, n'a pourtant jamais mis d'espace à disposition du locataire, à savoir de bureau tel que stipulé dans les contrats de bail respectifs du 23 avril 2012 et du 1<sup>er</sup> août 2012 ;*

*que le bailleur n'a jamais remis les clés, relatives aux bureaux loués, à la société BBBB ;*

*que le locataire n'a partant jamais pu jouir des lieux loués ;*

*que malgré de nombreuses relances faites par la société BBBB pour obtenir la remise des clés respectivement la mise à disposition d'un bureau, la société bailleuse n'a jamais daigné répondre conformément aux engagements pris dans les deux contrats de bail. »*

La société AAAA réplique qu'il y a bien eu remise des clés et que l'espace donné en location était libre. Elle indique que la société défenderesse aurait eu besoin d'un siège social pour de simples raisons fiscales, mais qu'il n'aurait jamais été prévu qu'elle vienne occuper réellement les lieux loués. D'ailleurs le fait que le courrier aurait dû être redirigé conforterait l'hypothèse que les lieux loués ne devaient pas être occupés, de sorte que l'argument selon lequel les lieux n'auraient pas été disponibles tomberait à faux. Elle donne encore à considérer que le loyer serait à payer qu'il y ait eu occupation effective ou non. Elle conteste dès lors toute faute commise dans son chef et elle s'oppose à voir constater une résiliation rétroactive au mois de juillet 2012.

La société AAAA offre de prouver sa version des faits par l'audition du témoin

- EEEE,

ce qui suit :

*« que le jour de la signature du contrat de bail, le 23 avril 2012, un exemplaire en a été remis au locataire ;*

*que suite à l'exécution de travaux de rénovation (et notamment de peinture, le local sis L-\*\*\*\*, était disponible le 1<sup>er</sup> juillet 2012 ;*

*que les clés du bureau ont été remises en mains propres à Monsieur FFFF (administrateur de la société BBBB S.A.) le 2 juillet, sans préjudice quant à la date exacte ;*

*qu'étaient présents ce jour-là l'administrateur de la société AAAA, Monsieur GGGG, sa secrétaire, Mme EEEE et Monsieur FFFF pour la société BBBB. »*

La société AAAA conclut au rejet de l'offre de preuve formulée par la société BBBB pour ne pas être pertinente pour la résolution du présent litige. Par ailleurs, les personnes appelées à témoigner n'auraient pas été censées venir travailler au Luxembourg et n'auraient pas eu l'occasion de se déplacer au Luxembourg de sorte qu'elles ne seraient pas en mesure de témoigner sur des faits s'étant déroulés au Luxembourg.

Elle maintient sa demande en paiement en faisant valoir que la société BBBB aurait résilié le contrat de bail conclu entre parties de façon fautive et contraire aux stipulations contractuelles. Dans l'hypothèse où le tribunal allait prononcer la résiliation du contrat de bail avec effet au mois d'octobre 2012, elle demande à voir condamner la société BBBB au paiement d'arriérés de loyer jusqu'au mois d'octobre 2012 et au paiement d'une indemnité d'occupation à partir du

mois de novembre 2012. Elle diminue sa demande au montant de (32 x 400) 12.800 € tout en insistant sur l'indemnité de procédure.

La défenderesse affirme encore que la société AAAA était chargée de constituer la société BBBB et d'effectuer par la suite sa comptabilité – affirmation dont le mandataire de la société AAAA demande qu'elle soit actée.

Il convient d'acter cette affirmation émise par la société BBBB.

La défenderesse fait ensuite valoir qu'une des personnes appelées à témoigner est le peintre ayant effectué les travaux de peinture dans les lieux loués, tandis que la société AAAA conteste qu'il ait été convenu entre parties que la défenderesse effectue les travaux de peinture elle-même.

La société BBBB conteste l'offre de preuve formulée par la société AAAA en lui reprochant de ne pas être précise, aucune mention quant à l'étage où se trouve la surface de bureau louée n'étant indiquée. Pour être complète la société BBBB expose que toutes les pages du 1<sup>er</sup> contrat ont été paraphées alors que celles du 2<sup>e</sup> contrat de bail signé entre parties ne le sont pas pour conclure qu'il ne saurait être déduit des termes du 2<sup>e</sup> contrat de bail qu'il y a eu remise des clefs.

#### Motifs de la décision :

Au vu des développements menés ci-avant, le tribunal retient que les parties sont en désaccord quant à la question de savoir s'il y a eu remise des clefs et mise à disposition des lieux loués – la société BBBB invoquant l'exception d'inexécution dans le chef de la bailleuse.

Il est constant en cause que le contrat de bail signé en date du 23 avril 2012 et portant sur une surface de bureau sise au 1<sup>er</sup> étage de la résidence sise \*\*\*\* fut remplacé par un contrat de bail signé entre parties le 1<sup>er</sup> août 2012 et portant sur une surface de bureau sise au 2<sup>e</sup> étage de la même résidence, souscrit pour un premier terme non modifiable de 3 ans convenu entre les parties et ce à partir du 1<sup>er</sup> août 2012.

Il est encore constant en cause que la société BBBB a payé le loyer et les avances sur charges pour le mois de mai et de juin 2012, ainsi que la garantie locative de 900 €.

Conformément aux dispositions de l'article 1315 du code civil, il appartient à celui qui se prévaut de l'exécution d'une obligation de la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Afin d'échapper à une condamnation au paiement du loyer, la société BBBB invoque l'exception d'inexécution en reprochant à la bailleuse de ne pas avoir rempli les obligations issues du contrat de bail, notamment celle de délivrer la chose louée par la remise des clefs et d'en faire jouir le locataire.

Il appartient dès lors à la société BBBB de rapporter la preuve de ses affirmations – ce qu'elle entend faire par le biais d'une offre de preuve par audition de témoins.

Conformément aux dispositions 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.

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).

Or, il ressort du contrat de bail signé entre parties le 23 avril 2012 de même que du contrat signé le 1<sup>er</sup> août 2012 que la société BBBB a déclaré connaître parfaitement les lieux pris en location en bon état d'usage.

Même si les parties s'accordent à déclarer que des travaux de peinture ont été réalisés dans les lieux loués, la société AAAA affirme que les lieux loués – sans cependant préciser s'il s'agissait de la surface de bureau du 1<sup>er</sup> ou du 2<sup>e</sup> étage - étaient disponibles à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2012.

En ce qui concerne la remise des clefs, il ressort du contrat de bail signé le 1<sup>er</sup> août 2012 que les clefs fournies étaient 1 clef de la porte de l'immeuble donnant sur l'extérieur, 1 clef de la porte palière et une clef de la porte du bureau.

Au vu des constatations qui précèdent, il y a lieu de rejeter le volet de l'offre de preuve relative à la remise des clefs formulée par la société BBBB pour être contredite par les termes mêmes du contrat de bail dont la régularité et la validité n'ont pas contestées en soi. Les faits offerts en preuve dans les deux premiers alinéas ne sont pas contestés par la société AAAA de sorte que l'offre de preuve y relative n'est pas pertinente. En ce qui concerne l'absence de jouissance, le tribunal donne à considérer que la société BBBB n'a jamais émis la moindre contestation écrite, de même qu'elle a omis de verser la lettre de résiliation unilatérale du contrat de bail dont elle se prévaut.

D'ailleurs, même à supposer que la société BBBB ait été privée de la jouissance des lieux loués, toujours est-il qu'elle aurait dû continuer à payer les loyers et avances sur charges à défaut d'établir l'absence de jouissance quasiment entière dans son chef. Or, de tels faits ne sont ni établis en l'espèce, ni offerts en preuve par la société BBBB. D'ailleurs, la société BBBB n'a à aucun moment indiqué dans quel sens et de quelle manière elle aurait été privée de la jouissance des lieux loués.

Au vu des développements qui précèdent, l'affirmation de la société BBBB qu'elle était privée de la jouissance des lieux loués et qu'elle n'avait pas reçu les clefs reste à l'état de pure allégation.

L'offre de preuve formulée par la société AAAA afin d'établir qu'elle a remis les clefs à la locataire et qu'elle a mis les lieux loués à sa disposition est superfétatoire au vu des développements qui précèdent.

En ce qui concerne la demande en paiement des arriérés de loyer et en paiement des loyers à échoir jusqu'au terme du contrat de bail fixé contractuellement, il convient de rappeler que les contrats à durée déterminée ne peuvent, en principe, être l'objet d'une cessation anticipée résultant d'une manifestation unilatérale de volonté. Toutefois, lorsque l'un des cocontractants n'exécute pas son obligation, son partenaire a une option: poursuivre l'exécution forcée ou demander la résolution du contrat, avec en sus des dommages-intérêts en réparation du préjudice que lui cause l'inexécution (*Droit civil, Les obligations par F. Terré, P. Simler et Y. Lequette, précis Dalloz, 10<sup>e</sup> édition n° 479 et n° 642*).

Par application de l'article 1184 du code civil, si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie a le choix, ou de forcer l'autre partie à l'exécution de la convention, c'est-à-dire de demander paiement des loyers, ou de demander la résolution de la convention avec demande de dommages et intérêts (Marianne Harles, La bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, n° 186).

Etant donné qu'en l'espèce la société AAAA conclut à la résiliation du contrat de bail, elle est seulement en droit de réclamer les loyers échus, mais non pas les loyers à échoir jusqu'au terme du contrat fixé contractuellement.

Etant donné que la société AAAA est en droit de réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice subi du fait d'une résiliation anticipée, sa demande en paiement des loyers à échoir – que son mandataire a réduit au montant de (32 x 400) 12.800 € lors des plaidoiries – est à requalifier en demande en allocation de dommages et intérêts. Etant donné que la société AAAA reste néanmoins en défaut de préciser en quoi consiste son préjudice et d'en rapporter la preuve, sa demande en paiement y relative est à déclarer non fondée.

Quant à la demande en paiement du montant de 2.505,75 €, il ressort du décompte et des factures versés en cause que ce montant comprend aussi bien les arriérés de loyer et avances sur charges impayées jusqu'au mois de décembre 2012 inclus que des prestations de services.

Or, aux termes de l'article 3,3° du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Conformément aux développements de la société BBBB, le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer est incompétent pour connaître de la demande en paiement du montant de 287,50 – 281,75) 5,75 € ayant trait à la facturation de la gestion du courrier par traitement informatisé.

Par contre, la demande de la société AAAA en paiement d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées est, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée jusqu'à concurrence du montant de (11 x 400) 4.400 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées pour les mois de juillet 2012 au mois de mai 2013 inclus, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

L'article 2 du contrat de bail prévoit que tout retard de paiement entraîne d'office, 15 jours après l'échéance, l'application d'intérêts de retard au taux de 1,5% par mois de retard alors que dans sa requête introductive d'instance la société AAAA requiert la condamnation de la société BBBB au paiement du montant de 23.705,75 € avec les intérêts légaux à partir de l'échéance des différents termes.

Il convient dès lors d'assortir les arriérés de loyer et avances sur charges impayées pour les mois de juillet 2012 au mois de mai 2013 inclus des intérêts au taux légal à partir du 15<sup>e</sup> jour après l'échéance de chaque terme.

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant 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 (les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, le non-paiement de onze mois de loyer constitue une violation grave des obligations de la locataire justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de cette dernière.

Il est constant en cause que la société BBBB a changé son siège social début mai 2013, mais comme il n'est pas établi qu'elle a déjà libéré les lieux loués, il convient de lui accorder un délai de huit jours à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

#### 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).

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société AAAA est à déclarer fondée pour le montant de 150 €.

**Par ces motifs**



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

se déclare **incompétent** pour connaître de la demande en paiement des prestations de services du montant de 5,75 €.

**reçoit** la demande pour le surplus en la forme ;

**donne acte** à la société anonyme AAAA S.A. de la réduction de sa demande pécuniaire ;

**donne acte** à la société anonyme AAAA S.A. que la société anonyme BBBB S.A. affirme que la société AAAA était chargée de constituer la société BBBB et d'effectuer par la suite la comptabilité de celle-ci ;

dit **fondée** la demande de la société anonyme AAAA S.A. pour le montant de 4.400 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées pour les mois de juillet 2012 au mois de mai 2013 inclus ;

dit **non fondée** la demande de la société anonyme AAAA S.A. pour le surplus ;

**condamne** la société anonyme BBBB S.A. à payer à la société anonyme AAAA S.A. la somme de 4.400 € (**quatre mille quatre cent euros**), avec les intérêts au taux légal à partir du 15<sup>e</sup> jour après l'échéance respective de chaque terme, jusqu'à solde ;

**prononce** la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la société anonyme BBBB S.A. ;

**condamne** la société anonyme BBBB S.A. à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **au plus tard huit jours après la notification du présent jugement** ;

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser la défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit **fondée** la demande de la société anonyme AAAA S.A. en obtention d'une indemnité de procédure ;

**condamne** la société anonyme BBBB S.A. à payer à la société anonyme AAAA S.A. le montant de 150 € (**cent cinquante euros**) à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**condamne** la société anonyme BBBB S.A. aux frais et dépens de l'instance.

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