

Audience publique du 14 janvier 2016

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

Dans la cause entre :

la société anonyme **AAAA S.A.**,

demanderesse, comparant par Maître Guillaume RAUCHS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

la société anonyme **BBBB S.A.**,

défenderesse, comparant par Maître Yves WAGENER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 17 août 2015 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 15 octobre 2015, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 12 novembre 2015 pour plaidoiries.

Après une remise sollicitée par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 10 décembre 2015, 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 16 avril 2013, la société anonyme AAAA S.A. a donné en location à la société anonyme BBBB S.A. l'entrepôt n°3 d'une surface de 539 m² sis à **** moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 4.338,95.- euros TTC, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois. Le contrat de bail, conclu pour une durée de neuf ans et renouvelable par tacite reconduction d'année en année à partir du 1^{er} août 2022, a pris effet le 1^{er} août 2013.

Par requête déposée le 17 août 2015 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 commercial (*et non pas de bail à loyer tel qu'indiqué*

erronément dans la requête introductive d'instance) pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 114.956,86.- euros ventilé comme suit :

- 47.728,45.- euros à titre de loyers réduits pour la période allant du mois d'août 2013 au mois de juin 2014 inclus,

- 4.091,70.- euros à titre de différence sur six mois de loyers en 2014 (entre le loyer réduit par la société BBBB - 4.338,95.- euros- et le loyer payé par le nouveau locataire - 3.657.- euros -),

- 63.136,71.- euros à titre d'augmentation du taux de la TVA et de différence de loyer à partir du 1^{er} janvier 2015 jusqu'à la fin contractuelle du contrat de bail signé entre parties.

La société AAAA conclut encore à la condamnation de la société BBBB à lui payer une indemnité de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous droits, dus, moyens et actions.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande la société AAAA expose que malgré conclusion du contrat de bail précité sur une durée de neuf ans, la société BBBB n'a jamais réglé la garantie locative du montant de 13.016,85.- euros, ni pris possession des lieux à la date du 1^{er} août 2013, ni réglé le loyer depuis le début du bail.

Malgré sommation par lettre recommandée du 10 octobre 2013, la société BBBB aurait refusé de s'exécuter, tout en lui répondant par courrier du 15 octobre 2013 qu'en juillet 2013 « *on lui aurait proposé la reprise d'un garage de voiture existant de grande réputation* ».

Elle ajoute que dans ce même courrier, la société BBBB lui a fait part qu'elle en a informé l'agent immobilier qui fut leur intermédiaire lors de la conclusion du contrat de bail et que ce dernier lui a répondu quelques jours plus tard : « *Monsieur CCCC serait tout à fait d'accord pour annuler le contrat de bail commercial* ».

Ensuite, le mandataire de la société AAAA aurait averti la société BBBB en date du 15 octobre 2013 que les contrats formés entre parties sont à respecter et il aurait insisté sur le paiement immédiat du montant de 26.033,70.- euros.

Par courrier du 22 octobre 2013, le mandataire de la société BBBB aurait contesté la réalité du bail conclu entre parties pour de prétendus problèmes quant à la disposition des lieux loués en août et en septembre 2013.

La requérante reproche à la société BBBB de ne pas avoir voulu honorer ses engagements après avoir reçu la proposition au mois de juillet 2013 la proposition de reprendre un garage de voitures existant de grande réputation.

Suite à ce refus de vouloir exécuter le contrat de bail conclu entre parties, la société BBBB aurait été contrainte de chercher un nouveau locataire afin de minimiser son préjudice.

La société AAAA expose qu'elle a seulement réussi à trouver un nouveau locataire en janvier 2014, que le contrat de bail n'a pu prendre effet que le 1^{er} juillet 2014 et ce moyennant paiement d'un loyer moindre, à savoir de 3.657.- euros TTC.

La requérante prétend être en droit de réclamer le loyer intégral jusqu'à la prise d'effet du contrat de bail signé avec le nouveau locataire, ainsi que la différence entre le loyer qu'elle aurait dû percevoir de la part de la défenderesse et le loyer effectivement perçu de la part du nouveau locataire et ce jusqu'à la fin du premier contrat de bail, fixée contractuellement au 31 juillet 2022.

A l'audience des plaidoiries, la société AAAA maintient sa demande en paiement telle que présentée dans sa requête introductive d'instance.

A l'audience publique du 10 décembre 2015, la société BBBB conteste la demande telle que formulée par la société AAAA en se basant sur l'article 1720 du code civil disposant que « *le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce* ».

La défenderesse fait valoir qu'il s'est avéré longtemps avant la date fixée pour la prise d'effet du bail que les lieux ne seraient pas terminés pour le mois d'août 2013, raison pour laquelle elle aurait cherché un autre local pour entreposer ses voitures.

Elle est d'avis qu'il appartient à la bailleuse de prouver que le local loué était disponible et pleinement exploitable à la date fixée pour le 1^{er} août 2013 ; preuve qui n'aurait pas été rapportée en l'espèce.

La société BBBB admet cependant qu'elle aurait mieux fait de demander un écrit à la société AAAA quant à la résiliation d'un commun accord du bail signé entre parties, mais elle donne à considérer que les parties étaient à l'époque en de bons termes et qu'elle s'est toujours adressée à l'agent immobilier M. DDDD qui jouait le rôle d'intermédiaire entre parties et qui lui a confirmé oralement que la bailleuse est d'accord avec la résolution du contrat de bail pour la raison que le fils de M. CCCC chercherait un emplacement pour ses propres voitures.

A titre subsidiaire, la société BBBB offre de prouver par l'audition de plusieurs témoins les faits suivants :

« Qu'au moment de la signature du bail le hall à louer était en cours de construction ;

qu'au début du mois de juillet le locataire a à plusieurs reprises fait part de son mécontentement car les travaux étaient loin d'être terminés ;

que vers la mi-juillet BBBB a voulu faire dresser un constat d'huissier et agir en justice contre le bailleur dès le 1^{er} août 2013 car l'objet du bail n'allait pas être disponible pour le 1^{er} août 2013 ;

que l'agent immobilier a toujours transmis ces doléances et a essayé de trouver un arrangement ; que lors de l'annonce du risque d'une affaire en justice par le locataire le bailleur représenté par Monsieur CCCC a de suite déclaré à l'agent immobilier qu'il ne

voulait plus de ce locataire et qu'il pouvait ne pas emménager car il aurait d'autres amateurs pour le hall ;

qu'il y a donc eu accord de non-exécution respectivement accord de résiliation du bail décidé et accordé au courant du mois de juillet 2013 ;

que les interventions datent du mois de juillet 2013 au courant duquel les travaux étaient encore moins avancés que ceux de la partie du hall loué à EEEE ;

que la renonciation au bail est confirmée par Monsieur DDDD qui a déclaré au représentant d'BBBB : « Et ass an der Reih, den Propriétaire mecht appes fir sain fils deen Autoen dohinner well ofstellen. Den CCCC ass averstanen domatt, dats du d'Lokal net hëlls » et que cette déclaration date déjà du mois de juillet ;

qu'en tout état de cause, le local n'était pas exploitable ni comme surface de vente, ni comme surface de bureau au courant du mois d'octobre 2013 dans la mesure où il n'y avait ni électricité ni chapes ni sanitaires ».

La société BBBB verse encore un état des lieux réalisé le 25 septembre 2013 dans un hall et deux bureaux loués par la société AAAA à la société à responsabilité limitée EEEE S.à.r.l. - locaux se trouvant à côté du hall loué à la défenderesse - afin d'établir que les locaux donnés à bail à la société BBBB n'étaient pas terminés au 1^{er} août 2013.

La société BBBB conteste encore les montants réclamés par la bailleuse :

- en se basant sur le fait que le nouveau locataire a été dispensé de payer le loyer sur les premiers six mois du bail pour conclure que le dommage pour la bailleuse serait inexistant pour cette période ;
- en niant tout lien de causalité entre la prétendue non-exécution du contrat de bail et le dommage invoqué par la bailleuse ;
- en faisant valoir que la demande tendant à l'allocation du loyer jusqu'au 31 juillet 2022 est irrecevable pour constituer une demande future.

La société BBBB sollicite à son tour une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La société AAAA conteste que les lieux n'étaient pas prêts au mois d'août 2013 et par conséquent d'avoir failli à son obligation de délivrance.

Elle donne à considérer que la défenderesse était déjà installée à la **** fin juin/début juillet 2013 – affirmation qui est cependant contestée par la société BBBB.

Pour justifier sa demande, la requérante fait valoir que les parties avaient signé un contrat de bail sur une durée de neuf années, de sorte qu'elle aurait pu compter fermement avec cette rentrée d'argent sur toute la durée du bail.

Finalement, elle ajoute que la société BBBB ne lui a jamais fait part de sa peur que les lieux ne seraient pas terminés, respectivement disponibles à temps. De plus, la société BBBB ne l'aurait jamais mise en demeure de terminer les lieux à temps en lui indiquant qu'à défaut elle se verrait contrainte de chercher un autre local.

La demanderesse estime qu'il appartient à celui qui invoque le défaut de l'obligation de délivrance d'en rapporter la preuve, ce qui laisserait d'être le cas en l'espèce.

Finalement, la société AAAA demande au tribunal de rejeter l'offre de preuve adverse pour être ni précise ni pertinente.

La société AAAA explique la remise de six mois de loyer accordée au nouveau locataire par le fait que ce dernier a dû adapter les lieux loués à l'entrepôt de ses machines de fabrication et qu'une telle remise ne serait pas à considérer comme un cadeau.

Elle est d'avis que sa demande tendant au paiement du loyer jusqu'au 31 juillet 2022 ne constitue pas un dommage futur pour la raison que le loyer a été fixé au montant de 4.338,95.- euros dans le contrat de bail.

Motifs de la décision :

La société BBBB conclut principalement à l'annulation du contrat de bail conclu entre parties pour faute commise dans le chef du bail en ne lui délivrant pas le bien loué à la date fixée au contrat.

A titre subsidiaire, elle se prévaut d'une annulation du contrat de bail en question d'un commun accord.

Aux termes de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

En l'espèce, il appartient à la société BBBB de rapporter la preuve que la société AAAA n'a pas rempli son obligation de délivrance et que le contrat de bail conclu entre parties a été résolu de ce chef.

L'état des lieux versé en cause et se rapportant au hall jouxtant celui donné en location à la société BBBB est dénué de pertinence étant donné qu'aucun élément du dossier soumis au tribunal n'établit que les lieux en question devaient également être prêts pour le 1^{er} août 2013 comme ceux loués à la société BBBB.

D'ailleurs, il est constant en cause que déjà début juillet 2013 un autre propriétaire avait proposé à la société BBBB la reprise d'un garage de voiture existant de grande réputation (cf. télécopie envoyée le 15 octobre 2013 par la société BBBB à la société AAAA en réponse au courrier du mandant de cette dernière réclamant le paiement des loyers en souffrance).

Dans son fax adressé à la société AAAA, la société BBBB n'a à aucun moment invoqué comme cause d'annulation du contrat de bail le défaut de délivrance de la part du bailleur, respectivement ses craintes que les lieux n'allaient pas être disponibles au 1^{er} août 2013. La défenderesse semble plutôt baser sa demande en annulation sur le fait que

« quelqu'un d'autre lui a proposé début juillet 2013 la reprise d'un garage de voiture existant de grande réputation ».

Dans son offre de preuve, la société BBBB entend rapporter qu'elle a « au début du mois de juillet et à plusieurs reprises fait part de son mécontentement car les travaux étaient loin d'être terminés » et « que l'agent immobilier a toujours transmis ces doléances et a essayé de trouver un arrangement ».

Or, cette version est contredite par les pièces versées en cause tel que développé précédemment. Par ailleurs, l'offre de preuve est à rejeter pour ne être précise étant donné qu'elle ne mentionne ni les personnes en cause ni les dates auxquelles les mécontentements auraient été émis.

Il ne ressort dès lors d'aucun élément du dossier soumis au tribunal que la société BBBB ait à un moment quelconque averti, respectivement reproché à la requérante que les lieux ne seraient pas terminés à temps, de sorte qu'une prise en location s'avérerait impossible le 1^{er} août 2013.

Il n'est pas non plus établi que la société BBBB a mis la société AAAA en demeure de terminer les travaux au plus vite et qu'elle l'a informée qu'elle demanderait la résolution, respectivement l'annulation du contrat de bail à défaut de pouvoir emménager le 1^{er} août 2013.

L'offre de preuve formulée par la société BBBB tend en ordre subsidiaire à établir que le contrat de bail conclu entre parties a été résilié d'un commun accord.

Or, les règles légales en matière de preuve, et notamment l'article 1341 du code civil sont applicables non seulement à la formation, mais aussi à l'extinction des conventions. Ainsi, la preuve de la résiliation, par accord des parties, d'un contrat de bail, doit être faite conformément aux règles de droit commun en matière de preuve.(cf. Cass.belge, 1^{ère} ch., 2 mars 1973, Pas.b., 1973, I, p.617, B.Louveaux, Le droit du bail, no 594). En vertu de l'article 1341 du code civil, il n'est reçu aucune preuve par témoins contre le contenu des actes, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes.

L'offre de preuve par témoins, destinée à établir la résiliation d'un commun accord à une date antérieure à celle fixée au contrat, est dès lors irrecevable.

Au vu des éléments du dossier et des développements qui précèdent, il convient de retenir que la société BBBB n'a pas respecté les termes du contrat de bail conclu avec la société AAAA en date du 16 avril 2013 tant par le fait de ne pas avoir pris possession des lieux loués que par le fait de ne pas avoir réglé ni les loyers ni la garantie locative prévus au contrat de bail.

Par ailleurs, il résulte du Mémorial C que lors d'une assemblée générale extraordinaire tenue le 16 septembre 2013, le siège social de la société BBBB a été transféré de **** vers ****.

Or, il est évident qu'avant d'avoir pu transférer son siège social, la société BBBB a dû entreprendre des démarches et engager des pourparlers quant à la conclusion du contrat de bail commercial relatif à des locaux sis à ****.

Il y a lieu d'en déduire que la société BBBB savait déjà pertinemment depuis au moins le mois de juillet 2013 qu'elle n'allait pas exécuter le contrat de bail conclu avec la société AAAA et ceci à plus forte raison qu'elle n'a jamais réglé la garantie locative de 13.016,85.- euros TTC fixée au contrat de bail signé le 16 avril 2013 et qui devait être consentie sous forme d'une garantie bancaire sur le compte du propriétaire au moment de la conclusion du contrat de bail.

Dans sa requête la société AAAA a indiqué qu'après réception du courrier du 22 octobre 2013 lui envoyé par le mandataire de la société BBBB *elle n'a pu que constater que la société BBBB n'entendait pas exécuter le bail, l'ayant ainsi obligé de chercher un nouveau preneur pour les lieux visés.*

Il ressort d'ailleurs des pièces versées en cause que la société AAAA a conclu le 13 janvier 2014 un nouveau contrat de bail – relatif aux mêmes lieux que ceux donnés à bail à la société BBBB - avec la société à responsabilité limitée Via Dimmi S.à.r.l. avec prise d'effet au même jour et pour une durée de douze mois - renouvelable par tacite reconduction d'année en année -.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir qu'à partir de la fin du mois d'octobre 2013 la société AAAA a recherché un nouveau locataire.

Il y a dès lors de conclure qu'à partir de cette date, il y a eu résiliation du contrat de bail conclu entre parties par la faute du locataire.

La société AAAA est dès lors en droit de réclamer le loyer jusqu'au mois d'octobre 2013 inclus - en ce qui concerne le loyer pour le mois d'octobre 2013, le tribunal rappelle qu'il est de principe que pour chaque mois commencé, le locataire doit le loyer en entier, à moins qu'il ne prouve la relocation des lieux avant la fin du mois en question (Marianne Harles, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, P. 31, p. 334, n°99) -, soit le montant de 13.016,85.- euros (3 x 4.338,95).

Il convient de requalifier la demande en paiement du loyer jusqu'au mois de juin 2014 en demande en allocation d'une indemnité de relocation correspondant à de huit mois de loyer.

Aux termes de l'article 1760 du code civil « en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus ».

L'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur éprouve pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur.

Etant donné qu'en l'occurrence la société AAAA a reloué les lieux en question suivant contrat de bail signé le 13 janvier 2014, la demande en allocation d'une indemnité de relocation est à déclarer fondée jusqu'au 13 janvier 2014, soit jusqu'à concurrence du montant de 10.357,50.- euros [(4.338,95 x 2) + (4.338,95 : 31 x 12)].

La demande en allocation du montant de 4.091,70.- euros et du montant de 63.136,71.- euros est à requalifier en demande en indemnisation du dommage que la société AAAA prétend avoir subi suite à la non-exécution du contrat de bail par la société BBBB.

Or, le dommage n'est pas établi en l'occurrence étant donné qu'aux termes du contrat de bail conclu le 13 janvier 2014, « *le montant de 3.180.- euros + TVA de 15% sera payable dès le début des activités commerciales du locataire, mais au plus tard le 1^{er} juillet 2014* » et qu'aucun élément du dossier ne permet de retenir que c'est seulement à partir du 1^{er} juillet 2014 que la société AAAA a touché le loyer.

Par ailleurs, et ce conformément aux développements de la société BBBB, la requérante n'a pas établi de lien causal entre le préjudice dont elle se prévaut et la faute commise par la défenderesse étant donné qu'elle n'a pas établi qu'elle a réclamé un loyer plus élevé au nouveau locataire.

En ce qui concerne la demande en allocation du montant de 63.136,71.- euros, le lien causal fait à nouveau défaut.

Quant à la période se situant au-delà du mois de janvier 2016, il y a lieu de retenir - conformément aux développements de la société BBBB -, que cette demande est à déclarer irrecevable pour constituer une demande future.

Pour être complet, il convient d'attirer l'attention sur le fait que rien n'empêche la société AAAA de signer un nouveau contrat de bail à l'avenir pour un loyer plus élevé eu égard au fait que le bail conclu avec la société FFFF a seulement été conclu pour une durée de douze mois à partir du 13 janvier 2014, quoique renouvelable d'année en année.

Aucune des parties ne justifiant de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elles sont à débouter de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société anonyme BBBB S.A. de sa demande en allocation d'une indemnité de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit **fondée** la demande de la société anonyme AAAA S.A. jusqu'à concurrence du montant de (13.016,85 +10.357,50=) 23.374,35.- euros ;

condamne la société anonyme BBBB S.A. à payer à la société anonyme AAAA S.A. la somme de 23.374,35.- euros (**vingt-trois mille trois cent soixante-quatorze euros et trente-cinq cents**) ;

dit **non fondées** les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure ;
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, date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES