

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2529/2023
E-BAIL-215/21

Audience publique du 20 décembre 2023

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 à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Quentin MARTIN, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, avocat à Luxembourg,

et :

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

- **partie défenderesse** - comparant par Maître Maude WALOCZCZYK, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, avocat à Esch-sur-Alzette.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 10 mai 2021 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 28 mai 2021, date à laquelle elle fut refixée à de nombreuses reprises et une dernière fois au 24 novembre 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties demanderesse et défenderesse 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 convention de bail signé le 3 novembre 2020, SOCIETE1.) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), un local commercial d'une surface d'environ 399 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 7.000 €HTVA, soit 8.190 €TTC.

Par requête déposée le 10 mai 2021 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, SOCIETE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour :

« A titre principal

Constater que le contrat de bail du 3 novembre 2020 a valablement été résolu, sinon résilié avec effet au 9 mars 2021, sinon à toute autre date à déterminer par le Tribunal de ce siège ;

A titre subsidiaire

Prononcer la résolution, sinon la résiliation judiciaire du contrat de bail du 3 novembre 2020
En tout état de cause

Condamner SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.) la somme de 32.760 € au titre des loyers/indemnités d'occupation dus conformément aux dispositions du contrat du 3 novembre 2020 ;

Condamner SOCIETE2.) vGmbH à payer à SOCIETE1.) la somme de 57.330 € au titre des loyers/indemnités d'occupation annuels restant dus conformément aux dispositions du contrat du 3 novembre 2020;

Dire que SOCIETE2.) occupe les lieux sans droit ni titre depuis le 9 mars 2021, sinon depuis toute autre date à déterminer par le Tribunal de ce siège ;

Condamner le cas échéant SOCIETE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef ou avec elle à partir du jour de la notification du jugement à intervenir ;

...

Condamner SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.) à partir du 9 mars 2021 sinon à partir de toute autre date à déterminer par le Tribunal de ce siège et jusqu'au déguerpissement effectif des lieux loués par SOCIETE2.) une indemnité mensuelle d'occupation sans droit ni titre de 8.190 €avec les intérêts de retard visés à l'article 15 du contrat du 3 novembre 2020 et applicables suivant la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir du 8 février 2021 sinon à partir du 4 mai 2021, sinon à partir de toute autre date à déterminer par le Tribunal de ce siège, chaque fois jusqu'au solde, sous réserve expresse et formelle des indemnités d'occupation échues et à échoir jusqu'au jour de la sortie effective des lieux par SOCIETE2.) ; »

SOCIETE1.) sollicite encore la condamnation de SOCIETE2.) à l'entière des frais et dépens de l'instance, l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer la somme de 4.500 € sur base de l'article 5(3) de la loi modifiée du

18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, pour tous les frais de recouvrement encourus par la requérante par suite du retard de paiement et comprenant notamment les dépenses engagées en frais d'avocat, sinon sur base de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de 2.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et elle se réserve tous autres droits, dus, moyens et actions, notamment le droit d'augmenter le montant de ses demandes en cours d'instance.

A l'audience publique du 24 novembre 2023, le mandataire de SOCIETE1.) modifie la première partie du dispositif de la requête introductive d'instance déposée en date du 10 mai 2021, comme suit :

« A titre principal

Constater que le contrat de bail du 3 novembre 2020 a valablement été résilié avec effet au 8 mars 2021, sinon à toute autre date à déterminer par le Tribunal de ce siège ;

A titre subsidiaire

Prononcer la la résiliation judiciaire du contrat de bail du 3 novembre 2020

En tout état de cause

Condamner SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.) la somme de 31.990 € au titre des loyers dus conformément aux dispositions du contrat du 3 novembre 2020, avec les intérêts au taux commercial sinon légal à compter du 4 mai 2021, date d'un courrier de résiliation, sinon à compter de toute autre date à dire de droit par Votre Tribunal, jusqu'à solde;

Dire que SOCIETE2.) occupe les lieux sans droit ni titre depuis le 8 mars 2021, sinon depuis toute autre date à déterminer par le Tribunal de ce siège ;

Condamner le cas échéant SOCIETE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef ou avec elle à partir du jour de la notification du jugement à intervenir ;

...

Condamner SOCIETE2.) vGmbH à payer à SOCIETE1.) une indemnité d'occupation de 8.190 € jusqu'à déguerpissement effectif des lieux; »

SOCIETE1.) fait exposer dans sa requête introductive d'instance que

« SOCIETE2.) connaît parfaitement l'état du local dans lequel elle s'apprête à réaliser des travaux de transformation d'envergure nécessitant, notamment, une mise en conformité du bien par rapport aux plans envisagés par SOCIETE2.). C'est d'ailleurs, en pleine connaissance de cet élément, que le Contrat est rédigé et que SOCIETE2.) l'a délibérément signé.

De même l'article 9 point b. du Contrat dispose que le Preneur est responsable de la conformité incendie du bâtiment.

Dans un geste commercial SOCIETE1.) accorde une gratuité de loyer de 2 mois (du 15 novembre 2020 au 15 janvier 2021) à SOCIETE2.).

SOCIETE2.) doit donc verser à SOCIETE1.) le premier loyer le 15 janvier 2021 calculé au prorata soit le montant de 4.095 € TTC.

Le 18 novembre 2020, une demande d'autorisation de bâtir est déposée par SOCIETE1.) au nom de SOCIETE2.) et sur base des plans que cette dernière a établi en commun travail avec le cabinet d'architecte SOCIETE3.) S.A..

Au début du mois de janvier 2021, sans préjudice quant à une date plus exacte, PERSONNE1.) évoque soudainement le fait que, selon lui, le bien donné en location par SOCIETE1.) ne serait

pas louable car il manquerait les autorisations administratives relative à l'état de conformité de l'immeuble.

PERSONNE1.) avait pourtant connaissance parfaite du bien loué lors de la signature du bail, qu'il a décidé d'y réaliser d'importants travaux de transformation dès la remise des clefs, qu'il a reconnu que l'obtention des autorisations administratives lui incombait, qu'il a d'ailleurs déchargé SOCIETE1.) de toute responsabilité à cet égard.

Par courrier du 8 février 2021, la requérante adresse une première mise en demeure réclamant le paiement du loyer pour le mois de février 2021 qui fut contestée sans aucun motif valable par le mandataire de SOCIETE2.)...

Le 22 mars 2021, une nouvelle mise en demeure est envoyée à SOCIETE2.) pour obtenir paiement de la somme de 16.380 € correspondant aux loyers impayés de février et mars 2021. Par courrier officiel du 29 mars 2021, Maître Luc MAJERUS fait savoir que sa mandante conteste redevoir les loyers réclamés.

A l'appui de sa contestation, il prétend que les travaux de mise en sécurité du bien sont à la charge du propriétaire et ne peuvent pas être faits par le locataire sans l'accord du propriétaire, que le coût des travaux est à supporter par le propriétaire et non pas par le locataire.

Ces contestations ne sont pas fondées notamment pour les raisons ci-avant avancées et celles contenues dans le courrier du soussigné du 22 mars 2021.

Surtout, le mandataire de SOCIETE2.) se permet même, dans cette lettre du 29 mars 2021, de dire que son mandant ne paiera pas les 2 mois de loyers suivant l'ouverture du magasin, soit le mois d'avril et mai 2021, en invoquant, à tort, la gratuité de loyers déjà offerte....

Enfin, le magasin de SOCIETE2.) ouvre le 2 avril 2021...Il ne fait nul doute que la Commune de Esch/Alzette a pu jouer un rôle dans la durée anormalement longue de la délivrance de l'autorisation, le 9 mars 2021, soit 4 mois après le dépôt de la demande....

...SOCIETE2.) accuse un arriéré de loyers pour les mois de février, mars, avril et mai 2021 d'un montant total de 32.760 €.

Le non-paiement d'une seule échéance de loyer est un motif de résiliation ainsi que le précise l'article 15 du contrat.

Pour ces raisons le bail fut résilié suivant courrier du 4 mai 2021 avec effet au 9 mars 2021... »

A l'audience des plaidoiries SOCIETE1.) modifie sa demande pécuniaire et réclame la somme de 31.990 € à titre d'arriérés de loyer des mois de février, mars, avril et mai 2021.

Le mandataire de SOCIETE2.), tout en ne contestant pas que qu'en date du 18 novembre 2020 une demande d'autorisation de bâtir fut déposée par SOCIETE1.) au nom de SOCIETE2.) sur base des plans que SOCIETE2.) a établi en commun travail avec le cabinet d'architectes SOCIETE3.), fait valoir que la Ville d'Esch-sur-Alzette a, en date du 1^{er} mars 2021, répondu au mandataire de SOCIETE2.), à sa demande de renseignements concernant le projet de transformations du local commercial, en les termes suivants « ...je peux également vous confirmer que certains aspects de la demande déposée ne correspondaient pas aux prescriptions susmentionnées, de sorte que les demandeurs ont été priés de rectifier leur demande sur ces points en date du 25 novembre, 7 et 17 décembre 2020. Ceci explique que l'autorisation en question n'a pas encore pu être émise. » Il se base également sur son courrier du 29 mars 2021 adressée au mandataire de SOCIETE1.) de la teneur suivante: « ...la commune d'Esch-sur-Alzette a refusé l'exploitation et la boutique par ma mandante, aussi longtemps que des travaux de mise en sécurité n'ont pas été réalisés. Il est évident que ces travaux, qui touchent à la structure même du bâtiment sont à charge du propriétaire... »

Sur question du tribunal, le mandataire de SOCIETE2.) répond : « C'est SOCIETE1.) qui a fait la demande, donc il lui appartient de la compléter. »

SOCIETE2.) soutient que, même si le preneur doit connaître les lieux, la mise en conformité par rapport à l'incendie, n'est pas à charge du preneur. « Le droit du bail est protecteur envers le locataire ». Elle explique que le contrat de bail serait disproportionné par rapport aux charges. Elle invoque l'article 1134 du code civil et précise que les conventions doivent être exécutées de bonne foi. Le contrat de bail restant flou quant aux mises en conformité, elle se base sur l'article 1161 du code civil pour dire que les dispositions floues doivent s'interpréter « dans le sens du preneur ».

Le tribunal tient à préciser qu'il ne dispose ni de la demande d'autorisation de construire déposée en date du 18 novembre 2020, ni des courriers de la commune des 25 novembre 2020, 7 décembre 2020 et 17 décembre 2020. Il ressort cependant du contrat de bail signé en date du 3 novembre 2020, à l'article 6.b. page 5, que « *Le preneur devra obtenir sous sa propre responsabilité toutes les autorisations généralement quelconques pour l'exploitation de son commerce et des lieux loués, y compris, sans limitation, l'autorisation d'établissement, les autorisations de bâtir et sanitaire, les autorisations de commodo incommodo requises pour l'exploitation de son commerce dans le bien loué, y compris par rapport à des modifications du Bien Loué ou des installations dans le Bien Loué requises à cette fin, et de prendre à sa charge tous les frais pour des modifications et installations requises dans ce contexte.* »

Sous l'article 9. a. il est précisé que « *Le Preneur sera dès le 1^{er} novembre 2020 autorisé à apporter au Bien Loué à ses frais et à la condition d'obtenir les autorisations administratives requises, les aménagements intérieurs amovibles qu'il jugera nécessaires ou utiles à l'exercice de son commerce. ...Au cas où des modifications réglementaires seraient imposées par les autorités (par exemple au niveau de la sécurité, la santé ou l'environnement) et impliqueraient des travaux sur le Bien Loué ou l'imposition de taxes supplémentaires, celles-ci seront à charge du Preneur.* » et en son point b. « *Le Preneur doit veiller également à être en permanence conforme en terme de sécurité incendie.* »

Les termes du contrat de bail signé étant très clairs et ne donnant pas lieu à interprétation, il n'y a pas lieu d'appliquer l'article 1161 du code civil. L'article 1134 du code civil est également respecté, l'obligation de bonne foi ayant été honorée.

Il ressort clairement du contrat de bail que l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation du commerce incombait au locataire, que les travaux de mise en conformité du local dont notamment les travaux de mise en sécurité, sont à la charge du locataire et que le coût des travaux est à supporter par le locataire.

Il ressort encore de l'article 3. du contrat de bail que « Au vu des travaux réalisés par le preneur, le bailleur consent au preneur une franchise de 2 mois de loyer. », de sorte que le premier loyer était à verser à compter du 15 janvier 2021.

Il ressort des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience que la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 31.990 € à titre d'arriérés de loyer, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

La demande en résiliation et en déguerpissement :

La résiliation par le bailleur met fin au contrat, si le locataire ne s'y oppose pas et quitte les lieux. Dans le cas contraire, elle reste sans effet jusqu'à ce que le juge prononce le cas échéant la résiliation et le déguerpissement du locataire (Lex THIELEN, op cit. no 215).

En l'espèce, il est constant en cause que la locataire s'est maintenue dans les lieux loués.

La demande à voir dire que SOCIETE2.) occupe les lieux sans droit ni titre à partir du 8 mars 2021 est partant à rejeter. La demande à voir condamner SOCIETE2.) à payer une indemnité d'occupation est également à rejeter.

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 du montant de 31.990 € à titre d'arriérés constitue une violation suffisamment grave des obligations de la locataire pour justifier la résiliation du bail, sauf à lui accorder un délai de 2 mois pour quitter les lieux loués.

SOCIETE2.) bénéficiant d'un délai de déguerpissement, il n'y a pas lieu de la condamner à payer une indemnité d'occupation.

Travaux de rénovation

A l'audience des plaidoiries, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) formule une demande reconventionnelle et réclame la somme de 4.253,84 € concernant « toutes les factures payées par rapport aux travaux de rénovation » et renvoie à sa pièce 8.

Il ne ressort pas des développements qui précèdent que la demande de la société SOCIETE2.), en paiement de la somme de 4.253,84 € comprenant « toutes les factures payées par rapport à des travaux de rénovation », sont à charge de la bailleuse, de sorte que cette demande est à rejeter.

Perte du chiffre d'affaires

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) fait encore valoir avoir subi une perte du chiffre d'affaires de janvier à avril 2021 et réclame reconventionnellement la somme de 117.799,82 € en se basant sur une estimation des pertes du chiffre d'affaires établi par la fiduciaire SOCIETE4.) s.à.r.l..

A défaut de toute relation causale entre une perte du chiffre d'affaire et une inexécution contractuelle, d'ailleurs non établie, dans le chef de la bailleuse, cette demande est à rejeter.

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.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Au vu de l'importance de la somme due, il y a lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire en ce qui concerne la demande pécuniaire.

Frais d'avocat

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cour d'appel, 20 novembre 2014, n°39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire.

Le tribunal considère dès lors que le choix de la requérante de faire gérer le litige l'opposant à la partie défenderesse, par une tierce personne qu'elle rémunère ne saurait lui être opposable, dans la mesure où il s'agit d'un choix délibéré dont la requérante doit seul supporter les conséquences.

La demande est partant à rejeter.

L'indemnité de procédure :

A l'audience des plaidoiries, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) sollicite une indemnité de procédure de 1.000 €

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2^{ème} 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 SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 600 €

Au vu de l'issue du litige, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société SOCIETE2.) est à déclarer non fondée

Par ces motifs

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

dit fondée la demande de SOCIETE1.) S.A. pour le montant réclamé de 31.990 € à titre d'arriérés de loyer des mois de février, mars, avril et mai 2021;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.) S.A. la somme de 31.990 € avec les intérêts à partir du 10 mai 2021, date de la demande en justice jusqu'à solde;

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.);

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 2 mois 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,

rejette la demande à voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à payer une indemnité d'occupation;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) pour avoir paiement de la somme de 4.253,84 € à titre de factures payées;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) pour avoir paiement de la somme de 117.799,82 € à titre de perte du chiffre d'affaires de janvier à avril 2021;

dit qu'il y a lieu à exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire;

rejette la demande de SOCIETE1.) à titre de frais d'avocat;

dit fondée la demande de SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.) S.A. le montant de 600 € à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.