**Texte pseudonymisé**

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

Rép. n° 3692/25
du 04.11.2025
L-BAIL-886/24

**Audience publique du quatre novembre deux mille vingt-cinq**

---

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire 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.) AG,**

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**,
**partie défenderesse sur reconvention**,

comparant par Maître Anouk STREICHER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t**

**la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,**

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), , inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse**,
**partie demanderesse par reconvention**,

comparant par Maître Fabien FRANCOIS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg.

---

## Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 28 novembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 7 janvier 2025 à 9.00 heures, salle JP 0.15.

Après trois remises, l'affaire fût utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 10 octobre 2025 à 09.00 heures salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Anouk STREICHER, avocat, se présentant pour la société anonyme SOCIETE1.) AG, et Maître Fabien FRANCOIS, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, 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, à laquelle le prononcé avait été fixé,

## le jugement qui suit :

**Exposé du litige**

Suivant contrat de bail conclu le 29 octobre 2020 avec effet au 1er novembre 2020, la société SOCIETE1.) AG a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, anciennement dénommée ALIAS1.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE2.)), pour une durée de trois années renouvelable tacitement pour une durée de trois années, des bureaux situés au rez-de-chaussée et au premier étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer indexé mensuel de 5.047,60 euros, payable d'avance le premier de chaque mois.

Par requête déposée le 28 novembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) AG a fait convoquer la société SOCIETE2.), devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner au paiement d'un montant de 9.688,75 euros au titre des arriérés de loyer.

Elle demande encore la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'audience publique des plaidoiries du 10 octobre 2025, la société SOCIETE1.) AG a demandé à voir assortir la condamnation à intervenir des intérêts légaux à partir de la date d'échéance des factures, sinon à partir de la mise en demeure du 12 juillet 2024, sinon à partir de la requête introductive d'instance, jusqu'à solde.

Pour le surplus, elle s'est rapportée à la requête introductive d'instance.

La société SOCIETE2.) n'a pas contesté être redevable des montants réclamés au titre des arriérés de loyer.

A titre reconventionnel, elle a demandé à voir prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts du bailleurs et à se voir allouer un montant de 49.183,56 euros au titre des préjudice subi par elle du fait des agissements du bailleurs. Elle a encore demandé à voir ordonner la compensation judiciaire entre les créances réciproques.

**Appréciation**

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

D'emblée, le tribunal retient que le bail entre parties constitue un bail commercial, les surfaces données en location étant affectés à un usage commercial dans le chef de la SOCIETE2.), et non pas un bail à usage d'habitation, tel qu'indiqué erronément dans la requête.
Le tribunal, siégeant en matière de bail commercial, est compétent pour connaître de la demande.

**1. <u>Les arriérés de loyers</u>**

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) AG fait valoir que la société SOCIETE2.) serait en défaut de paiement des factures suivantes :

- Facture n°NUMERO3.) du 4 février 2021 d'un montant de 5.905,69 euros redue au titre du loyer du mois de novembre 2020,
- Facture n°NUMERO4.) du 9 février 2024 d'un montant de 529,83 euros redue au titre de l'indexation pour le mois de février 2024,
- Facture n°NUMERO5.) du 9 février 2024 d'un montant de 6.139,13 euros redue au titre de l'indexation pour le mois de février 2023 à janvier 2024,
- Facture n°NUMERO6.) du 9 février 2024 d'un montant de 3.019,34 euros redue au titre de l'indexation pour le mois de novembre 2011 à janvier 2023.

Elle explique que la société SOCIETE2.) aurait procédé aux paiements suivants :

- un surplus de 3.172,27 euros en date du 1er décembre 2020,
- un montant de 2.732,97 euros en date du 14 octobre 2024.

Par conséquent, la société SOCIETE2.) serait redevable d'un montant de 9.688,75 euros au titre des arriérés de loyers et indexations des loyers.

En l'espèce, la société SOCIETE2.) ne conteste pas être redevable des sommes réclamées, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) AG à concurrence de la somme de 9.688,75 euros.

La société SOCIETE1.) AG a demandé, lors de l'audience des plaidoiries, à voir assortir ce montant des intérêts légaux.

Cette demande, non autrement contestée, est à déclarer recevable.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 9.688,75 euros ttc, avec les intérêts légaux à partir du 28 novembre 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

**2. <u>La demande en résiliation du contrat de bail et en allocation de dommages et intérêts</u>**

*Les moyens et prétentions des parties*

La <u>société SOCIETE2.)</u> demande, à titre reconventionnel, à voir prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts de la société SOCIETE1.) AG et à se voir allouer un délai de

déguerpissement de 6 mois, avec la possibilité de quitter les lieux loués anticipativement au besoin.

A l'appui de sa demande, elle fait valoir que les lieux loués seraient affectés de sérieux problèmes qui rendraient leur occupation difficile et qui lui causeraient des troubles de jouissance.
En premier lieu, elle expose que la climatisation des lieux loués serait défectueuse. Elle explique que la température serait trop basse en hiver et trop élevée en été, que la climatisation tomberait en panne de manière répétée et ce malgré plusieurs interventions d'un technicien et qu'une odeur insupportable s'en dégagerait. Le sous-locataire aurait même procédé à la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat en raison de ce trouble.

Elle explique avoir dénoncé ces problèmes de manière répétée et continue au bailleur depuis le mois de juillet 2023, sans que ce dernier ne prenne la moindre mesure pour faire cesser le trouble de jouissance subi par le locataire. Elle verse à l'appui de ses prétentions l'ensemble des échanges de correspondance entre parties relatives à la climatisation depuis le 6 juillet 2023.

En second lieu, la société SOCIETE2.) fait valoir que les lieux loués auraient été affectés d'infiltrations d'eaux au niveau de la toiture dont les suites dommageables n'auraient pas été entièrement réparées par le bailleur.

Elle fait valoir qu'au mois de décembre 2023, il y aurait eu des infiltrations d'eaux dans la cuisine se trouvant au premier étage en provenance de la toiture. Elle aurait immédiatement dénoncé ces faits au bailleur et bien que ce dernier ait remédié au problème en procédant au remplacement de la toiture, il n'en resterait pas mois qu'il aurait omis de procéder à une remise en état à l'intérieur des lieux loués. Ainsi, la cuisine serait toujours en mauvais état et serait de ce fait inutilisable par le locataire. Le bailleur refuserait toute solution à l'amiable, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire. Elle verse à l'appui de ses prétentions l'ensemble des échanges de correspondance entre parties.

Elle fait plaider qu'aux vu des troubles affectant les lieux loués, le bailleur n'aurait pas respecté ses obligations contractuelles, de sorte qu'il y aurait lieu de prononcer la résiliation aux torts de ce dernier.

Elle demande, à titre de réparation du préjudice subi à se voir allouer des dommages et intérêts.

Elle évalue le montant du préjudice subi à la somme de 1.000 euros par mois.

En ce qui concerne le trouble subi du fait du dysfonctionnement de la climatisation, elle expose que celui-ci aurait durée de 6 juillet 2023 au 10 octobre 2025, soit 827 jours, la montant redû serait de 27.189,04 euros (1.000 x12 / 365 x 827).

En ce qui concerne le trouble subi du fait des infiltrations provenant de la toiture, elle expose que celui-ci aurait durée de 11 décembre 2023 au 10 octobre 2025, soit 669 jours, la montant redû serait de 21.994,52 euros (1.000 x12 / 365 x 669).

La société SOCIETE1.) AG ne conteste pas l'existence des troubles dont fait état la société SOCIETE2.). Elle conteste toutefois que ceux-ci constituent des manquements dans son chef justifiant une résiliation du contrat de bail à ses torts.

Elle demande, en premier lieu le rejet des attestations testimoniales versées en pièces n°8 et 15 par la partie défenderesses pour avoir été rédigées par un employé de la société SOCIETE2.) et le sous-locataire de celle-ci. Il ne s'agirait dès lors pas de tiers.

En ce qui concerne la climatisation, la société SOCIETE1.) AG fait valoir qu'il s'agirait d'un élément dont l'entretien incomberait au locataire. De plus, il résulterait des attestations testimoniales versées en cause, pour autant qu'elles soient recevables, que ce problème existait depuis 2014, de sorte que la société SOCIETE2.) en avait connaissance au moment de la signature du contrat de bail du 29 octobre 2020. Dès lors, elle aurait pris les lieux en location en parfaite connaissance de cause et ne saurait actuellement reprocher un quelconque manquement au bailleur.

Ensuite, elle fait valoir que les infiltrations au niveau de la toiture auraient été réparées par ses soins alors même que, en application de l'article 10 du contrat de bail, celles-ci incomberaient au locataire. A titre subsidiaire, et pour le cas où le tribunal retiendrait que ces réparations incomberaient au bailleur, elle fait valoir que tout aurait été fait dans un délai raisonnable.

Elle conteste tout trouble de jouissance dans le chef de la société SOCIETE2.) alors que seule la cuisine présenterait encore de légers dégâts dot la remise en état incomberait au locataire.

En tout état de cause, elle expose que le prétendu dommage ne serait pas prouvé à suffisance de droit, alors qu'il ne serait pas établi en cause que la pièce en question serait affectée de moisissure.

Elle demande par conséquent le rejet des demandes reconventionnelles pour être non fondées.

A titre subsidiaire, elle conclut à l'absence de préjudice et/ou de trouble de jouissance dans le chef de la société SOCIETE2.).

A titre plus subsidiaire, elle demande à voir faire application des articles 13 et 18 du contrat de bail qui contiennent une clause exclusive de responsabilité.

A titre infiniment plus subsidiaire, elle conteste les montants réclamés pour être surfaits et elle demande à voir réduire le montant d'une éventuelle indemnisation à la somme de 100 euros par mois pour le volet relatif à la climatisation et à la somme de 50 euros par mois pour le volet relatif à la toiture.

La <u>société SOCIETE2.)</u> fait répliquer que les délais pour la réparation de la toiture auraient été excessifs et ne seraient aucunement justifiés. De plus, les travaux en question seraient à charge du bailleur pour concerner le gros œuvre des lieux loués. L'article 10 du contrat dont se prévaudrait le bailleur constituerait une clause générale ayant trait aux réparations locatives.

Elle conclut encore à la recevabilité des attestations testimoniales versées par elle, motif pris que leurs auteurs ne seraient pas des parties au litige et donc bien des tiers.

*Appréciation*

a) <u>Les attestations testimoniales</u>

L'article 399 du nouveau code de procédure civile dispose que *« lorsque la preuve testimoniale est admissible, le juge peut recevoir des tiers les déclarations de nature à l'éclairer sur les faits dont ils ont personnellement connaissance. Ces déclarations sont faites par attestations ou recueillies par voie d'enquête selon qu'elles sont écrites ou orales ».*

Aux termes de l'article 405 du nouveau code de procédure civile, « *chacun peut être entendu comme témoin, à l'exception des personnes qui sont frappées d'une incapacité de témoigner en justice ».*

Le règle que nul ne peut être entendu comme témoin dans sa propre cause est un principe fondamental, bien que non reproduit formellement dans la législation sur la procédure civile. Pour que cette règle, qui est d'interprétation stricte, trouve son application, il faut que le témoin taxé d'incapable soit véritablement partie au procès, c'est-à-dire soit en demandant, soit en défendant à un colitigant avec lequel s'est noué le contrat judiciaire que constitue une instance.

L'abolition par le règlement grand-ducal du 22 août 1985 des causes de reproche inscrites dans l'ancien article 283 du Code de Procédure Civile a eu pour conséquence que désormais même les témoins ayant un intérêt à l'issue du procès, ne sont plus reprochables. Ce n'est que du moment que leur déposition faite sous la foi du serment se trouve en contradiction avec d'autres faits acquis en cause que le juge pourra tirer toute conséquence de droit de ces déclarations.

Partant, la notion de partie en cause doit être interprétée restrictivement comme ne visant, en principe, que les personnes directement engagées dans l'instance judiciaire, les nouvelles dispositions sur les mesures d'instruction tendant à la simplification et à la libéralisation des modes de preuve ayant élargi le plus possible les moyens susceptibles de conduire à la manifestation de la vérité et ayant aboli de façon significative la possibilité de reproche de témoins.

Il est admis que nul ne peut être entendu comme témoin dans sa propre cause. La notion de partie en cause doit être interprétée de manière restrictive comme ne visant, en principe, que les personnes directement engagées dans l'instance judiciaire (Cour d'appel 23 novembre 1994, Pas.29, p. 359).

Les personnes morales sont réputées s'exprimer au travers de leurs représentants qui ne sont donc en principe pas admis à déclarer dans les litiges dans lesquels elles sont parties. Le représentant légal de la personne morale partie à l'instance ne peut être considéré comme un tiers admis à témoigner.

En l'espèce, les attestations testimoniales litigieuses ont été rédigées par PERSONNE1.), qui est employée auprès de la société SOCIETE2.), et par PERSONNE2.), qui est le représentant de la société à qui la société SOCIETE2.) a sous-loué les lieux.

Il y a lieu de relever que ni PERSONNE1.), ni PERSONNE2.) ne sont habilité à représenter la société SOCIETE2.), de sorte qu'ils ne sont pas à considérer comme parties en cause.

Par conséquent, les attestations testimoniales, non autrement contestées sont dès lors à déclarer recevables.

b) <u>Les troubles de jouissance</u>

L’article 1719 du code civil prévoit que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu’il soit besoin d’aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée, d’entretenir cette chose en état de servir à l’usage pour lequel elle a été louée et d’en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

En vertu de l’article 1720 du même code, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Par réparations nécessaires au sens de l’article 1720 du code civil, il faut entendre tous travaux et réparations qui s’imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Sont nécessaires les réparations de nature à éviter des troubles de jouissance; celles indispensables à l’exploitation de l’immeuble et de ses dépendances, conformément à leur destination.

Dès lors qu’elle est nécessaire, la réparation non locative doit être effectuée par le bailleur, que la nécessité résulte de l’usage, de la vétusté ou d’un cas de force majeure.

Tout comme les travaux de menu entretien, les réparations dites locatives s’imposent au preneur qui exerce la jouissance du bien loué quand bien même il en aurait usé en bon père de famille; le preneur ne peut, sauf convention contraire, s’y soustraire en démontrant qu’il n’aurait commis aucune faute; il ne peut échapper à la réparation qu’au seul cas où ils s’expliquent en raison de la vétusté, ou sont attribuables à un cas de force majeure ; également s’ils résultent d’un usage parfaitement normal.

Le locataire ne répond pas de l’usure normale, pas plus que de la vétusté. Seuls des abus dans l’usage de la chose lui sont imputables.

Les réparations locatives sont celles qui sont nécessitées par l’utilisation même du bien. A défaut d’accord ou d’usage constant, il convient toujours de rechercher si les dégâts incriminés ou le travail d’entretien qui s’impose tiennent au fait même de la jouissance locative.

Quant à l’obligation de délivrance d’une chose en bon état de réparation, prévue à l’article 1720 du code civil, il est de principe que le bailleur est tenu, au début du contrat de bail et donc en principe avant la prise de possession des lieux par le preneur, d’exécuter toutes les réparations nécessaires à l’objet du bail, partant même les réparations locatives qui en cours de bail incomberaient au preneur (M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 77).

L’obligation de délivrance et d’entretien incombant au bailleur en vertu des dispositions précitées constitue une obligation de moyens. Il ne peut s’exonérer de cette responsabilité qu’en cas de force majeure.

Suivant l’article 1721 du code civil, il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l’usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S’il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l’indemnisation.

Il y a vice ou défaut chaque fois que le trouble résulte du fait même de la chose, par opposition au trouble provoqué directement par le fait de l'homme, bailleur ou tiers. Tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, est un vice. Il n'y a pas lieu de distinguer entre vice ou défaut de la chose provenant de malfaçons et de vétusté ou de défaut d'entretien. Il importe peu que le bailleur ait ou non connaissance du vice, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi; que le vice soit apparu avant ou après la conclusion du bail. Le propriétaire est censé connaître la structure défectueuse de son immeuble, ou de ses accessoires; les risques pouvant en résulter pèsent sur lui; sa responsabilité est engagée, même s'il a ignoré le vice. Le bailleur ne répond cependant pas du vice s'il était apparent au moment de la conclusion du bail et si le preneur l'a connu ou dû connaître en contractant.

Sans rendre l'usage du bien complètement impossible, il suffit que le vice entrave la jouissance du preneur et lui cause un trouble véritable.

Il appartient au locataire d'établir le bien-fondé des doléances qu'il invoque.

Contrairement à l'article 1722 du code civil, les articles 1719, 1720 et 1721 du code civil n'envisagent pas une réduction du loyer. Le locataire a néanmoins droit à des dommages et intérêts qui prennent souvent la forme d'une indemnité allouée par mois.

i) <u>Les problèmes affectant la climatisation des lieux loués</u>

Le contrat de bail conclu entre parties dispose ce qui suit

*« **Artikel 10 - Wartung und Reparatur***
*Alle Kosten, die Kir die Instandsetzung und Instandhaltung der gemieteten Räumlichkeiten anfallen, gehen zu Lasten des Mieters und sind durch den Mieter durch geeignete Unternehmen durchzuführen. Während des Umbaus und Instandsetzung der gemieteten Räume ist dem Vermieter ein verantwortlicher Ansprechpartner zu benennen.*
*Der Mieter ist ebenso haftbar für Schäden, die durch Verschulden der Kunden, Untermieter, Vertreter oder der Delegierten sowie des Personals und der Lieferanten, das heißt die Schäden, die durch die Benutzung der Räumlichkeiten, anfallen. Der Mieter ist verpflichtet alle Schäden, die entstehen sofort zu beseitigen.*
*Falls der Mieter seinen in diesem Artikel erwähnten Verpflichtungen nicht nachkommt, hat der Vermieter die Möglichkeit, acht (8) Tage nach einer einfachen Benachrichtigung durch Einschreibebrief, der keine Reaktion von Seiten des Mieters hervorgerufen hat, die notwendigen Arbeiten durch jedwelches Unternehmen seiner Wahl auf Kosten, Risiken und Gefahren des Mieters ausführen zu lassen; die Kosten dieser Unternehmung werden von Rechts wegen der nächsten Miete hinzugerechnet.*
*(…)*
***Artikel 12 Arbeiten zu Lasten des Vermieters***
*Der Vermieter kann alle erforderlichen Reparaturen und Umbauten an dem Gebäude, die für die Erhaltung des Gebäudes einschließlich der angemieteten Räumlichkeiten nötig sind oder um Gefahren und bestehende Schäden zu beseitigen, vornehmen lassen. Der Vermieter muss die Schäden, die ihm zum Last fallen innerhalb einer angemessenen Zeit beseitigen. Der Mieter muss jederzeit den Zugang zu den betreffenden Räumlichkeiten gewährleisten und die Nachteile erdulden, die sich aus der Durchführung jeglicher Arbeiten ergeben, ob diese die Mieträume, die gemeinschaftlichen teile oder jegliche anderen teile des Geschäftes betreffen, ohne Anspruch auf eine Entschädigung oder eine Mietminderung zu haben, selbst wenn die*

*genannten Arbeiten langer als vierzig (40) Tage dauern.*
*Der Mieter informiert den Vermieter umgehend und per Einschreibebrief über die Notwendigkeit aller dem Vermieter obliegenden Reparaturen; andernfalls kann er für alle sich daraus ergebenden Schäden und alle schädlichen Folgen haftbar gemacht werden, und der Vermieter kann in Ermangelung einer solchen Mitteilung in keinem Fall dafür verantwortlich gemacht werden.*
*(…)*
***Artikel 18 - Verantwortung des Mieters***
*Der Mieter kann in den folgenden Fällen keinerlei Anspruch auf eine Entschädigung oder eine Mietminderung erheben, ungeachtet der Dauer der Ereignisse:*

- *Unterbrechung der Wasserversorgung, des Gases oder der Elektrizität,*
- *Unvorhergesehene Unterbrechung oder schlechtes Funktionieren der Heizungsinstallation oder aller anderen Installationen, die die Mieträume, die gemeinschaftlichen Bereiche oder alle anderen Telle des Gebäudes versorgen,*
- *Die Veränderung der Eingangsleitungen, der Austausch von Zählern oder von Inneninstallationen, die von den Versorgungsunternehmen oder —Gesellschaften für Wasser, Elektrizität, Gas oder Telefon gefordert werden können, sowie die Zwänge, die sich auf die Nutzung der Klimaanlage und der Heizung beziehen,*
- *Die Veränderung der Bedingungen, unter welchen das Geschäft des Mieters betrieben werden kann (Ausführung von Straßenarbeiten, usw.),*
- *Die Anwendung von Gesetzen, Verordnungen, Anordnungen und allgemein von allen Maßnahmen der öffentlichen Behörden,*
- *Jegliche Ursache, die sich aus der freien Nutzung der gemeinschaftlichen Flächen ergibt.*

*Der Mieter wird allein alle Konsequenzen für Unfalle und Schaden jeglicher Art tragen, welche in den Mieträumen aus irgendwelchem Grund plötzlich an Personen oder an Gütern durch ihr Handeln, durch sein eigenes Handeln oder das seiner Angestellten eintreten könnten. Folglich verzichtet er gegenüber dem Vermieter auf jegliche Beanstandung oder jeglichen Anspruch auf Grund der oben genannten Unfälle oder Schäden und verpflichtet sich, den Vermieter, seiner Angestellten oder seine Versicherer gegen jegliche Rechtsansprüche zu bewahren, die sich auf Grund der oben genannten Vorfalle Kraft von Verordnungen oder Gesetzgebungen ergeben könnten.*
*Der Mieter darf die Räume nur zu dem vertraglich festgesetzten Zweck nutzen. Soweit er behördliche Genehmigungen für die Nutzung und/oder Ausübung der Geschäftstätigkeit benötigt, ist er verpflichtet, diese Genehmigungen einzuholen. Sollte trotzdem ein Verfahren gegen den Vermieter eingeleitet werden, so wird der Mieter dem Vermieter Beistand leisten, soweit dies für den Mieter zumutbar ist ».*

Ces dispositions contractuelles reprennent les principes établis par la jurisprudence selon lesquels les réparations à charge du propriétaire sont notamment celles relatives à la toiture, aux murs, aux châssis de fenêtres, aux gouttières, tuyaux, égouts et canalisations d'eau, de gaz ou d'électricité, aux clôtures et fermetures, aux installations sanitaires et de chauffage, à l'ascenseur, au tableau électrique ainsi que généralement toutes celles qui sont dues à l'usure normale, à la vétusté ou à un cas de force majeure. Cependant, si les dégradations sont dues à un cas fortuit ou de force majeure, l'obligation du bailleur se limite à la réparation ; il n'est pas tenu de reconstruire. De même, si la réparation est rendue nécessaire par un défaut d'entretien ou un mauvais usage par le locataire, ce dernier devra en supporter le coût.

En l'espèce, il est constant en cause, pour ne pas être contesté par le bailleur, que le système de climatisation des lieux loués présentait des défectuosités.

Il y a lieu de rappeler que la climatisation des lieux loués constitue une installation technique qui ne fait pas partie du fermant de l'immeuble, l'entretien et la remise en état de la climatisation. Les frais de remplacement en cas de vétusté incombent quant à eux au bailleur.
En l'espèce, le tribunal relève qu'il ressort de l'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE1.) que les problèmes affectant le système de climatisation existent depuis 2014.

Ensuite, il ressort des échanges de correspondance versés en cause, que le système de climatisation présente un certain nombre de défectuosités auxquelles la société SOCIETE3.) a tenté de remédier.

Force est toutefois de constater qu'au vu des seuls correspondances versées en cause, le tribunal n'est pas en mesure de déterminer si les défectuosités dont est affecté le système de climatisation provient de l'état de vétusté du système, d'un défaut d'entretien ou d'un défaut affectant le système de climatisation.

S'agissant du système de chauffage et de climatisation, il ressort de l'analyse de la correspondance échangée entre parties ainsi qu'avec les corps de métier qu'il y a eu des désordres affectant le système de chauffage et de climatisation et que les entreprises chargées des réparations y afférentes sont intervenues.

Par conséquent, le tribunal retient que la société SOCIETE2.) reste en défaut de rapporter à suffisance la preuve d'un vice causé par un défaut de fonctionnement de la climatisation relevant de la responsabilité du bailleur.

La société SOCIETE2.) ne peut dès lors pas prétendre à une indemnisation de son préjudice pour défaut de jouissance, de sorte qu'elle est à débouter de sa demande.

ii) <u>Les infiltrations au niveau de la toiture</u>

Il est constant en cause que des infiltrations se sont produites dans la toiture des lieux loués et que la société SOCIETE1.) AG a fait procéder aux réparations qui s'imposaient.

Tel que rappelé ci-avant, les réparations relatives à la toiture incombent au propriétaire des lieux loués.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) AG a fait procéder à ses frais à la remise en état de la toiture, de sorte qu'il y a lieu de constater qu'elle a respecté ses obligations.

Par ailleurs, le tribunal relève que les problèmes d'infiltrations ont été signalé au mois de décembre 2023, que la société SOCIETE1.) AG a obtenu un devis pour la réparation au mois de mars 2024 et que la facture finale, c'est-à-dire après achèvement des travaux, a été établi en date du 11 septembre 2024.

Le tribunal retient qu'un délai de 9 mois pour procéder à la réfection totale d'une toiture n'est pas excessive en tenant compte des délais pour la réalisation des travaux et de la taille de la toiture.

En ce qui concerne les dégâts causés dans la cuisine se trouvant au premier état des lieux loués par la société SOCIETE2.), force est de constater que cette dernière reste en défaut de rapporter la preuve que les lieux, outre le plafond, sont affectés d'un quelconque dommage.

En effet, il ressort des photos versées en cause que le plafond présente des traces marrons, signe d'une infiltration d'eaux. Toutefois, il ne ressort d'aucun élément de la cause que l'ensemble de la pièce serait affecté de moisissure ou rendu inexploitable du seul fait de ces traces au plafond.

Le tribunal retient par conséquent qu'il s'agit uniquement d'un dégât purement esthétique qui ne cause aucun trouble de jouissance dans le chef de la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE2.) ne peut dès lors pas prétendre à une indemnisation de son préjudice pour défaut de jouissance, de sorte qu'elle est à débouter de sa demande.

c) La demande en résiliation du contrat de bail

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive, en vertu de l'article 1741 du code civil qui n'est qu'une application en matière de bail de la règle de l'article 1184 du même code.

Il appartient ainsi 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 du bail, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, respectivement il fera droit à la demande en résiliation judiciaire aux torts de l'autre partie, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive, respectivement il déboutera le requérant de sa demande en résiliation judiciaire.

Le motif grave existe au cas où la poursuite du bail entraîne pour l'une des parties un préjudice plus grand que celui causé à l'autre par la cessation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l'espèce, il résulte des développements qui précèdent qu'aucun manquement ayant causé un trouble de jouissance au locataire n'a été retenu dans le chef de la société SOCIETE1.) AG.

Par conséquent, la demande de la société SOCIETE2.) en résiliation du bail est dès lors à dire non fondée.

**3. Les demandes accessoires**

a) Les des indemnités de procédure

La société SOCIETE1.) AG a demandé, lors de l'audience des plaidoiries, l'allocation d'une indemnité de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande pour constituer une demande nouvelle.

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà soit expressément, soit implicitement, exprimée dans l'acte introductif d'instance. Celui-ci délimite en effet l'étendue du litige en déterminant ses éléments constitutifs, à savoir les parties, l'objet et la cause. Toute demande présentée en cours d'instance et qui diffère de la demande introductive par l'un de ces trois éléments est par conséquent irrecevable.

Force est de constater que la demande en paiement d'une indemnité de procédure n'avait pas été formulée dans la requête du 28 novembre 2024. Comme cette demande procède d'une base juridique différente des autres demandes, elle doit être déclarée irrecevable comme constituant une demande nouvelle.

La société SOCIETE2.) a sollicité l'allocation d'une indemnité de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème 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 de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE2.) n'est pas fondée.

b) <u>Les dépens</u>

Les frais et dépens sont à mettre à charge de la société SOCIETE2.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

## Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**reçoit** les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

**déclare** irrecevable la demande de la société SOCIETE1.) AG en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour constituer une demande nouvelle,

**dit** fondée la demande de la société SOCIETE1.) AG en paiement des arriérés de loyers,

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl à payer à la société SOCIETE1.) AG la somme de 9.688,75 euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 novembre 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

**dit** non fondées les demandes reconventionnelles de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et en déboute,

**dit** non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et en déboute,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

| | |
|---|---|
| **Séverine LETTNER**<br>**Juge de paix** | **Michel BLOCK**<br>**Greffier** |