

Audience publique du cinq novembre deux mille dix-neuf

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société de droit allemand SOC.1.) GmbH & Co. KG,

établie et ayant son siège social à D-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Mannheim sous le numéro (...);

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Bob BIVER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg ;

e t

la société à responsabilité limitée SOC.2.) s.à r.l.,

établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...);

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Fanny GABAUDAN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Marc KLEYR, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Strassen, se présentant pour compte de la société en commandite simple KLEYR GRASSO s.e.c.s., établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220509, représentée par son associé commandité actuellement en fonctions, à savoir la société à responsabilité limitée KLEYR GRASSO GP s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220442, représentée par son gérant actuellement en fonctions.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 5 juillet 2019.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 12 août 2019 à 9 heures, salle JP 1.19.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 15 octobre 2019 à 9 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, la société de droit allemand **SOC.1.) GmbH & Co. KG**, comparut par Maître Bob BIVER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, la société à responsabilité limitée **SOC.2.) s.à r.l.**, comparut par Maître Fanny GABAUDAN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Marc KLEYR, avocat à la Cour, se présentant pour compte de la société en commandite simple KLEYR GRASSO s.e.c.s.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 5 juillet 2019, la société de droit allemand **SOC.1.) GmbH & Co. KG** a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée **SOC.2.) s.à r.l.** pour voir déclarer caduc sinon résilié le contrat de sous-location signé entre les parties, pour voir déclarer la partie défenderesse occupante sans droit ni titre et pour l'entendre condamner au déguerpissement. Elle sollicite encore la fixation d'une indemnité d'occupation mensuelle de 7.536.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, une indemnité de procédure de 2.500.- euros ainsi que la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais du constat de l'huissier de justice Guy ENGEL du 5 juillet 2019.

Lors des plaidoiries, la partie requérante a augmenté sa demande en attribution d'une indemnité de procédure à 5.000.- euros et a sollicité la condamnation de la partie défenderesse à lui verser la somme de 3.500.- euros à titre de frais d'avocat.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La partie défenderesse conteste toutes les demandes formulées par la société de droit allemand **SOC.1.) GmbH & Co. KG** et demande de constater que l'article 20 du contrat de sous-location viole, principalement, l'article 1762-11 du Code civil et,

subsidiairement, l'article 1762-7 du Code civil, de déclarer par conséquent la caducité sinon la résiliation du contrat de sous-location nulle et de nul effet et de dire que le contrat de sous-location sort ses effets conformément à son article 3.

A titre reconventionnel, la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. sollicite la nomination d'un expert notamment afin de dresser un état des lieux, la condamnation de la société de droit allemand **SOC.1.)** GmbH & Co. KG de procéder, sous peine d'astreinte, aux travaux de réparations nécessaires, à lui payer les sommes de 20.000.- euros au titre de préjudice moral et de 4.000.- euros au titre du préjudice financier. Elle demande encore l'attribution d'une indemnité de procédure de 3.500.- euros et la condamnation de la société de droit allemand **SOC.1.)** GmbH & Co. KG aux frais et dépens de l'instance.

Par contrat de sous-location du 25 avril 2017, la société de droit allemand **SOC.1.)** GmbH & Co. KG a donné en bail à la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l., avec effet au 1^{er} mai 2017, un immeuble commercial sis à L-(...), (...), moyennant un loyer mensuel 7.536.- euros, indexé aux variations de l'indice semestriel du coût de la construction.

1) Quant à la caducité sinon résiliation du contrat de sous-location

Moyens des parties

La société de droit allemand **SOC.1.)** GmbH & Co. KG expose que les parties ont signé, outre le contrat de sous-location, un contrat de distribution sélective « *Vertriebsbindungsvertrag* » sur la vente exclusive de la joaillerie de la marque (...).

Elle aurait pris l'initiative de résilier ce contrat de distribution sélective suite à de graves inexécutions contractuelles de la part de la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. Celle-ci aurait au départ contesté la résiliation de ce contrat, mais les parties auraient par la suite trouvé un arrangement et auraient convenu que l'exploitation de la marque (...) prendrait fin le 1^{er} juillet 2019. Par conséquent, elle aurait, en date du 5 juillet 2019, repris l'intégralité du stock de la boutique. A l'appui de son argumentation, elle renvoie aux constatations de l'huissier de justice Guy ENGEL du 5 juillet 2019 selon lesquelles « *Aux susdites, date et heure, je me suis rendu à L-(...), (...), afin de faire l'inventaire de la reprise du stock, suite à la fin du contrat de distribution sélective qui a pris effet au 01 Juillet 2019* ». Subsidiairement, la société de droit allemand **SOC.1.)** GmbH & Co. KG offre de prouver par l'audition de **A.)** que le contrat de distribution sélective a été résilié d'un commun accord et pour dire **B.)** ne serait plus associé de la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l.

Elle insiste pour dire qu'en l'espèce, les contrats de distribution sélective et de sous-location seraient liés et renvoie aux dispositions de l'article 20 du contrat de sous-location aux termes duquel « *Le présent contrat est valable tant que le contrat intitulé « Vertriebsbindungsvertrag », daté du 25 avril 2017, n'est pas résilié. Par*

conséquent, si le contrat intitulé « Vertriebsbindungsvertrag » ne court plus, le présent contrat de sous-location est caduc ».

Elle insiste sur la liberté contractuelle en matière commerciale qui permettrait aux parties de déroger aux dispositions légales en cours.

Le contrat de distribution sélective ayant pris fin le 1^{er} juillet 2019, le contrat de sous-location serait dès lors caduc sinon résilié depuis la même date. La partie requérante demande par conséquent de déclarer caduc sinon résilié le contrat de location et de condamner la partie défenderesse au déguerpissement dans un délai de huit jours à partir du prononcé du jugement, la fixation de l'indemnité d'occupation à 7.536.- euros par mois et la condamnation de la partie défenderesse à prendre en charge les frais et dépens de l'instance ainsi que les frais de l'huissier de justice Guy ENGEL.

La société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. conteste toutes les demandes formulées par la partie requérante.

Elle expose que des divergences quant aux montants ouverts dans le cadre du contrat de distribution sélective seraient apparues entre les parties à partir du mois d'avril 2019. Au cours de ces discussions, la partie requérante aurait, par courriel du 30 avril 2019, « confirmé » la résiliation du contrat de distribution sélective et du contrat de sous-location, alors que les parties n'auraient aucunement convenu d'une résiliation du contrat de distribution sélective. Elle aurait contesté tant la résiliation du contrat de distribution sélective que la résiliation du contrat de sous-location.

Par courrier recommandé du 30 avril 2019 reçu le 23 mai 2019, la société de droit allemand **SOC.1.)** GmbH & Co. KG aurait à nouveau résilié les deux contrats comme suit :

« hiermit kündigen wir den Vertriebsbindungsvertrag vom 25.04.2017 aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung. Über die Gründe haben wir gesprochen. Sie legen hauptsächlich in dem wiederholten Zahlungsverzug, der auch aktuell anhält.

Wir machen darauf aufmerksam, dass mit Kündigung des Vertriebsbindungsvertrages auch der „Contrat de Sous-Location“ vom 25.04.2017 endet. Vorsorglich kündigen wir auch diesen aus wichtigem Grunde mit sofortiger Wirkung ».

La société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. précise qu'elle aurait, par courrier du 4 juin 2019, à nouveau contesté de manière circonstanciée la résiliation des deux contrats.

Elle insiste pour dire que le contrat de sous-location serait indépendant du contrat de distribution sélective. L'objet même de ces contrats serait différent et le contrat de distribution sélective ne comporterait pas l'obligation pour le fournisseur de mettre un local à disposition du distributeur de la marque. La partie requérante

ayant déjà été, au moment des pourparlers dans le cadre de la conclusion du contrat de distribution, locataire de lieux aménagés, conformément aux critères de la marque, le contrat de sous-location des lieux aurait été conclu dans la foulée. Il ressortirait des termes du contrat de distribution que celui serait indépendant du contrat de sous-location notamment en ce sens qu'il appartiendrait au distributeur de rechercher et de louer un local approprié et qu'en cas de résiliation du contrat de distribution, le distributeur serait obligé d'enlever tout signe tant à l'extérieur qu'à l'intérieur en lien avec la marque (...).

De l'autre côté, il résulterait de l'objet du contrat de sous-location que l'affectation des lieux serait la vente de bijoux, mais qu'elle pourrait être modifiée après approbation du bailleur et ceci indépendamment de tout contrat de distribution sélective qui ne serait par ailleurs pas mentionné dans cet article. Les dispositions de l'article 20 du contrat de sous-location seraient dès lors en contradiction avec son article 2 et avec plusieurs articles du contrat de distribution sélective.

En outre, la cessation de l'exploitation de la marque (...) ne serait pas, comme soutenue par la partie requérante, intervenue d'un commun accord. Elle n'aurait eu de cesse de contester tant la résiliation du contrat de distribution sélective que la résiliation du contrat de sous-location. Or, elle n'aurait, en sa qualité de distributeur de la marque (...), pas pu s'opposer à la reprise du stock, telle qu'elle a eu lieu à la demande de la requérante le 5 juillet 2019, alors que les bijoux étaient toujours la propriété de la requérante.

En tout état de cause, l'article 20 du contrat de sous-location serait contraire aux dispositions légales applicables aux baux commerciaux. La loi du 6 février 2018 sur le bail commercial serait impérative dans toutes ses dispositions, de sorte que les parties ne sauraient mettre à néant les mesures protectrices instaurées en faveur du preneur. Elle demande dès lors à voir déclarer nul et de nul effet l'article 20 du contrat de sous-location.

Principalement, la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. soutient que l'article 20 du contrat de sous-location serait contraire à l'article 1762-11, alinéa 1^{er} du Code civil en ce que le premier alinéa permet uniquement au bailleur de « *résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles du preneur* ». Or, en l'espèce, elle aurait respecté toutes ses obligations contractuelles et la société de droit allemand **SOC.1.)** GmbH & Co. KG ne lui aurait en outre jamais fait un quelconque reproche quant à l'exécution du contrat de sous-location. Le motif de la caducité, respectivement de la résiliation du bail invoqué par le bailleur serait la fin du contrat de distribution sélective, c'est-à-dire une cause extérieure au contrat de bail.

L'article 20 du contrat de sous-location serait en outre contraire à l'article 1762-11, alinéa 2 du Code civil qui prévoit limitativement trois causes de résiliation d'un contrat de bail commercial par le bailleur moyennant un préavis de six mois.

Subsidiairement, au cas où l'article 20 serait valable, la partie défenderesse invoque la nullité de cet article pour être contraire à l'article 1762-7 du Code civil en ce que le préavis de six mois n'aurait pas été respecté.

Appréciation

L'article 3 des dispositions transitoires et finales de la loi du 3 février 2018 sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil dispose que :

« (1) Les dispositions de la présente loi sont applicables aux contrats en cours à partir de la date d'entrée en vigueur ».

La loi précitée, ayant pris effet le 1^{er} mars 2018 alors que le contrat de sous-location conclu avec effet au 1^{er} mai 2017 était en cours d'exécution, est partant applicable au contrat de sous-location conclu entre la société de droit allemand **SOC.1.) GmbH & Co. KG** et la société à responsabilité limitée **SOC.2.) s.à r.l.**

Les parties sont en désaccord quant à la validité et l'applicabilité de l'article 20 du contrat de sous-location prévoyant de rendre caduc le contrat de sous-location en cas de cessation du contrat de distribution sélective au regard de la loi susmentionnée.

Dans l'exposé des motifs du projet de loi n° 6864 portant sur le bail commercial, le Ministre de l'Economie a constaté qu'« *il s'est révélé au cours des dernières années que le manque de protection du preneur pouvait aboutir à des situations abusives* ». Tout en voulant préserver la liberté contractuelle des parties et la liberté de commerce, le but recherché de la loi était de renforcer la protection du preneur en lui accordant tant une certaine sécurité de planification qu'une sécurité de maintien dans les lieux.

Se pose dès lors la question de savoir si toutes les dispositions de la loi du 3 février 2018 sont d'ordre public ou si les parties au contrat peuvent convenir d'en écarter certaines.

A ce titre, l'exposé des motifs du gouvernement est très clair : « *pour les parties visées par la présente loi, il n'est pas souhaitable qu'elles puissent, même de manière expresse, y déroger. En effet, l'objectif étant de mettre en œuvre une protection accrue du preneur et de trouver un régime adapté aux exigences du commerce, il serait de mauvaise politique de donner aux parties la possibilité d'échapper aux dispositions de la présente loi, qui revêtent donc un caractère impératif* ».

C'est à juste titre que la société à responsabilité limitée **SOC.2.) s.à r.l.** a soulevé que l'unique cas de résiliation avec effet immédiat à l'initiative du bailleur prévue par la loi est le non-respect par le preneur de ses obligations contractuelles. Or, en l'espèce, la société de droit allemand **SOC.1.) GmbH & Co. KG** n'a pas reproché à la locataire des manquements à ses obligations contractuelles tirés du contrat de sous-location pour résilier celui-ci.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de constater que l'article 20 du contrat de sous-location est contraire à l'article 1762-11 du Code civil en ce qu'il prévoit une cause de résiliation du contrat avec effet immédiat non-prévu par la loi et en ce qu'il priverait le preneur de toutes les mesures de protection instaurées dans son intérêt par la loi.

L'offre de preuve formulée à l'audience par la société de droit allemand **SOC.1.) GmbH & Co. KG** est à rejeter pour ne pas être pertinente au regard de ce qui précède.

Il s'ensuit des développements qui précèdent que la demande de voir déclarer caduc sinon résilié le contrat de sous-location est non fondée.

Par conséquent, il y a également lieu de déclarer non fondées les demandes à voir constater que la défenderesse serait occupante sans droit ni titre, à la condamner au déguerpissement et en fixation d'une indemnité d'occupation.

2) Quant aux demandes reconventionnelles

Moyens des parties

La société à responsabilité limitée **SOC.2.) s.à r.l.** sollicite la condamnation de la société de droit allemand **SOC.1.) GmbH & Co. KG** à lui payer la somme de 20.000.- euros à titre de préjudice moral et la somme de 4.000.- euros à titre de préjudice financier.

Elle reproche à son bailleur de ne pas avoir recherché une solution conciliant les intérêts de chacune des parties mais d'avoir persisté dans sa volonté d'appliquer une clause contractuelle contraire à la loi.

La partie requérante sur reconvention soutient avoir subi un préjudice moral par le fait d'avoir été « *victime de la caducité sinon de la résiliation illégale du contrat de sous-location* ».

La société à responsabilité limitée **SOC.2.) s.à r.l.** précise que le préjudice financier dont elle demande réparation à hauteur de 4.000.- euros serait constitué par les frais qu'elle aurait dû engager pour mandater un avocat afin de défendre ses intérêts.

En outre, elle se serait vu retirer le mobilier garnissant les lieux au moment de la prise de jouissance des lieux. Même si le contrat de sous-location dispose en son article 1, alinéa 2 que l'immeuble pris en location serait entièrement vide, il résulterait de l'état des lieux d'entrée que de multiples meubles étaient mis à sa disposition par le bailleur.

Or, en faisant récupérer le 15 juillet 2019 les meubles identifiés à l'état des lieux d'entrée, elle aurait subi une perte de jouissance des lieux et sollicite que le montant de son préjudice serait à déterminer par un expert.

La société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. sollicite la nomination d'un expert avec la mission suivante :

« de dresser un état des lieux de l'immeuble sis à L-(...), (...),

de faire un constat actualisé et détaillé des vices et malfaçons affectant l'immeuble et en établir les causes et les origines,

déterminer les travaux de réparations à effectuer par le Bailleur pour assurer la location conforme aux règles de l'art,

évaluer et chiffrer la perte de jouissance subi par le Preneur du fait du retrait de l'immeuble des biens listés dans l'état des lieux du 19 mai 2017,

de dresser un décompte entre parties ».

A l'appui de sa demande, elle renvoie aux dispositions de l'article 1, alinéa 2 du contrat de sous-location qui indique que *« L'immeuble sera délivré au Preneur entièrement vide et en parfait état de fonctionnement, d'entretien et de propreté, cet état étant plus amplement documenté dans l'état de lieux d'entrée qui sera dressé au moment de l'entrée dans les Lieux loués conformément à l'article 3 »*. Or, il résulterait de cet état des lieux d'entrée que l'intégralité de l'immeuble ne serait pas en parfait état de fonctionnement. La société de droit allemand **SOC.1.)** GmbH & Co. KG aurait par conséquent connaissance de l'état de l'immeuble et malgré son obligation au titre de l'article de 1720 du Code civil de délivrer la chose en bon état de réparation et de son obligation de procéder en cours de bail aux réparations qui n'appartiennent pas au locataire, elle n'aurait depuis le début du bail procédé à aucune réparation.

La société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. sollicite partant la condamnation de la société de droit allemand **SOC.1.)** GmbH & Co. KG *« à procéder ou faire procéder, endéans le mois de la signification du jugement à intervenir et sous peine d'une astreinte non plafonnée de 500 EUR par jour de retard, aux travaux de réparation nécessaires pour que l'immeuble soit en parfait état de fonctionnement, lesquels travaux sont à déterminer à dire d'expert »*.

La société de droit allemand **SOC.1.)** GmbH & Co. KG s'oppose à toutes les demandes reconventionnelles.

Elle précise que tous les meubles qu'elle a fait récupérer des lieux seraient sa propriété et renvoie à ce titre aux factures relatives à l'aménagement des lieux.

Il conviendrait en outre de se référer aux termes de l'article 1, alinéa 2 du contrat de sous-location en ce que les deux parties ont reconnu que les lieux seraient délivrés vides.

Elle reproche encore à la locataire d'avoir payé tous les loyers avec quelques jours de retard sans cependant tirer une conséquence de cette affirmation.

Par ailleurs, elle demande la condamnation de la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. à lui payer la somme de 3.500.- euros à titre de frais d'avocat, demande à laquelle la partie défenderesse s'oppose.

Appréciation

La société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. sollicite réparation de son préjudice moral pour un montant de 20.000.- euros en affirmant avoir être « *victime de la caducité, sinon de la résiliation, illégale du Contrat de sous-location par le Bailleur* ».

A défaut pour la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. d'établir le préjudice moral allégué, sa demande est à rejeter comme étant non fondée.

La société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. sollicite encore la condamnation de la société de droit allemand **SOC.1.)** GmbH & Co. KG à lui payer la somme de 4.000.- euros au titre de son préjudice financier résultant du fait qu'elle aurait dû charger un avocat pour la défense de ses intérêts. La société de droit allemand **SOC.1.)** GmbH & Co. KG sollicite de son côté la condamnation de la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. à lui payer la somme de 3.500.- euros du même chef.

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° 39 462, cité dans TAD, 14 mars 2018, numéros du rôle 21 284 et 21 411).

En l'occurrence, la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. et la société de droit allemand **SOC.1.)** GmbH & Co. KG, en l'absence de pièces justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de leurs intérêts respectifs dans le cadre de la présente procédure, restent en défaut de justifier le préjudice allégué. Les deux demandes doivent partant être déclarées non fondées sur base de la responsabilité délictuelle.

La société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. sollicite en outre la nomination d'un expert avec la mission d'« *évaluer et chiffrer la perte de jouissance subi par le Preneur du fait du retrait de l'immeuble des biens listés dans l'état des lieux du 19 mai 2017* ».

L'article 1^{er} du contrat de sous-location signé le 25 avril 2017 stipule que « *l'immeuble sera délivré au Preneur entièrement vide et en parfait état de fonctionnement, d'entretien et de propreté, cet état étant plus amplement documenté dans l'état des lieux d'entrée qui sera dressé au moment de l'entrée dans les Lieux loués conformément à l'article 3* ». Or, il résulte de l'état des lieux d'entrée établi contradictoirement en date du 19 mai 2017, soit presque un mois après la signature du bail, que les lieux étaient équipés d'un certain nombre de meubles qui ont été énumérés par les parties.

Les parties ont dès lors acquiescé que l'immeuble n'était, contrairement aux dispositions du contrat de sous-location de bail, pas vide. Il y a partant lieu de conclure que la société de droit allemand **SOC.1.) GmbH & Co. KG** a mis à disposition de son locataire ces meubles pour la durée du bail, sans se réserver le droit de les récupérer au moment voulu.

La société de droit allemand **SOC.1.) GmbH & Co. KG**, en faisant retirer ces meubles le 15 juillet 2019, n'a dès lors pas respecté son obligation de délivrance des lieux telle que retenue dans l'état des lieux d'entrée.

La société à responsabilité limitée **SOC.2.) s.à r.l.** reste cependant en défaut de prouver un quelconque préjudice résultant de cette privation des meubles, alors que la société de droit allemand **SOC.1.) GmbH & Co. KG** avait déjà, en date du 9 juillet 2019, récupéré tous les bijoux et qu'elle n'établit pas qu'elle aurait eu à sa disposition d'autres bijoux qu'elles auraient pu offrir à la vente si elle avait été en possession des meubles retirés.

Il y a partant lieu de débouter la société à responsabilité limitée **SOC.2.) s.à r.l.** de sa demande au titre de la perte de jouissance des meubles.

La société à responsabilité limitée **SOC.2.) s.à r.l.** reproche encore à la société de droit allemand **SOC.1.) GmbH & Co. KG** de ne pas avoir rempli ses obligations au titre de l'article 1720 du Code civil et demande la condamnation de son bailleur à remettre les lieux « *en parfait état de fonctionnement* » et de réaliser les travaux déterminés au préalable par un expert.

L'article 1720 du Code civil dispose que « *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 ».

C'est à juste titre que la société à responsabilité limitée **SOC.2.) s.à r.l.** reproche à son bailleur de ne pas lui avoir délivré l'immeuble « *en parfait état de fonctionnement* », alors que l'état des lieux d'entrée mentionne un certain nombre d'anomalies, notamment quant à l'installation électrique. En outre, l'état des lieux retient expressément que « *les deux derniers étages devraient être interdits d'accès. Il y a eu, visiblement, un gros dégât des eaux* ».

La société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l., étant sous-locataire de l'intégralité de l'immeuble, est en droit d'exiger la délivrance de tout l'immeuble dans un état tel qu'elle peut l'exploiter conformément à la destination des lieux.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. à voir nommer un expert, avec la mission détaillée au dispositif du présent jugement.

Il incombe à la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l., en sa qualité de demandeur, d'avancer la provision de l'expert.

En attendant l'issue de la mesure d'instruction, il convient de réserver la demande de la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. relative à la remise en état des lieux.

3) Quant aux mesures accessoires

La société de droit allemand **SOC.1.)** GmbH & Co. KG sollicite une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, tandis que la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. réclame de son côté une indemnité de procédure de 3.500.- euros

En attendant l'issue de la mesure d'instruction, il convient de réserver ces demandes.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

d i t recevables les demandes principales et reconventionnelles ;

d o n n e acte à la société de droit allemand **SOC.1.)** GmbH & Co. KG de l'augmentation de sa demande au titre d'indemnité de procédure ;

d i t que l'article 20 du contrat de sous-location est nul et de nul effet ;

partant, **d i t** que le contrat de sous-location n'est ni caduc ni résilié avec effet au 1^{er} juillet 2019 ;

d i t non fondée la demande de la société de droit allemand **SOC.1.)** GmbH & Co. KG à voir qualifier la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. d'occupante sans droit ni titre et en **d é b o u t e** ;

d i t non fondée la demande de la société de droit allemand **SOC.1.)** GmbH & Co. KG à voir condamner la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. au déguerpissement et en **d é b o u t e** ;

d i t non fondée la demande de la société de droit allemand **SOC.1.)** GmbH & Co. KG à voir fixer une indemnité d'occupation et en **d é b o u t e** ;

d i t non fondée la demande de la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. au titre du préjudice moral et en **d é b o u t e** ;

d i t non fondées les demandes respectives de la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. et de la société de droit allemand **SOC.1.)** GmbH & Co. KG au titre du dommage financier et en **d é b o u t e** ;

pour le surplus, **n o m m e** expert Monsieur Luciano BERALDIN, expert judiciaire assermenté, demeurant à L-3317 Bergem, 3, Fassburgergronn,

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé,

- de dresser un état des lieux de l'immeuble sis à L-(...), (...),

- de faire un constat actualisé et détaillé des vices et malfaçons affectant l'immeuble et d'en établir les causes et les origines,

- de déterminer les travaux de réparation à effectuer par le bailleur pour assurer une location conforme aux règles de l'art,

- de dresser un décompte entre parties ;

o r d o n n e à la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s.à r.l. de verser, **pour le 15 décembre 2019**, la somme de 750.- (sept cent cinquante) euros à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert et d'en justifier au greffe du tribunal de paix de Luxembourg ;

d i t que l'expert devra en toutes circonstances informer le tribunal de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

d i t que, si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le juge de paix et ne continuer ses opérations qu'après versement d'une provision supplémentaire ;

d i t que l'expert pourra s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements utiles et nécessaires et même entendre de tierces personnes ;

d i t que l'expert devra déposer son rapport au greffe au tribunal de paix de Luxembourg pour le **30 avril 2020 au plus tard** ;

f i x e la continuation des débat à l'audience publique du **mardi, 2 juin 2020 à 9 heures, salle JP 0.15** ;

r é s e r v e le surplus.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Tania NEY

(s.) Tom BAUER