

**Audience publique du six mai deux mille seize**

---

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre

**la société civile immobilière SOC.1.) SCI**, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro E(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse originaire,**  
**partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Jérôme GUILLOT, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Brigitte POCHON, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

**A.), épouse (...), née le (...), demeurant à L-(...),**

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

comparant par Maître Paul MINDEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

**Faits :**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 03 novembre 2015 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 14 septembre 2016 à 09.00 heures en la salle d'audience JP.1.19.

Après quatre remises l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 18 avril 2016 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15 lors de laquelle Maître Jérôme GUILLOT, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Brigitte POCHON, avocat à la Cour, se présentant pour la société civile immobilière **SOC.1.) SCI** et Maître Paul MINDEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean MINDEN,

avocat à la Cour, se présentant pour **A.**), épouse (...), 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 jugement du 14 juillet 2014, **A.**), épouse (...), (ci-après **A.**)), ayant pris en location un local de commerce à (...) auprès de la société civile immobilière **SOC.1.)** SCI (ci-après la société **SOC.1.)**) pour y exploiter un salon de coiffure, s'est vu accorder un deuxième sursis commercial de six mois venant à échéance le 31 janvier 2015 à minuit.

**A.**) a quitté les lieux.

Suivant requête déposée en date du 3 novembre 2015 auprès du greffe du Tribunal de paix de Luxembourg, la société **SOC.1.)** a fait convoquer **A.**) devant le tribunal de ce siège aux fins de la voir condamner aux montants suivants :

Loyer novembre 2014	1.723,97.- euros
Avance sur charges novembre 2014	151,29.- euros
Loyer décembre 2014	1.723,97.- euros
Avances sur charges décembre 2014	151,29.- euros
Loyer janvier 2015	1.723,97.- euros
Avances sur charges janvier 2015	151,29.- euros
Décompte de charges 2014	1.475,64.- euros
Décompte de charges 2015 prorata	122,75.- euros
Facture de réparations du 02.03.2015	435,64.- euros
Total	7.659,81.- euros
-/- appel à la garantie bancaire	4.541,40.- euros
Total restant à payer	3.118,41.- euros

Elle requiert encore une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

**A.**) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne les arriérés de loyers réclamés. Quant au solde de charges pour l'exercice 2015, elle fait plaider que cette demande serait prématurée dans la mesure où l'assemblée générale des copropriétaires n'aurait pas encore arrêté le décompte pour 2015. Quant à l'exercice 2014, elle soulève certains

postes dont le paiement devrait revenir au bailleur. Elle conteste encore ne pas avoir restitué l'ensemble des jeux de clé en quittant les lieux.

A titre reconventionnel, elle réclame le remboursement des travaux d'amélioration réalisés dans les lieux loués, soit le montant de 31.016,91.- euros ainsi que le montant de 575,61.- euros du chef de charges indûment payés entre 2002 et 2012.

**A.)** réclame à son tour une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

### **Motivation**

- *quant à la demande principale*

#### 1. Loyers et avances sur charges

A défaut de toute contestation de la part du locataire **A.)**, et faute de preuve de paiement, les loyers des mois de novembre et décembre 2014 et janvier 2015 sont dus, soit la somme totale de 5.171,91.- euros (1.723,97.- x 3).

Comme les parties sont d'accord pour dire que le non-paiement des avances sur charges pour les mois de novembre et décembre 2014 ont déjà été pris en compte dans l'établissement du décompte charges 2014 (également réclamé), il n'y a plus lieu d'analyser ces postes de demande.

L'avance sur charges pour le mois de janvier 2015 est encore à allouer alors qu'il n'a pas été prouvé ni même allégué qu'elle a été réglée.

Les parties sont d'accord pour dire qu'un paiement de 900.- euros par le locataire n'a pas été pris en compte dans la requête introductive d'instance (voir pièce 2 de la farde de pièces I de Me Minden).

La demande en paiement est dès lors à déclarer fondée à hauteur de 4.423,2.- euros (5.171,91.- euros + 151,29.- euros - 900.- euros).

#### 2. Charges 2015

Il est constant en cause que la société **SOC.1.)** a calculé le décompte charges 2015 sur base de celui de 2014 au prorata des mois encore occupés, c'est-à-dire en faisant une règle de trois.

**A.)** conteste ce procédé et entend que les charges définitivement mises à sa charge ne peuvent être que celles qu'elle a réellement consommées.

Dans la mesure où la copropriété de l'immeuble n'a pas encore approuvé le décompte pour l'exercice 2015, il y a actuellement lieu à sursoir à statuer dans l'attente que le décompte charges pour l'exercice 2015 soit approuvé.

### 3. Charges 2014

**A.)** conteste que les postes suivants du décompte lui reviennent :

Frais location compteur eau chaude

Frais location compteur de chaleur

Frais de bureau

Frais de location compteur radio (d'après les explications du bailleur, il s'agirait du dispositif de lecture à distance de la consommation de chauffage)

Les frais de gérance ainsi que les frais de location de lecture des compteurs - se rattachant à la propriété de l'immeuble - restant à charge du bailleur, il y a par conséquent lieu de déduire ces montants du décompte de l'exercice de 2014.

Le décompte 2014 n'est pas autrement contesté par **A.)**, de sorte que le montant redû à titre de solde charges pour l'exercice 2014 se chiffre à :

9.775,67.- euros

11,44.- euros (location compteur radio)

10,51.- euros (location compteur eau chaude)

21,67.- euros (location compteur de chaleur)

82,91.- euros (frais bureau)

---

9.670,81.- euros x 33,64% = 3.253,26.- euros.

après déduction des avances payées (1.812,90.- euros)

Total revenant au locataire: 1.440,36.- euros (3.253,26.- - 1.812,90.-).

La demande de ce chef est partant fondée à hauteur de 1.440,36.- euros.

### 4. Restitution des clés

Le locataire doit remettre toutes les clés au bailleur au moment où il quitte les lieux.

En l'occurrence, **A.)** n'établit pas avoir remis tous les jeux de clé au bailleur. Aucun élément du dossier, ni en particulier le courrier du 26 janvier 2015 émanant de la requérante - dans lequel elle demande au locataire de remettre toutes les clés - ne permet de rapporter cette preuve.

Il s'ensuit que le locataire doit supporter le remplacement de serrure, à l'exclusion de tous autres frais non en relation causale avec la remise incomplète des clés (frais d'agence), soit le montant de 210,64.- euros (pièce 5 de Maître Pochon).

Il suit de tout ce qui précède que la demande principale est fondée pour le montant total de 6.074,20.- euros (4.423,20.- + 1.440,36.- + 210,64.-).

Après compensation avec la garantie bancaire de 4.541,40.- euros, **A.)** redoit à la société **SOC.1.)** le montant de 1.532,80.- euros (6.074,20 - 4.541,40.-).

- quant à la demande reconventionnelle

1. trop payé de charges entre 2002 et 2012

Estimant avoir indûment payé les soldes de charges pour les exercices 2002 à 2012, **A.)** conclut au remboursement du montant de 575,61.- euros.

Pour ce qui concerne les décomptes de frais locatifs des années en cause, il convient de rappeler que les renonciations ne se présument pas. Les renonciations peuvent cependant être tacites, implicites et elles doivent être tenues pour admissibles et valables quand la volonté de renoncer est rapportée de manière élisive de tout doute et est induite de faits positifs émanant du renonçant dont il résulte une volonté manifeste de renoncer. La renonciation tacite doit être exempte de toute ambiguïté (JP Luxembourg, 24 janvier 1995, numéro 437/95).

En l'occurrence, il n'est pas contesté que le locataire a payé les avances sur charges ainsi que les soldes des charges locatives sans formuler de réclamation durant le bail.

Le fait pour le locataire d'avoir accepté et payé, sans réserve et réclamation aucune, les avances sur charges locatives ainsi que les soldes résultant des décomptes en question, vaut acceptation tacite mais certaine des calculs et décomptes se trouvant à la base de ces paiements.

Le locataire est dès lors mal fondé à venir actuellement contester ces décomptes.

La demande reconventionnelle n'est partant pas fondée de ce chef.

2. remboursement des frais des travaux de transformation

**A.)** verse un certain nombre de factures aux fins de documenter les travaux qu'elle a entrepris dans les lieux loués, travaux dont elle entend obtenir remboursement conformément aux prétendues promesses du bailleur.

Au soutien de ses revendications financières, elle verse une attestation testimoniale.

Aux termes du contrat de bail entre parties, l'article 6 stipule que *«... Le locataire prendra notamment à sa charge les frais de renouvellement périodique de la peinture, les réparations et travaux d'entretien locatifs en respectant la qualité, les transformations souhaitées ou devenues nécessaires. Il entretiendra en bon état les installations électriques et sanitaires, les conduites d'eau et d'électricité avec les installations et équipements qui s'y attachent, les canalisations, compteurs et tous autres éléments d'équipement quelconques, s'ils appartiennent à l'installation originale ou à celle réinstallée par le locataire... »*

Aux termes de l'article 1341 du Code civil *«il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes... »*.

En d'autres termes, lorsqu'un écrit a été dressé, il est interdit de prouver par témoins ou par présomptions contre ou outre le contenu de cet écrit. Ces dispositions interdisent de prouver par témoins ou présomptions, non seulement les inexactitudes ou omissions prétendues de l'acte, mais aussi d'éventuelles modifications qui, tout en étant postérieures, feraient corps avec lui.

En l'espèce, un contrat de bail a été rédigé par écrit. Ce contrat prévoit en son article 6 ci-dessus reproduit que la défenderesse ne pourra se faire rembourser les travaux de transformation.

Or, en l'espèce, il s'agit d'un bail commercial.

Partant, l'attestation versée par **A.)** ne se heurte pas à l'interdiction édictée par l'article 1341 du Code civil. En effet, l'interdiction de prouver contre et outre le contenu à l'acte ne joue pas en matière commerciale.

Aux termes de l'article 403 du Nouveau Code de procédure civile, le juge peut toujours procéder, par voie d'enquête, à l'audition de l'auteur d'une attestation.

Comme ces dépositions revêtent une importance pour l'issue de la présente affaire et au vu des contestations catégoriques de la société **SOC.1.)**, il y a lieu, sur base de l'article 403 du Nouveau Code de procédure civile, d'entendre le témoin sous la foi du serment et d'admettre la partie demanderesse à la contre-preuve.

Dans l'attente du résultat de cette mesure d'instruction, il y a lieu de surseoir à statuer et de réserver la demande pour le surplus.

**Par ces motifs :**

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

**d é c l a r e** la demande principale recevable ;

**d é c l a r e** d'ores et déjà la demande principale en paiement fondée pour le montant de 1.532,80.- euros ;

**c o n d a m n e A.)**, épouse (...) à payer à la société civile immobilière **SOC.1.)** SCI le montant de 1.532,80.- euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 30 juin 2015 ;

**d é c l a r e** la demande reconventionnelle recevable ;

**d é c l a r e** d'ores et déjà la demande reconventionnelle non fondée en ce qui concerne le remboursement des charges et en déboute ;

quant au surplus du bien-fondé de la demande reconventionnelle ;

**p r o c è d e** par voie d'enquête sur base de l'article 403 du Nouveau Code de procédure civile à l'audition de

*Madame B.), née le (...), coiffeuse, demeurant à L-(...)*

auteur d'une attestation testimoniale, pour l'entendre sur les faits repris dans cette dernière ;

**d i t** que les parties devront se charger - le cas échéant - de la convocation d'un interprète ;

**r é s e r v e** la contre-preuve ;

**f i x e** jour et heure pour :

**l'enquête au jeudi, 9 juin 2016 à 09.00 heures,**

**la contre-enquête au jeudi, 30 juin 2016 à 09.00 heures,**

**chaque** fois à Justice de paix de Luxembourg, Cité Judiciaire, salle des enquêtes n° **JP. 1.20** au 1<sup>er</sup> étage ;

**d i t** que la partie admise à la contre-enquête doit déposer au greffe de la Justice de paix, au plus tard le **12 juin 2016**, la liste des témoins qu'elle désire faire entendre lors de la contre-enquête;

**d i t** que les parties devront se charger - le cas échéant - de la convocation d'un interprète ;

**s u r s o i t** à statuer quant au surplus de la demande ;

**r e f i x e** la continuation des débats à l'audience publique du **lundi, 19 septembre 2016 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15.**

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Françoise HILGER, Juge de Paix, assistée du greffier Patrick KELLER, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.