

Audience publique du sept octobre 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 A, établie et ayant son siège social à (...), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse originaire,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Brigitte POCHON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

B, née le (...), demeurant à (...),

partie défenderesse originaire,
partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits :

Les faits et rétroactes de la présente affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement avant dire droit rendu en date du 6 mai 2016 par le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, inscrit au répertoire fiscal sous le n° 1914/2016.

Le témoin C fut entendu en sa déposition lors de l'enquête du 9 juin 2016. La déposition du témoin D fut recueillie dans le cadre de la contre-enquête qui eut lieu le 30 juin 2016.

A l'audience publique du 19 septembre 2016 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.015, à laquelle la continuation des débats avait été fixée, l'affaire fut utilement retenue. A l'appel de la cause à cette audience, Maître Brigitte POCHON, avocat à la Cour, se présentant pour la société A (ci-après la société A) et Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, se présentant pour B (ci-après B), 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 remis,

le jugement qui suit :

Rétroactes de l'affaire

Saisi d'une demande principale en paiement de loyers, d'avances sur charges et de charges locatives par la société A et d'une demande reconventionnelle en restitution du trop payé de charges entre 2002 et 2012 et en remboursement des travaux de transformation, le tribunal de ce siège a, suivant jugement du 6 mai 2016, condamné B à payer à la société A le montant de 1.532,80.- euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 30 juin 2015 et déclaré la demande reconventionnelle non fondée en ce qui concerne le remboursement des charges.

Ledit jugement a ordonné des enquêtes aux fins de permettre à la demanderesse sur reconvention d'établir que sa bailleuse s'était engagée à lui rembourser les frais des travaux de transformation déboursés par elle pour aménager les lieux loués en salon de coiffure.

Les enquête et contre-enquête eurent lieu en date des 9 et 30 juin 2016.

Lors de l'audience des plaidoiries, B se réfère aux témoignages recueillis pour conclure au succès de ses prétentions reconventionnelles.

La société A, au contraire, conclut au rejet de la demande reconventionnelle en insistant sur ce que le représentant de la société A aurait uniquement donné son consentement à financer les travaux d'installation de toilettes dans le local de B ; la bailleuse ne se serait jamais engagée à rembourser à B les frais dont cette dernière réclame actuellement remboursement. Par ailleurs, la société A souligne que le contrat de bail entre parties stipule que le coût des travaux de transformation reste à charge du locataire.

Chacune des parties réclame une indemnité de procédure.

Motivation

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... »

Il importe de rappeler que le tribunal, dans son premier jugement, a admis les enquêtes au motif qu'en matière commerciale B ne se heurte pas aux dispositions de l'article 1341 du Code civil portant interdiction de prouver contre et outre le contenu à l'acte.

Dès lors, A n'est pas en droit de conclure au débouté des revendications reconventionnelles de B en se référant au seul article 6 précité.

La question qui se pose est celle de savoir si B a établi l'engagement de la société A à supporter le coût des frais de transformation déboursés par elle en début de bail.

Les parties sont d'accord pour dire que lors de l'emménagement de B dans les lieux, le local se trouvait à l'état brut, à savoir qu'il n'y avait pas d'aménagement d'aucune sorte.

Elles sont en désaccord sur la question de savoir qui doit supporter le coût de ces aménagements apportés au local.

Le juge choisit les moyens fondant sa conviction en appréciant souverainement le crédit à accorder aux témoignages qui lui sont soumis.

Suivant l'adage selon lequel *«les témoignages ne se comptent pas mais se pèsent»*, le juge n'est tenu, ni d'adjuger purement et simplement la demande en cas de dépositions concordantes et positives, ni de la rejeter en cas de dépositions concordantes et négatives.

En l'occurrence, le témoin C a déclaré sous la foi du serment : *« J'étais présente lors d'une entrevue entre Mme B et Monsieur E il y a environ deux ans (je ne me souviens pas du moment exact).*

Je me rappelle que la discussion entre les deux était amicale. J'entendais Monsieur E dire à Mme B qu'il supporterait le coût des travaux de réfection faits par Mme B dans les lieux loués. Il reviendrait dans les deux jours récupérer le listing de ces travaux par elle établi. Or il n'est jamais revenu pour ce faire. Je me rappelle à peu près de ces termes : « Dat héen hir d'Suen géng erem ginn déi si eran gestach huet ».

Quand nous avons emménagé dans les lieux il fallait refaire des faux plafonds, des cloisons séparatives, installer une porte en verre et

repeindre les murs. Mme B faisait également faire des travaux d'électricité et installer des bacs à shampoing. ».

Le témoin est précis en ce qu'il déclare avoir personnellement entendu le représentant de la société A dire à B qu'il supporterait les frais de transformation du local déboursés par celle-ci. Le témoin liste les différents travaux : faux plafonds, cloison séparative, installation d'une porte en verre, mise sous peinture des lieux et travaux d'électricité.

Cette énumération rejoint les factures dont le remboursement est actuellement réclamé.

Le témoin C ne fait aucunement allusion quant à un engagement de la société A relatif à l'installation de toilettes ; le témoin parle explicitement de frais que B a déboursés pour l'infrastructure du local.

Ce témoignage C n'est aucunement battu en brèche par le témoignage de Monsieur D qui déclare n'avoir « *jamais assisté à une discussion entre Madame B et Monsieur E relative à la question de savoir qui supporte en définitive les frais de transformation du local en question* ».

Ce témoin, en ce qui concerne le poste de la cloison séparative, a ajouté qu'il « *ignore qui en supportait les frais* » et que Monsieur E lui aurait dit que c'est lui qui a fait ériger le mur et en supporterait les frais.

La société A ne verse cependant aucune pièce au dossier de nature à prouver qu'elle a pris en charge les frais d'installation de la cloison séparative.

Actuellement, B demande remboursement des postes suivants :

Facture peinture (...) du 25 septembre 2001 pour travaux de peinture :	266.763.- flux
Facture (...) du 29 septembre 2001 pour fourniture d'un ensemble de portes en verre trempée et de 2 poignées :	146.679.- flux
Facture (...) du 19 octobre 2001 pour cloison et faux plafond :	313.926.- flux
Facture (..) pour travaux à installation électrique :	523.851.- flux
Total :	1.215.219.- flux = 31.016,91.- euros

Les factures afférentes sont versées en cause et pas autrement contestées quant à leur quantum.

Dans la mesure où il ressort du témoignage C que la société A prendra en charge les frais de transformation déboursés par B, que B a ainsi établi le bien-fondé de ses prétentions reconventionnelles et que les montants en tant que tels ne sont pas contestés, il y a lieu d'allouer la demande reconventionnelle à hauteur du montant réclamé.

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).

Les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à déclarer non fondées.

Par ces motifs :

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

r e v u le jugement n° 1914/2016 du 6 mai 2016 ;

d i t la demande reconventionnelle dirigée par B contre la société A fondée à hauteur de 31.016,91.- euros ;

c o n d a m n e la société A à payer à B le montant de 31.016,91.- euros (trente-et-un mille seize euros et quatre-vingt-onze cents) avec les intérêts légaux à partir du 18 avril 2016 jusqu'à solde ;

d i t les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure non fondées et en déboute ;

c o n d a m n e la société A aux frais et dépens de l'instance.

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.