

**Audience publique du deux février deux mille dix-sept**

---

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

Dans la cause entre

**A**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à (...),

**partie demanderesse,**

comparant par Maître Roy NATHAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

**B**, anciennement C, établie et ayant son siège social à (...), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Jacques WOLTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

---

**Faits :**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 23 août 2016 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 03 octobre 2016 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15.

Après trois remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 9 janvier 2017 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15 lors de laquelle Maître Roy NATHAN, avocat à la Cour, se présentant pour A et Maître Jacques WOLTER, avocat à la Cour, se présentant pour la B (ci-après la société 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 :

### Exposé du litige

Suivant contrat de bail à usage professionnel du 19 mars 2012 avec effet au 8 juin 2012, A a pris en location auprès de la société B une surface de bureaux et 2 emplacements de parking sis à (...) moyennant le paiement d'un loyer mensuel HTVA de 4.025.- euros (3.775.- + 250.- euros) payable d'avance le 1<sup>er</sup> jour de chaque mois outre des avances sur charges.

Par requête déposée le 23 août 2016, A a régulièrement fait convoquer la société B devant ce tribunal pour :

- constater, dire et juger que le prix du prédit loyer et des charges dus par A doit correspondre aux termes du contrat de bail entre parties conclu le 19 mars 2012, partant dire que le loyer et les charges seront ramenés à de plus justes proportions, à savoir la surface en bureaux privativement et réellement prise en location et occupée par le locataire au deuxième étage de l'immeuble sis à (...), soit 116,30 m<sup>2</sup>

- dire que le prix du loyer est de 116,30 x 25,00.- euros augmenté des frais locatifs (116,30 m<sup>2</sup> x 4,50.- euros), valeur février 2012, hors le loyer des deux emplacements de parking et ce rétroactivement à la date de la prise d'effet du contrat de bail du 8 juin 2012,

- condamner la bailleuse à restituer les trop-perçus des loyers et charges pendant la période de juin 2012 à août 2016, assortis d'intérêts au taux légal à compter du jour du décaissement, sinon du jour de la présente requête, sinon du jour de la décision à intervenir, sinon à compter de sa notification,

- condamner le bailleur au règlement du montant de 54.614,13.- euros, sinon à toute autre somme même supérieure à dire d'expert, sous la réserve expresse d'augmentation du fait des loyers et charges échus et non repris dans le décompte figurant dans la présente requête et à échoir en cours d'instance,

- condamner le bailleur à prendre en charge, au vu d'un mémoire d'honoraires de C daté du 12 août 2016, les frais de mesurage et d'expertise de géomètre d'un montant de 994,50.- euros que le locataire a été contraint d'engager afin de démontrer la réalité de l'inexactitude des mesures figurant au contrat de bail,

- condamner la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi qu'au montant de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A insiste sur ce que le libellé du contrat serait clair en ce qu'il mentionne une surface de bureaux de 151 m<sup>2</sup>. Il n'aurait jamais été question avant la signature du bail d'une « *surface brute* » ni d'une quote-part de parties communes intégrée dans le calcul du mesurage indiqué dans le contrat de bail.

La bailleuse, tout en admettant que la surface réelle des bureaux est inférieure à 151 m<sup>2</sup>, s'oppose néanmoins à la demande au motif qu'en matière de baux professionnels la surface utile brute serait toujours prise en considération en l'absence de précisions contractuelles. Ainsi, certains standards usuels en vigueur sur le marché luxembourgeois seraient utilisés dans la pratique. La surface brute locative prendrait en considération toute surface utile « *à la bonne conduite des activités du locataire* », dont les surfaces communes avec les sanitaires, les escaliers et la kitchenette.

Elle insiste sur ce qu'en l'absence de précisions contractuelles le mesurage indiqué dans le contrat de bail comprendrait implicitement la quote-part des surfaces communes auxquelles le locataire a accès.

La société B réclame une indemnité de procédure de 2.000.- euros et demande la condamnation de A aux frais et dépens de l'instance.

### **Motivation**

Le bailleur doit délivrer toute la chose dont la jouissance a été promise au locataire. Si la location a été consentie à raison de tant la mesure, le bailleur est obligé de délivrer au preneur la quantité indiquée.

En l'occurrence, A a pris en location (article 1<sup>er</sup> du contrat):

« - 151 m<sup>2</sup> de surface de bureaux au 2<sup>ème</sup> étage,  
- 2 emplacements de parking en sous-sol -5  
Tels indiqués sur le plan en annexe 2 ».

L'article 4 du contrat de bail stipule que « *le loyer de base annuel est calculé sur base de la superficie de la surface de bureaux (dont référence à l'article 1<sup>er</sup>) et s'élève à :*

<i>Pour la surface de bureaux de</i>	
<i>151 m<sup>2</sup> à 25 EUR/m<sup>2</sup>/mois :</i>	<i>3.775.- euros (HTVA)</i>
<i>2 emplacements de Parking au</i>	
<i>niveau -5</i>	<i>250.- euros (HTVA)</i>
<i>Total</i>	<i>x 12</i>
	<i>48.300.- euros (HTVA et</i>
	<i>charges)</i>

Le loyer a ainsi été fixé de façon à correspondre à une opération faisant une place essentielle à la multiplication d'une valeur unitaire par le nombre de mètres carrés donnés à bail.

Les stipulations contractuelles, d'ailleurs muettes quant à la notion de « *surface brute locative* », conduisent à conclure que les parties entendaient asseoir le loyer sur la surface réelle des bureaux.

Le fait que les conditions générales indiquent que la superficie sur les plans annexés au contrat « *n'y est notamment reprise qu'à titre indicatif* » n'énerve en rien la clarté des stipulations contractuelles aux termes desquelles le locataire loue 151 m<sup>2</sup> de bureaux.

Si les mêmes conditions générales indiquent que « *les lieux sont suffisamment connus du locataire* », le locataire n'était pas obligé, à son entrée dans les lieux, de vérifier le mesurage indiqué dans le contrat.

Le libellé des conditions générales n'annihile point l'obligation de délivrance à charge de la bailleuse.

En ce qui concerne l'utilisation des escaliers et de la kitchenette, il résulte des conditions générales du contrat de bail (pages 1 et 5) que « *Le Bailleur accorde au Locataire, ses préposés et visiteurs un droit de passage sur toute l'infrastructure commune de l'immeuble où les Lieux loués sont situés, via l'entrée principale, les halls, les escaliers, les ascenseurs, les couloirs qui mènent aux Lieux loués et le cas échéant les voiries et chemins d'accès.*

*Outre le loyer fixé à l'article 3 des conditions particulières et conformément à l'article 4 des conditions générales, le Locataire paiera sa quote-part dans les charges communes, proportionnellement à la quote-part des Lieux loués dans les parties communes comme fixé à l'article 1 des conditions particulières.»*

S'il est certes incontestable que A utilise au moins les sanitaires, parties communes, il ne découle pas des stipulations contractuelles, claires et non susceptibles d'interprétation à ce sujet, qu'une quote-part de ces parties communes soit intégrée dans le calcul de la surface de bureaux pris en location et indiquée au contrat.

Au contraire, au vu des conditions générales, l'utilisation des infrastructures communes est prise en considération au niveau du calcul des charges communes.

En conséquence, le bail implique l'existence entre le loyer et la surface réelle des bureaux d'une corrélation de nature à conduire à une minoration de l'un à proportion de la réduction de l'autre.

Ainsi, A peut utilement soutenir que la superficie des locaux de 151 m<sup>2</sup> était déterminante de son accord en 2012 et qu'un déficit l'autorise à agir en répétition d'un trop-perçu de loyers.

Or, en l'espèce, si chaque partie verse un mesurage des bureaux loués au dossier, les parties ne sont pas d'accord sur la différence entre la surface indiquée au contrat et la surface réelle. C'est pourquoi et

avant tout autre progrès en cause, le tribunal ordonne une expertise avec la mission plus amplement décrite au dispositif du présent jugement.

La demande est réservée dans l'attente de l'exécution de cette mesure d'instruction.

**Par ces motifs :**

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

avant tout autre progrès en cause ;

**n o m m e e x p e r t :**

**Monsieur D, (...),** demeurant à (...),

**a v e c** la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé à déposer au greffe de la Justice de paix de Luxembourg :

*« mesurer la surface réelle des bureaux loués par A suivant contrat de bail du 19 mars 2012 sis à (...) »*

**o r d o n n e** à A de verser à l'expert **au plus tard le 20 février 2017 la somme de 400.- € (quatre cents euros)** à titre de provision à valoir sur la rémunération de ce dernier et d'en justifier au greffe du tribunal ;

**a u t o r i s e** l'expert à s'entourer de tous renseignements utiles et nécessaires à l'accomplissement de sa mission et même à entendre d'autres personnes ;

**d i t** que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avertir le magistrat qui a ordonné la mesure d'instruction ;

**d i t** que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le **24 avril 2017 au plus tard** ;

**f i x e** la continuation des débats à l'audience publique du **lundi, 15 mai 2017 à 15.00 heures en la salle d'audience J.P. 0.15** ;

**r é s e r v e** les droits des parties et les dépens.

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.