

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3325/23  
du 19.12.2023

Dossiers n°s L-BAIL-7/22 et L-BAIL-275/23

## Audience publique du dix-neuf décembre deux mille vingt-trois

---

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

I) (*rôle n° L-BAIL-7/22*)

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie demanderesse,

comparant par Maître Yves MURSCHEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Gérard SCHANK, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg ;

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) ;

partie défenderesse,

comparant par Maître Morgane IMGRUND, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## II) (rôle n° L-BAIL-275/23)

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) ;

partie demanderesse,

comparant par Maître Morgane IMGRUND, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

et

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie défenderesse,

comparant par Maître Yves MURSCHEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Gérard SCHANK, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg.

---

## Faits

Une première affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 10 janvier 2022 et enrôlée sous le numéro L-BAIL-7/22.

Sur convocations émanant du greffe, cette affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 11 février 2022 à 9 heures, salle JP 0.02.

Après trois remises, l'affaire fut mise au rôle général à l'audience publique du mardi, 20 septembre 2022 à 9 heures, salle JP 0.15.

Comme suite à la demande de Maître Gérard SCHANK du 22 septembre 2022, l'affaire fut reproduite à l'audience publique du vendredi, 9 décembre 2022 à 9 heures, salle JP 0.02.

Après quatre remises, elle fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 19 septembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15, ensemble une deuxième affaire qui, elle, fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 4 mai 2023, enrôlée sous le numéro L-BAIL-275/23 et appelée une première fois à l'audience publique du mardi, 6 juin 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse dans le rôle n° L-BAIL-7/22 ainsi que partie défenderesse dans le rôle n° L-BAIL-275/23, PERSONNE1.), comparut par Maître Yves MURSCHEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Gérard SCHANK, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse dans le rôle n° L-BAIL-7/22 ainsi que partie demanderesse dans le rôle n° L-BAIL-275/23, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., comparut par Maître Morgane IMGRUND, avocat à la Cour.

Après avoir entendu les mandataires des parties en leurs explications et conclusions, le tribunal refixa les affaires pour continuation des débats à l'audience publique du mardi, 21 novembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle elles furent utilement retenues.

La partie demanderesse dans le rôle n° L-BAIL-7/22 ainsi que partie défenderesse dans le rôle n° L-BAIL-275/23, PERSONNE1.), recomparut par Maître Yves MURSCHEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Gérard SCHANK, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse dans le rôle n° L-BAIL-7/22 ainsi que partie demanderesse dans le rôle n° L-BAIL-275/23, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., recomparut par Maître Morgane IMGRUND, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les affaires 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 10 janvier 2022, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après la société « SOCIETE1.)) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour l'entendre condamner en ce qui concerne les travaux :

- principalement aux travaux prévus à l'article 2 du contrat de bail du 31 octobre 2010, sous huit jours à compter du jugement à intervenir, sous peine

d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard, sinon à se voir autoriser à réaliser ou de faire réaliser les travaux en question aux frais de la partie défenderesse, lesdits frais étant à dire récupérables et remboursables sur simple présentation des factures des entreprises y employées, sans mise en demeure ou autre formalité ; et

- subsidiairement à lui payer une indemnité correspondant à la différence entre l'indemnité d'occupation réglée et celle correspondant à la valeur locative effective de l'immeuble pour la période du 25 juin 2020, jour de la résiliation du bail, jusqu'à la date du jugement à intervenir, évaluée à 102.000.- euros ou à tout autre montant même supérieur à déterminer *ex aequo et bono* par le tribunal ou sinon à dire d'expert.

En ce qui concerne l'indemnité d'occupation, PERSONNE1.) sollicite :

- principalement la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 9.000.- euros à titre d'indemnité d'occupation hors charges et taxes, pour les mois de novembre 2021, décembre 2021 et janvier 2022, sous réserve des indemnités d'occupation à échoir, jusqu'au jugement à intervenir, le tout avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde ; et
- subsidiairement la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 4.587,67.- euros à titre d'indemnité d'occupation hors charges et taxes pour les mois de novembre 2021, décembre 2021 et janvier 2022, sous réserve des indemnités d'occupation à échoir pour les mois à venir jusqu'au jugement, le tout avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice, sinon à compter de la date du jugement à intervenir, jusqu'à solde.

En tout état de cause, PERSONNE1.) demande de voir condamner la partie défenderesse au déguerpissement.

Finalement, elle réclame l'exécution provisoire du jugement à intervenir, une indemnité de procédure de 2.000.- euros ainsi que la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Cette requête a été enregistrée sous le numéro 7/22.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 4 mai 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 2.293,85.- euros, sinon à 4.587,69.- euros ;

- voir constater qu'elle s'est acquittée des indemnités d'occupation pour la période de septembre 2021 à avril 2022 ;
- voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation redue pour le mois de mai 2022 à 887,94.- euros, sinon à 1.775,88.- euros ;
- voir constater que le paiement d'un montant de 14.910.- euros a indûment eu lieu « *sous la contrainte à titre de soi-disant arriérés d'indemnités d'occupation* » et partant de condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 14.910.- euros, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice, sinon à compter de la date du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;
- voir condamner PERSONNE1.) à lui restituer la totalité, sinon la moitié des loyers payés pour les mois de mars à mai 2020, soit pendant la crise sanitaire, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice, sinon à compter de la date du jugement à intervenir, jusqu'à solde.

En tout état de cause, la société SOCIETE1.) demande de voir condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, sinon d'instaurer un partage largement favorable en sa faveur, ainsi qu'une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette requête a été enregistrée sous le numéro 275/23.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de faire droit aux demandes de jonction des deux rôles pour statuer par un seul et même jugement.

### I) Moyens et demandes des parties

PERSONNE1.) expose avoir résilié le contrat de bail conclu entre les parties avec effet immédiat par courrier recommandé du 25 juin 2020. Par jugement du Tribunal de paix de et à Luxembourg du 3 février 2021, cette résiliation a été déclarée justifiée et la partie défenderesse a été condamnée au déguerpissement. Cette décision a été confirmée par un jugement rendu par le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du 26 octobre 2021, tout en reportant le délai au déguerpissement à six mois à compter de la signification du jugement.

Le jugement ayant été signifié le 11 novembre 2021, la partie défenderesse serait au jour du dépôt de la requête occupante sans droit ni titre.

Par conséquent, la partie défenderesse serait redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle dont le montant devrait être basé, non pas sur le montant du loyer, mais sur la valeur locative réelle du bien occupé. La requérante évalue la valeur locative en l'espèce à 9.000.- euros hors charges et taxes par mois, sinon au

montant de l'ancien loyer indexé, soit au montant de 4.587,67.- euros hors charges et taxes.

La partie défenderesse serait cependant restée en défaut de régler l'indemnité d'occupation pour les mois de novembre 2021, décembre 2021 et janvier 2022.

PERSONNE1.) conclut dès lors principalement à la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 9.000.- euros hors charges et taxes.

A titre subsidiaire, la partie requérante sollicite la condamnation de la partie défenderesse au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 4.587,67.- euros hors charges et taxes.

En outre, PERSONNE1.) reproche à la partie défenderesse d'avoir omis de procéder aux travaux de rénovation auxquels cette dernière se serait engagée aux termes du contrat de bail. Ainsi, l'article 2 du contrat de bail conclu entre les parties en date du 31 octobre 2010 portant sur un immeuble sis à L-ADRESSE3.), dispose :

*« Le présent bail est consenti et accepté pour la période du 01 décembre 2010 au 30 novembre 2022.*

*Le locataire s'engage à remettre en état le 4<sup>ème</sup> étage des lieux loués et la partie arrière de la maison (étage 02 et 03 comprenant notamment isolation du toit, remise en état des lieux).*

*Le locataire s'engage également à prendre en charge tous frais généralement quelconques concernant l'entretien des parties loués prédécrites ».*

Le 24 avril 2019, PERSONNE1.) aurait chargé le bureau d'expertise PERSONNE2.) de procéder à une « *évaluation immobilière de l'immeuble loué* ». L'expert aurait, dans son rapport du 26 juin 2019, conclu que les étages 2, 3 et 4 nécessiteraient une rénovation « *pour correspondre aux besoins de nos jours. Dans les dernières années, aucune rénovation n'a été faite aux étages en question* » et que l'immeuble se trouverait « *dans un état d'entretien général moyen à mauvais* ».

La partie requérante estime « *que la charpente présente des traces d'infiltrations d'eau de pluie, que l'enduit des murs s'effrite et/ou se détache par endroits et que l'isolation du toit est de fortune, réalisée à l'aide de simples bâches en plastique* ».

Le non-respect de cette obligation contractuelle serait d'autant plus grave que le loyer fixé entre parties aurait été particulièrement faible compte tenu de la localisation du bien et de la taille de l'immeuble. Le loyer très modéré aurait été la contrepartie de l'obligation pour la partie défenderesse de procéder aux travaux prévus par le contrat de bail.

Par conséquent, son mandataire aurait par courrier du 23 octobre 2019 mis la partie défenderesse en demeure de réaliser les travaux prévus à l'article 2 du contrat de bail endéans un délai de six mois à compter de la réception du courrier. Cette

demande réitérée par courrier du 25 novembre 2021 aurait été refusée par la partie adverse au motif qu'elle serait déliée de cette obligation, le contrat de bail ayant été résilié.

PERSONNE1.) sollicite dès lors la condamnation de la partie défenderesse de procéder aux travaux prévus à l'article 2 du contrat de bail, sinon de se voir autoriser à réaliser ces travaux aux frais de la partie défenderesse. A titre subsidiaire, elle demande la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité d'un montant de 102.000.- euros « *correspondant à la différence entre l'indemnité d'occupation réglée et celle correspondant à la valeur locative effective de l'immeuble pour la période allant du 25 juin 2020, date de la résiliation du bail selon jugement du 21 octobre 2021, jusqu'à la date du jugement à intervenir* », sinon à tout autre montant même supérieur à déterminer *ex aequo et bono* par le tribunal ou à dire d'expert. Cette indemnité serait justifiée au motif que la partie défenderesse aurait bénéficié pendant plus de dix ans d'un loyer, respectivement d'une indemnité d'occupation, « *particulièrement avantageux, sans avoir fourni la contrepartie à laquelle elle s'était pourtant engagée* ».

La société SOCIETE1.) soulève *in limine litis* la nullité, sinon l'irrecevabilité de la demande adverse au titre de la réalisation des travaux pour libellé obscur à défaut pour la requérante d'indiquer dans sa requête les travaux qu'elle souhaite voir réaliser. Elle rappelle qu'aux termes de l'article 20, alinéa 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la requête doit indiquer « *sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci* ». La demande doit être claire et complète afin de permettre à la partie défenderesse de préparer utilement sa défense.

En l'espèce, la requérante se contenterait de réclamer « *la remise en état du quatrième étage des lieux loués ainsi que la partie arrière de la maison, soit une partie du deuxième étage et du troisième étage* », sans préciser la nature des travaux qu'elle devrait réaliser. Face à l'imprécision de l'article 2 du contrat de bail, les parties n'auraient pas convenu des travaux à réaliser. Par ailleurs, aucun état des lieux d'entrée n'aurait été dressé entre parties et il ne résulterait d'aucune des expertises entreprises par la bailleresse « *que les pièces des étages en question seraient insalubres, que le toit ne serait pas isolé et que de quelconques infiltrations auraient eu lieu dans ces pièces en question (...) Les travaux requis par la Propriétaire, pour autant qu'ils soient précisés, ne pourront dès lors être qualifiés que de purement esthétique* ».

De surplus, les expertises ne préconiseraient pas de travaux spécifiques et la requérante resterait en défaut de verser le moindre devis.

Par conséquent, elle serait dans l'impossibilité de déterminer l'objet de la demande et de préparer utilement sa défense.

Elle conclut dès lors à l'irrecevabilité, sinon à la nullité de la demande.

Au fond, la société SOCIETE1.) conclut à la fin de non-recevoir tiré du principe de l'estoppel en ce qui concerne la demande au titre de la remise en état des lieux.

En avril 2020 (soit pendant la fermeture des lieux de restauration suite à la pandémie de la COVID-19), elle aurait réalisé des travaux de rénovation dans les pièces principales destinées à l'exploitation d'une brasserie-restaurant.

Le 25 juin 2020, elle se serait vu notifier la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat aux motifs que les travaux de rénovation auraient été réalisés sans le consentement de la bailleuse, qu'elle n'aurait pas obtenu toutes les autorisations nécessaires pour procéder aux travaux entrepris et qu'elle n'aurait pas déposé ses comptes annuels au Registre de Commerce et des Sociétés.

Par requête du 1<sup>er</sup> septembre 2020, PERSONNE1.) aurait demandé de voir constater la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat pour les motifs repris dans le courrier de résiliation et pour ne pas avoir procédé à la remise en état des lieux conformément à l'article 2 du contrat de bail et pour ne pas avoir respecté son obligation de garnir les lieux loués de meubles suffisants.

Le jugement du 26 octobre 2021 aurait retenu qu'elle aurait réalisé certains travaux pour lesquels une autorisation de la bailleuse aurait été nécessaire, qu'elle aurait par conséquent violé ses obligations contractuelles et que la résiliation du contrat de bail serait dès lors justifiée.

Or, PERSONNE1.) lui réclamerait dans le cadre de la présente procédure *« l'exécution d'une soi-disant obligation contractuelle, alors que dans la procédure menée aux fins d'obtenir la résiliation du Contrat de Bail, celle-ci avait fait état de la même circonstance pour justifier la résiliation du Contrat de Bail »*.

Or, au titre du principe d'estoppel, *« la loyauté procédurale implique qu'un plaideur ne peut se contredire au détriment d'autrui »*. Ainsi, en se fondant lors de la première procédure sur le non-respect de l'obligation contractuelle de remettre les lieux en état pour obtenir la résiliation du contrat de bail, la partie requérante ne pourrait aujourd'hui réclamer l'exécution de cette obligation contractuelle.

La société SOCIETE1.) rappelle en outre que PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail avec effet immédiat au 25 juin 2020 et que cette résiliation a été validée judiciairement. Par conséquent, le contrat de bail aurait pris à cette date et elle serait devenue occupante sans droit ni titre. Dès lors, la partie requérante ne serait plus fondée à réclamer l'exécution d'une obligation contractuelle.

En sa qualité d'occupante sans droit ni titre, elle serait uniquement tenue au paiement d'une indemnité d'occupation et à la restitution des lieux dans un état d'usure normale eu égard à une occupation des lieux pendant 25 ans. Elle ne serait dès lors pas tenue d'une remise à neuf des lieux.

Elle conclut dès lors à voir débouter PERSONNE1.) de sa demande au titre de la « remise en état » des lieux.

A titre superfétatoire, la société SOCIETE1.) souligne encore que l'article 2 du contrat de bail n'aurait pas prévu de délai endéans duquel elle aurait été tenue de réaliser les travaux de rénovation. De la lecture combinée des articles 1187 et 1186 du Code civil, elle conclut qu'elle aurait pu entreprendre les travaux jusqu'au terme du contrat de bail, soit jusqu'au 30 novembre 2022. La résiliation du contrat de bail plus de deux ans avant son terme au 25 juin 2020 aurait été motivée par « *la non-réalisation de cette obligation* ». Elle poursuit en concluant que « *force est de constater que la Propriétaire a choisi de procéder à la résiliation du Contrat de Bail plutôt que de faire exécuter les obligations incombant présumément à SOCIETE1.)*. En choisissant de faire résilier le Contrat de Bail, la Propriétaire a dès lors implicitement renoncé à l'exécution forcée dudit Contrat de Bail ».

A titre encore plus superfétatoire, la société SOCIETE1.) conteste les montants réclamés sur base d'un simple devis en reprochant à la partie adverse de n'avoir, plus d'un an après la libération des lieux, pas encore lancé les travaux.

La société SOCIETE1.) s'oppose en outre à la demande adverse tenant à l'augmentation de l'indemnité d'occupation mensuelle. Les décisions judiciaires statuant sur la résiliation du contrat de bail n'ayant pas fixé le montant de l'indemnité d'occupation, le montant de celle-ci lui aurait été indiquée par le mandataire de la requérante. Ainsi, dans un courrier du 30 novembre 2021, elle lui aurait réclamé le paiement mensuel du montant de 4.587,67.-euros, montant qu'elle n'aurait pas contesté. Dès lors, PERSONNE1.) ne saurait soudainement réclamer plus du double du montant réclamé antérieurement.

L'évaluation de la valeur locative par le bureau d'expertises PERSONNE2.) serait à écarter, étant donné que celle-ci aurait été réalisée avant la pandémie et que depuis lors le marché de la location de locaux commerciaux aurait diminué, notamment en raison d'une offre locative plus importante que la demande, l'inflation et la hausse du prix des matières premières et de la baisse des fréquentations des restaurants.

Plus généralement, ni la bailleresse ni son père (précédent bailleur) n'auraient entrepris de quelconques travaux de rénovation depuis le début du bail en 1998. A l'époque, les frais de transformation des lieux précédemment exploités comme librairie auraient été intégralement pris en charge par ses soins, tout comme les frais de la réfection de la toiture et les frais de la nouvelle installation électrique du rez-de-chaussée et du premier étage (réalisée en avril 2020).

Pire, des travaux d'agrandissement, entrepris dans l'immeuble voisin, auraient percé les murs mitoyens et causés des fissures importantes sur toute la hauteur de l'immeuble. Ces dégradations auraient rendu l'exploitation des salles de restauration du premier étage impossible engendrant de ce fait une perte

d'exploitation. Ces dégâts auraient été notifiés à la propriétaire par courriel du 17 juin 2021 et par courriers des 4 septembre 2021 et 25 janvier 2022.

Face à l'absence de réparation de ces dégâts par la propriétaire, elle lui aurait notifié par courrier du 11 novembre 2021 sa décision de ne plus payer que la moitié du loyer réduit.

En date du 25 avril 2022, PERSONNE1.) aurait procédé à une saisie-gagerie et aurait fait saisir les meubles meublant les lieux loués dont des œuvres exposées par plusieurs artistes. Face à cette saisie-gagerie, elle se serait acquittée de la somme de 15.660.- euros au titre d'indemnités d'occupation pour les mois de décembre 2021 à mars 2022 et à titre d'indemnité de procédure (suivant jugement du 26 octobre 2021).

En outre, elle se serait acquittée de la somme de 19.497,67.- euros à titre d'indemnités d'occupation pour la période de septembre 2021 à avril 2022. Elle reconnaît qu'elle resterait en principe redevable de l'indemnité d'occupation pour les douze premiers jours du mois de mai 2022, soit le montant de 887,94.- euros (en cas d'indemnité d'occupation mensuelle de 2.293,85.- euros), sinon de 1.775,88.- euros (en cas d'indemnité d'occupation mensuelle de 4.587,69.- euros).

La remise des clés ayant eu lieu le 12 mai 2022, la demande de PERSONNE1.) à la voir condamner au déguerpissement serait devenue sans objet.

Suivant requête du 4 mai 2023, la société SOCIETE1.) demande une réduction de moitié du montant de l'indemnité d'occupation mensuelle pour le porter à 2.293,84.- euros à partir du mois de septembre 2021.

Suite aux travaux réalisés dans l'immeuble voisin, un premier percement au deuxième étage aurait eu lieu le 17 juin 2021 causant une fissuration sur le mur au 1<sup>er</sup> étage. Puis, le 4 septembre 2021, le mur de la salle de restauration du 1<sup>er</sup> étage aurait été percé. Finalement, un troisième trou aurait percé le mur du 1<sup>er</sup> étage le 25 janvier 2022.

Ces dégâts auraient été notifiés à PERSONNE1.), qui n'aurait cependant rien entrepris pour remédier à ces dégâts qui se seraient par conséquent aggravés, ce qui aurait notamment été retenu dans le cadre de deux expertises réalisées les 27 octobre 2021, respectivement le 21 avril 2022. Les experts auraient également conclu que les salles de restaurant n'auraient plus pu être utilisées compte tenu du risque de voir l'enduit se décoller des murs. Sa perte d'exploitation serait par conséquent établie.

Par conséquent, PERSONNE1.) aurait violé son obligation d'entretien des lieux tiré de l'article 1719 (2) du Code civil. La société SOCIETE1.) demande partant une réduction de l'indemnité d'occupation mensuelle de moitié pour la porter à la somme mensuelle de 2.293,85.- euros pour la période de septembre 2021 à avril 2022.

La société SOCIETE1.) réclame en outre la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 14.910.- euros (15.660 – 750) au titre de la « *restitution des montants indûment payés entre les mains de la Propriétaire suivant contrainte* ». Le 25 avril 2022, PERSONNE1.) aurait intenté une procédure en saisie-gagerie des meubles meublant les lieux loués. Lors de cette procédure, des œuvres d'artistes luxembourgeois exposées dans les lieux auraient été saisies. La société SOCIETE1.) affirme avoir procédé au paiement de la somme de 15.660.- euros, « *afin que les artistes en question n'aient pas indûment à porter les conséquences entre la Propriétaire et SOCIETE1.) et afin de respecter la date de remise des lieux originellement prévue* ».

En outre, la société SOCIETE1.) réclame le remboursement de l'intégralité des loyers payés, sinon de 50 %, sinon de tout autre pourcentage à déterminer par le tribunal des loyers payés lors de la crise sanitaire, soit principalement la somme de 13.763,09.- euros, sinon la somme de 6.881,55.- euros.

Compte tenu des restrictions légales imposées lors de la crise sanitaire de la COVID-19, son restaurant se serait retrouvé fermé pendant trois mois, soit pendant la période de mars 2020 à mai 2020. Malgré cette fermeture, elle aurait continué à payer le loyer et la bailleuse ne lui aurait proposé ni de réduction du loyer ni la gratuité du loyer. Elle précise que cette demande serait fondée sur la jurisprudence instituée par un jugement rendu par le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du 16 novembre 2021.

Elle s'oppose finalement aux demandes de PERSONNE1.) au titre de l'indemnité de procédure et à sa condamnation aux frais et dépens de l'instance et réclame une indemnité de procédure de 5.000.- euros et la condamnation de PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, sinon d'instituer un partage lui largement favorable.

Lors de l'audience des plaidoiries du 19 septembre 2023, PERSONNE1.) a tout d'abord renoncé à sa demande à voir condamner la société SOCIETE1.) à réaliser les travaux prévus à l'article 2 du contrat, celle-ci ayant quitté les lieux. Elle a cependant maintenu sa demande à se voir autoriser « *à réaliser ou à faire réaliser les travaux en question aux frais de la partie défenderesse, lesdits frais étant à dire récupérables et remboursables à la partie requérante sur simple présentation des fractures des entreprises y employés, sans mise en demeure ou autre formalité* » ainsi que sa demande subsidiaire.

Elle conteste l'exception du libellé obscur de sa demande et reproche à la société SOCIETE1.) de faire preuve de mauvaise foi en soutenant ne pas comprendre la demande. L'article 2 du contrat de bail serait très clair. En cas de doute quant aux travaux à réaliser, il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) de prendre contact avec la bailleuse afin de clarifier cette question.

La formulation « *remettre en état* » signifierait « *rendre de nouveau utilisable quelque chose qui était endommagée* ». Il résulterait tant de l'examen de l'évaluation

immobilière réalisée par le bureau d'expertise PERSONNE2.) du 26 juin 2019, que de l'expertise réalisée par ce même bureau, du procès-verbal de constat de l'huissier Patrick KURDYBAN et du rapport d'expertise PERSONNE3.) du 28 août 2023 que le 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble et la partie arrière de la maison aux étages 2 et 3 seraient « *particulièrement vétustes* » et que cette situation perdurerait depuis au moins 1998 (date du premier contrat de bail).

Même si le bailleur originaire avait laissé une certaine latitude quant aux travaux à réaliser, il serait évident que le preneur était obligé « *a minima de réaliser les travaux permettant de remédier à cette vétusté et à rendre à nouveau utilisables ces parties de l'immeuble, c'est-à-dire de les rendre à nouveau habitables* ».

Quant à la notion de « *partie arrière de la maison* », PERSONNE1.) renvoie au rapport d'expertise de PERSONNE3.) selon lequel « *Pour délimiter un avant de l'arrière, les experts se sont basés sur les toitures et le gabarit en coupe du bâtiment. En effet, on peut constater sur la coupe que le volume principal a une symétrie de versant de toiture. Les bâtiments annexes, plus bas, représentent selon les experts, la partie arrière* ».

PERSONNE1.) en conclut que la notion « *partie arrière de la maison* » viserait dès lors *a minima* « *toutes les pièces qui jouxtent le mur arrière de la maison* ».

Sa demande engloberait en outre l'isolation de la toiture et l'entretien des parties louées.

Elle conteste également la fin de non-recevoir tiré du principe de l'estoppel soulevé par la société SOCIETE1.) au motif qu'il ne serait pas contradictoire de faire constater une faute consistant en une inexécution contractuelle et d'autre part de réclamer l'exécution de cette obligation contractuelle.

En l'espèce, la faute retenue à la base de la résiliation du contrat de bail n'aurait pas été l'inexécution de l'obligation de procéder à des travaux conformément à l'article 2 du contrat de bail mais, au contraire, la réalisation de travaux dans les espaces exploités du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage sans son autorisation préalable.

Au fond, elle soutient que nonobstant la résiliation du contrat de bail, la société SOCIETE1.) serait toujours tenue de remplir ses obligations au regard de l'article 2 du contrat de bail.

Etant donné que la société SOCIETE1.) a quitté les lieux au jour des plaidoiries, elle serait dans l'impossibilité de faire réaliser les travaux requis et PERSONNE1.) renonce par conséquent à cette demande.

En ce qui concerne la réalisation des travaux, elle sollicite dès lors, à titre principal, la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le prix de la réalisation des travaux qu'elle qualifie de « *remise en état* » en précisant qu'il s'agirait essentiellement de poser un sol, d'habiller les murs et des travaux électriques.

Afin de chiffrer les travaux sur base de matériel et de fournitures « *basiques* », elle aurait fait appel à l'expert PERSONNE3.) qui aurait évalué le coût de la remise en état du 4<sup>ème</sup> étage à 16.321,40.- euros, la remise en état « *de la pièce jouxtant le mur arrière de la maison au second étage et au 3<sup>ème</sup> étage* » à 26.834,55.- euros et l'isolation de la toiture à 3.317,20.- euros pour la partie arrière et à 5.364,80.- euros pour la partie avant. Pour l'entretien du 2<sup>ème</sup> étage, la somme de 3.952,40.- euros serait à prévoir et pour le 3<sup>ème</sup> étage les coûts seraient de 800.- euros.

Au final, PERSONNE1.) sollicite par conséquent la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 56.590,35.- euros HTVA, soit la somme de 65.644,81.- euros TTC.

A titre subsidiaire, elle demande la nomination d'un expert avec la mission :

« 1) d'évaluer le coût des travaux de remise en état du 4<sup>ème</sup> étage des lieux loués ainsi que de la partie arrière de la maison aux étages 2 et 3,  
2) d'évaluer le coût de la remise en état de l'isolation de la toiture,  
3) d'évaluer le coût qu'aurait représenté l'entretien de l'immeuble loué, par la partie non affectée à l'activité de restauration, c'est-à-dire aux étages 2, 3 et 4 pour la période allant de 2010 à 2022 ».

PERSONNE1.) a en outre réclamé la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le coût de la remise en pristin état du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage. L'expert PERSONNE3.) a chiffré ce coût à 47.715,89.- euros HTVA, soit 55.350,43.- euros TTC. Ces travaux viseraient à revenir sur tous les travaux réalisés par la société SOCIETE1.) en 2020 sans son accord et qui auraient été la cause de la résiliation du contrat de bail.

Elle conclut que l'ensemble des travaux à réaliser (remise et pristin état et travaux prévus contractuellement) se chiffrerait, avec les frais d'installation du chantier (6.000.- euros), à la somme de 106.321,21.- euros. A cette somme, il conviendrait d'ajouter un montant de 10 % pour des coûts imprévus, soit la somme de 10.622,12.- euros, ainsi que des « *frais de coordination à un taux de 8%* », soit la somme de 9.347,47.- euros.

La demande en condamnation pour les travaux à réaliser s'élèverait au final à la somme de 126.190,83.- euros HTVA, soit la somme de 146.381,36.- euros TTC.

Lors des plaidoiries, PERSONNE1.) a, en outre, augmenté sa demande au titre des arriérés d'indemnités d'occupation quant au point de départ. Si au moment de la sa requête, elle réclamait la condamnation de son ancienne locataire à lui payer une indemnité d'occupation de 9.000.- euros à partir du mois de novembre 2021 jusqu'au déguerpissement, elle augmente le point de départ de sa demande du mois de juillet 2021 au 12 mai 2022 (jour du déguerpissement).

Après déduction des montants payés par la société SOCIETE1.) (96.341,07.- euros), elle réclame la somme de 110.658,93.- euros ou à tout autre montant même supérieur à déterminer par le tribunal.

Au cas où le montant de l'indemnité d'occupation serait fixé au même montant que le dernier loyer, elle réclame la somme de 9.175,34.- euros au titre d'arriérés d'indemnités d'occupation pour les mois d'avril et de mai 2022.

PERSONNE1.) conteste la demande de la société SOCIETE1.) de voir réduire le montant de l'indemnité d'occupation à compter du mois de septembre 2021. Certes les travaux dans la maison voisine auraient causé un trou d'environ 10 cm de diamètre dans le mur d'une des salles de restauration du 1<sup>er</sup> étage ainsi que quelques « *menues fissures* » au deuxième étage non exploité, mais ces dégâts n'auraient pas empêché l'exploitation normale des lieux. Le trou dans le mur au 1<sup>er</sup> étage aurait facilement pu être dissimulé par un miroir posé dessus. Ni l'expert PERSONNE4.) ni l'expert PERSONNE2.) ne seraient compétents pour apprécier la possibilité ou non d'exploiter la salle de restauration du 1<sup>er</sup> étage

A titre subsidiaire, elle estime que l'éventuelle perte de jouissance de la salle présentant le trou au mur ne saurait justifier une réduction du loyer de plus de 10%, étant donné que la société SOCIETE1.) aurait pu exploiter la salle au rez-de-chaussée et deux salles au premier étage. Par ailleurs, cette réduction devrait être limitée au mois de septembre 2021 à janvier 2022, la partie adverse ayant cessé l'exploitation du restaurant à ce moment. En effet, à partir du mois de février 2022, elle aurait utilisé les locaux afin d'y exposer des peintures, sans avoir été entravée par le trou dans le mur. Dès lors, une réduction du loyer jusqu'au 12 mai 2022 ne serait pas fondée.

PERSONNE1.) s'oppose en outre à la demande de la partie adverse à la voir condamner au remboursement « *des montants perçus suivant contrainte* » en rappelant que depuis la résiliation du contrat de bail, la société SOCIETE1.) aurait été tenue de payer une indemnité d'occupation mensuelle calquée sur la valeur locative effective de l'immeuble mais au moins au montant correspondant au dernier loyer. Or, celle-ci serait restée en défaut de payer les indemnités d'occupation pour les mois de décembre 2021 et janvier 2022 et n'aurait payé qu'une partie des montants réduits pour les mois de février et mars 2022. Son ancienne locataire aurait en outre omis de payer l'indemnité de procédure de 750.- euros retenue par le jugement du 26 octobre 2021.

Elle aurait dès lors été parfaitement en droit de procéder, sur autorisation du juge de paix, à une saisie-gagerie des meubles meublant les lieux pour avoir sûreté et paiement du montant de 15.660.- euros.

Elle s'oppose finalement à la demande en restitution des loyers payés pendant la crise sanitaire, soit pour les mois de mars, avril et mai 2020. Elle estime que cette demande serait purement opportuniste et aurait pour but de contrecarrer ses

propres demandes. Cette demande aurait été formulée pour la première fois dans le cadre de la présente procédure, soit plus de deux ans après les restrictions sanitaires. Non seulement la société SOCIETE1.) n'aurait jamais sollicité une exonération ou une réduction du loyer pendant la crise sanitaire mais, au contraire, elle se serait toujours exécutée. En outre, la partie adverse aurait « profité » de la période du confinement (entre mars et juin 2020) pour procéder à d'importants travaux de transformation au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, ces travaux non autorisés ayant fondé la résiliation du contrat de bail.

Finalement, PERSONNE1.) a augmenté sa demande au titre de l'indemnité de procédure à 10.000.- euros et réclame la condamnation de la société SOCIETE2.) aux frais du rapport d'expertise, soit un montant de 7.595,42.- euros.

La société SOCIETE1.) a soulevé l'irrecevabilité de la demande visant sa condamnation au frais de remise en état du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage formulée par PERSONNE1.) lors de l'audience du 19 septembre 2023 pour être une demande nouvelle.

Au fond, elle demande de voir débouter PERSONNE1.) de sa demande et affirme que la partie adverse n'aurait formulé aucun reproche quant à l'état des lieux au moment de leur libération et qu'elle ne réclamerait pas d'indemnisation pour les dégâts locatifs constatés dans l'état des lieux de sortie réalisée par l'huissier de justice KURDYBAN. Par contre, la demande actuellement formulée dépasserait de loin une simple remise en état, alors que les travaux envisagés comporteraient des travaux lourds tels, par exemple, la rénovation de la chape et l'enlèvement de sanitaires. La demande viserait donc une remise en état des lieux et non pas la réparation de dégâts locatifs dépassant l'usure normale que la partie adverse devrait accepter.

A titre subsidiaire, elle s'oppose à l'institution d'une expertise, la libération des lieux remontant à plus d'un et demie et l'état des lieux aurait nécessairement changé.

PERSONNE1.) conclut en la recevabilité de sa demande à voir condamner la société SOCIETE1.) aux frais de la remise en état du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage qui serait une demande accessoire à ses demandes et non pas une demande nouvelle.

Sur question du tribunal, elle fait plaider que cette demande trouverait son fondement dans la réparation de dégâts locatifs. Elle conteste que le constat de l'huissier de justice KURDYBAN constitue un état des lieux de sortie et insiste pour dire que le bureau d'expertise PERSONNE4.) aurait procédé à un état des lieux de sortie, ce qui est contesté par la société SOCIETE1.).

Sur base de l'article 288 du Nouveau Code de procédure civile, elle réclame la condamnation de la partie adverse à verser l'état des lieux de sortie dressé par le bureau d'expertise PERSONNE4.) mandaté par la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) s'oppose à cette demande et soutient que l'expert l'aurait accompagnée au moment de la restitution des lieux à titre de simple observateur mais n'aurait pas été mandaté pour procéder à un état des lieux de sortie. Aucun rapport n'ayant été établi, elle serait dans l'impossibilité de verser ce prétendu état de lieux de sortie.

PERSONNE1.) offre en outre de prouver par l'audition de l'huissier de justice KURDYBAN les faits suivants :

*« qu'au courant du mois de septembre 2023, sans préjudice quant à une date plus exacte, l'huissier de justice Patrick KURDYBAN a contacté le bureau d'expertise PERSONNE4.) par téléphone qui lui a dit avoir été mandaté de procéder à un état des lieux dans la maison sise à Luxembourg, 9, avenue Monterey, le jour de la remise des clés le 12 mai 2022 ».*

La société SOCIETE1.) s'oppose à cette demande, étant donné que les faits à les supposer établis ne prouveraient pas l'existence d'un état des lieux sortie réalisé par le bureau d'expertise PERSONNE4.).

## II) Appréciation

### A. Quant à la recevabilité des demandes

#### - *Quant au libellé obscur des requêtes introductives d'instance*

La société SOCIETE1.) soulève *in limine litis* le libellé obscur de la demande en réalisation des travaux et partant la nullité, sinon l'irrecevabilité de celle-ci.

En vertu de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil applicable en l'espèce, la requête introductive d'instance doit indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et préciser l'objet de celle-ci.

Cette prescription doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le

demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'acte introductif d'instance et celui-ci ne saurait être repêché ni par des conclusions ultérieurement prises, ni par référence à des actes antérieurs, ni surtout par les pièces versées lesquelles intéressent uniquement le fond du litige (Cour d'appel, 5 juillet 2007, n° 30520 du rôle ; Cour d'appel, 27 février 2013, n° 37883 du rôle).

Concernant la sanction du libellé obscur, il faut rappeler que ce moyen relève de la régularité formelle de la requête. Si ce moyen est fondé, il entraîne la nullité de la requête.

Il constitue une nullité de forme dont ne peut se prévaloir que le plaideur que la loi entend protéger, c'est à-dire celui auquel l'irrégularité de forme cause un grief (cf. SOLUS et PERROT, « Droit judiciaire privé », tome 1, n° 419).

La notion de grief visée par l'article 264, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile ne porte aucune restriction. L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Le grief est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure.

Une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire (Cass., 12 mai 2005, Pas. 33, p. 53).

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison du libellé de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (Cour, 5 juillet 2007, n° 30520 du rôle).

Le tribunal doit par conséquent, afin de déterminer si la requête est conforme aux prescriptions de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, se référer uniquement aux termes de la requête à l'exclusion des conclusions ultérieurement prises par PERSONNE1.).

En l'espèce, il ressort de la requête introductive qu'elle réclame principalement la condamnation de la société SOCIETE1.) « à procéder aux travaux prévus à l'article 2 du contrat de bail du 31 octobre 2010, sous huit jours à compter du jugement à intervenir, le tout avec une astreinte de 1.000,- € par jour de retard sinon autoriser la partie requérante à réaliser ou de faire réaliser les travaux en question aux frais de la partie défenderesse, lesdits frais étant à dire récupérables et remboursables à la partie requérante sur simple présentation des factures des entreprises y employées, sans mis en demeure ou autre formalité ».

Dans le corps de la requête elle précise qu'aux termes de l'article 2 du contrat de bail, la locataire s'était engagée « à remettre en état le 4<sup>ème</sup> étage des lieux loués et la partie arrière de la maison (étage 02 et 03 comprenant notamment l'isolation du toit, remise en état des lieux).

*Le locataire s'engage également à prendre en charge tous frais généralement quelconques concernant l'entretien des parties louées prédécrites ».*

Le corps de la requête reste muet quant aux travaux exacts à réaliser et quant aux pièces exactes visées.

Le fait que la partie requérante se voit obligée lors des plaidoiries d'indiquer ce qu'elle entend par « remise en état », à savoir de « rendre de nouveau utilisable quelque chose qui était endommagée » mais aussi de rendre les lieux « utilisables (...) c'est-à-dire les rendre à nouveau habitables », ce qui sont des concepts différents, démontre que la partie requérante elle-même doute quant à la nature des travaux à réaliser. Cette incertitude est également confirmée par sa demande adressée à l'expert PERSONNE3.) de définir la « partie arrière de la maison ».

En l'absence d'indication de la nature des travaux à réaliser, des lieux visés et surtout des coûts, la société SOCIETE1.) est dans l'impossibilité de préparer sa défense.

La circonstance que la partie requérante a précisé et chiffré sa demande en cours d'instance n'est pas de nature à couvrir l'irrecevabilité de la demande.

La demande de PERSONNE1.) à voir condamner la société SOCIETE1.) « à procéder aux travaux prévus à l'article 2 du contrat de bail du 31 octobre 2010, sous huit jours à compter du jugement à intervenir, le tout avec une astreinte de 1.000,- € par jour de retard sinon autoriser la partie requérante à réaliser ou de faire réaliser les travaux en question aux frais de la partie défenderesse, lesdits frais étant à dire récupérables et remboursables à la partie requérante sur simple présentation des factures des entreprises y employées, sans mis en demeure ou autre formalité » est partant à déclarer irrecevable pour cause de libellé obscur.

- *Quant à la demande de PERSONNE1.) formulées le 19 septembre 2023 en indemnisation pour dégâts locatifs*

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a sollicité la condamnation de la société SOCIETE1.) en indemnisation pour dégâts locatifs au niveau du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble en arguant que cette demande serait accessoire à ses demandes initiales (sans autre précision).

La société SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité de cette demande pour être une demande nouvelle, non comprise dans l'acte introductif d'instance.

Aux termes de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile, « *L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

En effet, le contrat judiciaire se forme sur la demande contenue dans l'assignation introductive d'instance et les limites du débat sont alors fixées. Quand le défendeur a conclu sur le fond du litige, le contrat judiciaire est formé. Il a pour effet de circonscrire le débat et d'obliger le juge à statuer.

Ce principe de l'immutabilité de l'instance s'identifie à la règle de la prohibition des demandes nouvelles.

Il s'ensuit que les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même ; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties.

Les demandes incidentes, additionnelles, sont normalement recevables dès lors qu'elles ont avec la demande principale un lien suffisamment étroit (cf. Encyclopédie Dalloz, Procédure Civile, v° demande nouvelle, nos 3 et 4). On ne considère pas comme entièrement nouvelles les demandes qui sont de simples accessoires de la demande originaire formée par voie de conclusions additionnelles (cf. R.P.D.B., v° op. cit., n° 120).

Lorsqu'un demandeur en justice déclare expressément fonder son action portée devant le juge (...) sur une cause juridique déterminée, il n'est pas recevable, sauf consentement du défendeur, à modifier sa demande en cours d'instance pour lui donner une base légale additionnelle différente. Ne tombe pas sous ces critères une demande ajoutée en cours d'instance qui était virtuellement comprise dans la demande initiale (Cour d'appel, 18 juin 2008, n° 33579 du rôle, confirmé par la Cour de cassation le 23 avril 2009, n° 2634 du registre).

En l'espèce, la demande initiale visant, outre à voir condamner la partie adverse au déguerpissement et au paiement d'une indemnité d'occupation, à réaliser des travaux de remise en état sur base de l'article 2 du contrat de bail, soit l'exécution d'une obligation contractuelle.

Or, ces demandes prennent appui sur d'autres faits et sur une autre base légale qu'une demande en indemnisation au titre de dégâts locatifs.

Cette demande diffère encore de par son objet des demandes initiales et on ne saurait dire qu'elle était déjà virtuellement comprise dans celles-ci.

La demande en indemnisation pour dégâts locatifs formulée par PERSONNE1.) lors des plaidoiries constitue dès lors une demande irrecevable pour être une demande nouvelle.

Pour le surplus, les demandes de PERSONNE1.) sont régulières en leur forme et partant recevables, tout comme les demandes de la société SOCIETE1.).

#### B. Quant au fond

Lors de l'audience des plaidoiries du 19 septembre 2023, PERSONNE1.) a renoncé à sa demande à voir condamner la partie défenderesse au déguerpissement, celle-ci ayant quitté les lieux le 12 mai 2022.

Il y lieu de lui en donner acte.

- *Quant à la demande en condamnation en indemnisation pour la non-exécution de l'article 2 du contrat de bail*

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer « une indemnité correspondant à la différence entre l'indemnité d'occupation réglée et celle correspondant à la valeur locative effective de l'immeuble pour la période allant du 25 juin 2020, date de la résiliation du bail selon jugement du 21 octobre 2021, jusqu'à la date du jugement à intervenir », soit la somme de 102.000.- euros, sinon tout autre montant à déterminer *ex aequo et bono*, sinon à dires d'expert.

Sur question, elle précise que ce montant serait dû, étant donné que la partie adverse n'aurait pas respecté son obligation de procéder aux travaux prévus à l'article 2 du contrat de bail. Compte tenu de cette obligation, elle aurait été en droit de récupérer les lieux loués « remis en état », raison pour laquelle elle aurait initialement consenti à un loyer réduit.

Aux termes de l'article 2 du contrat de bail, la société SOCIETE1.) s'était engagée « à remettre en état le 4<sup>ème</sup> étage des lieux loués et la partie arrière de la maison (étage 02 et 03 comprenant notamment l'isolation du toit, remise en état des lieux).

*Le locataire s'engage également à prendre en charge tous frais généralement quelconques concernant l'entretien des parties louées prédécrites ».*

Suivant article 1134 du Code civil : « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

*Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.*

*Elles doivent être exécutées de bonne foi ».*

La société SOCIETE1.) ne conteste pas de ne pas avoir procédé aux travaux prévus au contrat de bail.

Outre la résiliation de contrat de bail fondée sur un défaut d'exécution contractuelle, la bailleuse peut obtenir des dommages-intérêts à condition de justifier de son préjudice.

A ce titre, le tribunal rappelle que « *pour être réparable, le dommage allégué doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas non plus qu'il apparaisse seulement comme probable ou possible* » (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie, 2<sup>ème</sup> éd., n° 1006).

La preuve du dommage subi par l'inexécution fautive incombe à PERSONNE1.).

Or, en l'espèce, PERSONNE1.) reste en défaut d'établir tout lien causal entre un prétendu dommage résultant de la non-exécution contractuelle et le différentiel entre le montant de l'indemnité d'occupation payé et la prétendue valeur locative. L'avantage tiré d'une éventuelle remise en état de lieux (dont la nature et l'envergure restent inconnues) est purement hypothétique et n'est étayé par aucune pièce versée au dossier.

Par ailleurs, cette demande fait double emploi avec la demande de voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de l'indemnité d'occupation prétendue réelle et la condamnation de la partie défenderesse à la différence.

PERSONNE1.) est partant à débouter de sa demande.

- *Quant à l'indemnité d'occupation*

PERSONNE1.) demande de voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle réduite depuis la résiliation du contrat de bail au montant de 9.000.- euros au motif que ce montant correspondrait à la valeur locative réelle de l'immeuble et de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 110.658,93.- euros.

Ce montant aurait été déterminé par le bureau d'expertise PERSONNE2.) en date du 26 juin 2019.

A titre subsidiaire, elle demande de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle au montant du dernier loyer, soit la somme de 4.587,67.- euros, et de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer les indemnités rédues pour les mois d'avril et de mai 2022, soit la somme de 9.175,34.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) demande de voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle au montant du dernier loyer.

L'indemnité d'occupation n'est due que par celui qui se maintient indûment dans les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien de l'occupant. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause, le preneur s'enrichissant par la jouissance des lieux au détriment du bailleur, corrélativement appauvri.

Elle est souverainement fixée par le juge du fond qui prend en considération notamment la valeur locative réelle de l'immeuble et l'état des lieux à ce moment. La valeur locative peut être égale à l'ancien loyer, les parties restant libres de rapporter la preuve que le préjudice subi est supérieur ou inférieur à ce montant. Si aucune des parties ne fournit d'éléments de nature à évaluer la valeur locative réelle de l'immeuble, le juge fixera l'indemnité d'occupation mensuelle *ex aequo et bono* ou ordonnera une expertise (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 228 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte rendu de jurisprudence, n° 189, P. 31, p. 377 ; Trib. d'arr. Lux., 21 décembre 2007, n° 111.396 du rôle).

Il est constant en cause que le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle n'a pas été fixé ni par le jugement du 3 février 2021, ni par le jugement du 26 octobre 2021, aucune des parties n'ayant formulé une demande en ce sens.

Il résulte cependant d'un courrier du mandataire de PERSONNE1.) du 30 novembre 2021 adressé à la mandataire de la société SOCIETE1.) « *que l'indemnité d'occupation dont votre mandante aura à s'acquitter s'élève mensuellement à un montant de 4.587,67 €* ».

Cette demande a été acceptée par la partie adverse.

La partie requérante ne saurait dès lors solliciter postérieurement une augmentation du montant mensuel réduit et ce d'autant plus qu'elle entend s'appuyer sur une expertise du 26 juin 2019 dont elle avait par conséquent connaissance au moment de fixer le montant réclamé.

Il y a par conséquent lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle réduite à partir de la résiliation du bail jusqu'au déguerpiement effectif à la somme de 4.587,67.- euros.

PERSONNE1.) réclame les indemnités d'occupation impayées pour les mois d'avril et de mai 2022.

Il est constant en cause que la libération des lieux est intervenue le 12 mai 2022.

Or, contrairement au loyer qui est dû pour le mois entier, l'indemnité d'occupation est seulement due jusqu'à la libération des lieux, de sorte que la demande de PERSONNE1.) pour le mois de mai 2022 est à déclarer fondée jusqu'à concurrence du montant de  $[(4.587,67: 31] \times 12 =) 1.775,87$ .- euros.

Au vu de ce qui précède, il y lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 6.363,54.- euros (4.587,67 + 1.775,87) au titre des indemnités d'occupation pour les mois d'avril et mai 2022, avec les intérêts légaux à partir du 19 septembre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

- *Quant à la demande en réduction de l'indemnité d'occupation*

La société SOCIETE1.) réclame une réduction du montant de l'indemnité d'occupation réduite de moitié, soit au montant de 2.293,84.- euros, à partir du mois de septembre 2021 jusqu'au déguerpissement effectif sur base des articles 1719 (2) et 1720 du Code civil et réclame la condamnation de la partie adverse à lui payer la somme de 14.910.- euros, cette somme ayant payée par elle « *sous la contrainte* ».

Suite à des travaux dans la maison adjacente aux lieux loués des trous et fissures seraient apparus la privant dès lors de l'exploitation des lieux. Ces dégâts auraient été signalés à la bailleuse qui n'aurait rien entrepris. Suite à une mise en demeure, elle aurait informé la bailleuse qu'elle ne paierait plus que la moitié du loyer jusqu'à la réparation des dégâts. PERSONNE1.) qui, de son côté, aurait intenté une action en saisie-gagerie en vue de se faire payer le différentiel entre les montants payés et l'indemnité d'occupation fixée d'un commun accord entre les parties.

Aux termes de l'article 1719 du Code civil, « *Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :*

- 1° de délivrer au preneur la chose louée ;*
- 2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué ;*
- 3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ».*

Suivant 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 nécessaire, autres que locatives ».*

Or l'inexécution de l'obligation d'entretien, à supposer établie, ne justifie jamais la réduction de loyer même si le preneur est privé de la jouissance d'une partie du bien (La Haye et Vankerckhove dans Le louage de choses, t. I, éd. 1964, n° 617). Le preneur peut cependant se voir allouer des dommages et intérêts.

D'après l'article 1719, alinéa 3 du Code civil, le bailleur a l'obligation de faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. A ce titre, il doit s'abstenir de tout fait personnel qui compromettrait la jouissance du preneur.

Concernant les troubles causés par des tiers, l'article 1725 du Code civil dispose que le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre à aucun droit sur la chose louée. Il résulte de cette disposition que ce n'est qu'au cas où le tiers prétend avoir des droits sur la chose, c'est-à-dire apporte un trouble de droit à la jouissance du preneur, que le locataire est en droit d'agir contre le bailleur. Le bailleur ne répond pas des troubles de fait causés par des tiers à la jouissance du preneur, auquel cas le preneur troublé dans sa jouissance est en droit d'agir directement contre le tiers.

En l'espèce, il est constant en cause que les trous et les fissures ont été causés par des travaux réalisés dans la maison adjacente aux lieux loués, soit par un tiers.

Il s'ensuit que la demande en réduction de l'indemnité d'occupation dirigée contre PERSONNE1.) basée sur le fait d'un tiers que la bailleuse n'est pas tenue de garantir au titre des obligations pesant sur elle dans le cadre du contrat de bail, est à déclarer non fondée.

La société SOCIETE1.) est partant également à débouter de sa demande à voir condamner PERSONNE1.) au remboursement de la somme de 14.910.- euros payée dans le cadre de la procédure de saisie-gagerie engagée par cette dernière.

- *Quant au remboursement des loyers payés pendant la crise sanitaire*

La société SOCIETE1.) sollicite en outre la condamnation de PERSONNE1.) à lui rembourser l'intégralité, sinon la moitié des loyers payés pour les mois de mars, avril et mai 2020, soit pendant la durée de la fermeture des restaurants en raison de la pandémie du virus COVID-19 sur base d'un défaut d'exécution du contrat de bail de bonne foi par la partie adverse. Elle chiffre sa demande principalement à la somme de 13.763,09.- euros, sinon à 6.881,55.- euros.

La pandémie liée au COVID-19 a frappé le monde entier et les gouvernements des différents pays ont adopté des mesures rigoureuses pour lutter contre la propagation du virus.

Au Luxembourg, le Gouvernement a également adopté de telles mesures, y compris celles consistant à imposer temporairement la fermeture des commerces et magasins, à l'exception de certains secteurs considérés comme essentiels.

Dès le mois de mars 2020, les premières mesures sanitaires ont été prises par les autorités compétentes pour essayer d'endiguer ladite pandémie.

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi* ».

Suivant l'article 1134 précité, les contrats doivent être exécutés de bonne foi. Il en découle notamment qu'une partie devra s'abstenir dans l'exécution du contrat de tout acte qui porte délibérément préjudice à son co-contractant, cette interdiction découlant du devoir de loyauté que chaque partie doit respecter. Cette obligation de loyauté est mise à la charge de chacune des parties (cf. CA, 6 juin 2018, Pas. 39, p. 44).

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a spontanément payé les loyers pour les mois de mars, avril et mai 2020.

Or, en payant spontanément les loyers, tel que convenu contractuellement, la société SOCIETE1.) est actuellement malvenue à solliciter une réduction rétroactive de loyer : le fait de payer spontanément à l'échéance convenue le loyer démontre que la locataire a su faire face à ses obligations financières en dépit des mesures sanitaires mises en place successivement pour lutter contre la propagation du virus COVID-19 (cf. TAL, 13 juillet 2022, n° TAL-2021-09842 ; TAL, 1<sup>er</sup> février 2023, n° TAL-2022-06300).

La société SOCIETE1.) est partant à débouter de sa demande.

- *Quant aux demandes accessoires*

PERSONNE1.) sollicite une indemnité de procédure de 10.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, tandis que la société SOCIETE1.) sollicite une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- euros sur la même base légale.

Les deux parties sont à débouter de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure respectives, étant donné que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

PERSONNE1.) demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

La société SOCIETE1.) ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance, à l'exception des frais de l'expert PERSONNE3.) qui, au regard de l'issue des demandes relatives aux travaux à réaliser, doivent être laissés à charge de PERSONNE1.).

### Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**o r d o n n e** la jonction des rôles n<sup>os</sup> 7/22 et 275/23 ;

**d i t** irrecevable la demande de PERSONNE1.) à voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à « *procéder aux travaux prévus à l'article 2 du contrat de bail du 31 octobre 2010, sous huit jours à compter du jugement à intervenir, le tout avec une astreinte de 1.000,- € par jour de retard sinon autoriser la partie requérante à réaliser ou de faire réaliser les travaux en question aux frais de la partie défenderesse, lesdits frais étant à dire récupérables et remboursables à la partie requérante sur simple présentation des factures des entreprises y employées, sans mis en demeure ou autre formalité* » pour libellé obscur de la demande ;

**d i t** irrecevable la demande de PERSONNE1.) à voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en indemnisation pour dégâts locatifs pour être une demande nouvelle ;

pour le surplus, **d i t** les demandes de PERSONNE1.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. recevables ;

**d o n n e** acte à PERSONNE1.) qu'elle renonce à sa demande à voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. au déguerpissement ;

**d i t** non fondée la demande de PERSONNE1.) à voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. au titre de dommages et intérêts pour non-respect de l'article 2 du contrat de bail et en **d é b o u t e** ;

**f i x e** le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle redue depuis la résiliation du contrat de bail jusqu'au déguerpissement effectif au montant de 4.587,67.- euros ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) au titre des indemnités d'occupation impayées pour le mois d'avril 2022 et du 1<sup>er</sup> au 12 mai 2022 pour un montant de 6.363,54.- euros ;

partant, c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) la somme de 6.363,54.- (six mille trois cent soixante-trois virgule cinquante-quatre) euros, avec les intérêts légaux à partir du 19 septembre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

d i t non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à voir réduire le montant de l'indemnité de relocation à partir du mois de septembre 2021 et en d é b o u t e ;

d i t non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à voir condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 14.910.- euros et en d é b o u t e ;

d i t non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en remboursement des loyers payés pendant la période de confinement suite à la pandémie du virus COVID-19 en d é b o u t e ;

d i t non fondées les demandes en obtention d'une indemnité de procédure formulées de part et d'autre et en d é b o u t e ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à tous les frais et dépens de l'instance, à l'exception des frais de l'expertise de PERSONNE3.) qui sont à charge de PERSONNE1.).

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.

Tania NEY,  
juge de paix

Tom BAUER,  
greffier