

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 42/24

Dossier no. L-BAIL-212/23, L-BAIL-449/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU 4 janvier 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

-I-

la société SOCIETE1.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

partie demanderesse, comparant par Maître Laurent SCHONCKERT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

la société SOCIETE2.) SARL et Cie, société en commandite simple, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son comité de gérance actuellement en fonctions

partie défenderesse, représentée par la société à responsabilité limitée VERTUMNUS, établie et ayant son siège social à L-1661 LUXEMBOURG, 39, Grand-Rue, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B238519, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Max MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Max MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

-II-

la société SOCIETE2.) SARL et Cie, société en commandite simple, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son comité de gérance actuellement en fonctions

partie défenderesse, représentée par la société à responsabilité limitée VERTUMNUS, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B238519, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Max MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Max MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

la société SOCIETE1.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

partie demanderesse, comparant par Maître Laurent SCHONCKERT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

FAITS

L'affaire -I- fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 29 mars 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 4 mai 2023.

A l'appel de la cause à la prédite audience, la société à responsabilité limitée VERTUMNUS se présenta pour la société SOCIETE2.) SARL et CIE et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 15 juin 2023 et refixée ensuite au 5 octobre 2023.

L'affaire -II- fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 10 juillet 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 28 août 2023.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Jean-Jacques SCHONCKERT se présenta pour la société SOCIETE1.) SARL et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 5 octobre 2023, ensemble avec le rôle L-BAIL-212/23. Par la suite, les deux rôles sont fixés au 16 novembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Jean-Jacques SCHONCKERT et Maître Max MULLER, ce dernier en représentation de la société à responsabilité limitée VERTUMNUS, 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

A. Les faits constants:

Suivant contrat de bail commercial conclu en date du 26 avril 2022, ayant pris effet le 1^{er} mai 2022 pour une durée initiale de neuf années consécutives jusqu'au 1^{er} mai 2031, bail tacitement renouvelable pour une période de neuf années, la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL et CIE (ci-après désignée : la société SOCIETE2.)) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) un local à usage commercial d'une surface approximative de 77m² au rez-de-chaussée, un local à usage d'archives d'une surface approximative de 8m² ainsi qu'un espace sanitaire hommes et femmes au 1^{er} sous-sol, y compris la jouissance des parties communes d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), en vue de l'exploitation d'un commerce de type coffee shop sous l'enseigne commerciale « SOCIETE3.) », moyennant paiement anticipatif au début de chaque mois d'un loyer indexé de 2.200 euros et d'une avance sur charges de 150 euros, une gratuité de loyer ayant été accordée au locataire pendant une période de 5 mois du 1^{er} mai 2022 au 30 septembre 2022.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 29 mars 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- principalement voir constater la nullité du bail conclu entre parties, sinon subsidiairement voir déclarer le bail résilié en raison des fautes et manquements de la société SOCIETE2.) ;
- voir condamner la société SOCIETE2.) à restituer à la société SOCIETE1.) les loyers payés d'un montant de 6.600 euros ou tout autre montant même supérieur dont le locataire se sera acquitté en cours d'instance et pour autant qu'il n'a pas d'ores et déjà été dispensé de payer les loyers en attendant l'issue de la demande en référé en suspension du paiement des loyers ;
- voir condamner la société SOCIETE2.) à restituer la garantie bancaire de 8.800 euros ;
- voir condamner la société SOCIETE2.) au remboursement des frais d'agence d'un montant de 4.633 euros ;
- voir condamner la société SOCIETE2.) à payer à la société SOCIETE1.) les investissements d'ores et déjà effectués en vue de l'exploitation du local commercial, exploitation devenue impossible suite aux fautes de la société SOCIETE2.) pour un montant total de 40.000 euros, sans préjudice quant à un montant plus important à dire d'expert ou à arbitrer par le tribunal ainsi qu'un montant de 50.000 euros à titre de perte d'exploitation ;
- subsidiairement et en cas de résiliation, voir condamner la société SOCIETE2.) aux mêmes montants, ces montants avec les intérêts tels que de droit à partir des déboursements des loyers, sinon à partir de la demande, jusqu'à solde ;
- voir condamner la société SOCIETE2.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 5.000 euros ;
- voir condamner la société SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 212/23.

Par requête déposée en date du 10 juillet 2023, la société SOCIETE2.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer les montants suivants :
 - 900 euros avec les intérêts de retard conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à compter du 1^{er} octobre 2022 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - 150 euros avec les intérêts de retard conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à compter du 1^{er} novembre 2022 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - 150 euros avec les intérêts de retard conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à compter du 1^{er} décembre 2022 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - 2.332,42 euros avec les intérêts de retard conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à compter du 1^{er} janvier 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;

- 150 euros avec les intérêts de retard conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à compter du 1^{er} janvier 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - 2.332,42 euros avec les intérêts de retard conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à compter du 1^{er} février 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - 150 euros avec les intérêts de retard conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à compter du 1^{er} février 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - 2.332,42 euros avec les intérêts de retard conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à compter du 1^{er} mars 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - 150 euros avec les intérêts de retard conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à compter du 1^{er} mars 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - 2.332,42 euros avec les intérêts de retard conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à compter du 1^{er} avril 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - 150 euros avec les intérêts de retard conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à compter du 1^{er} avril 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - 2.332,42 euros avec les intérêts de retard conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à compter du 1^{er} mai 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - 150 euros avec les intérêts de retard conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à compter du 1^{er} mai 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - 2.332,42 euros avec les intérêts de retard conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à compter du 1^{er} juin 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - 150 euros avec les intérêts de retard conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à compter du 1^{er} juin 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - 2.332,42 euros avec les intérêts de retard conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à compter du 1^{er} juillet 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - 150 euros avec les intérêts de retard conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à compter du 1^{er} juillet 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
- voir prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs du preneur ;
 - voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement à intervenir ;
 - voir fixer l'indemnité d'occupation sans droit ni titre au montant du loyer et des avances sur charges, soit 2.482,42 euros ;

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de relocation de 7.447,26 euros ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de 10.000 euros pour frais d'avocat ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 2.500 euros ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 449/23.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE2.) a augmenté sa demande en paiement au montant total de 25.656,62 euros au titre des arriérés de loyers des mois de janvier à novembre 2023 et au montant total de 1.650 euros au titre des arriérés des avances sur charges rédus pour la même période.

Il échet de lui en donner acte.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux affaires pour statuer par un seul et même jugement.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) s'oppose à la demande adverse et fait valoir qu'il résulte de l'état des lieux d'entrée que les lieux se sont trouvés dans un état sale et usagé, de sorte que la locataire devrait effectuer d'importants travaux de transformation, raison pour laquelle la bailleresse lui aurait accordé une gratuité de loyers de cinq mois du 1^{er} avril au 1^{er} septembre 2022. De par la signature du contrat de bail, la bailleresse aurait donné son accord pour la modification des locaux en vue de les aménager conformément à l'usage convenu. Aux termes des négociations précontractuelles, la bailleresse aurait garanti à la locataire que les travaux que cette dernière envisageait de réaliser soient possibles tout en avouant que certains seraient même nécessaires. La locataire aurait entrepris toutes les démarches utiles pour obtenir des devis et commander le matériel. En raison de la situation actuelle du marché de la construction, les travaux préparatoires auraient pris plus de temps que prévu. Par ailleurs, de nombreuses difficultés d'exécution seraient survenues en rapport notamment avec les radiateurs, la gérance, qui lui aurait refusé l'accès au local de chauffage, le système de chauffage et le système électrique qui ne seraient pas conformes aux normes. La société SOCIETE1.) renvoie à titre principal au rapport d'expertise Fisch pour établir les vices qu'elle invoque et à titre subsidiaire, elle sollicite l'institution d'une expertise. Le 13 octobre 2022, la bailleresse aurait informé la locataire qu'elle ne pourrait pas continuer les travaux sans l'accord de la bailleresse. Ainsi la locataire aurait été empêchée de transformer les locaux conformément à leur destination et les travaux projetés seraient à l'heure actuelle non entamés en raison du refus injustifié de la bailleresse contrairement aux dispositions contractuelles. La bailleresse aurait encore voulu imposer à la locataire de renoncer à l'utilisation des locaux sanitaires prévus au contrat de bail et nécessaires pour le bon fonctionnement d'un coffee shop. En droit, la société SOCIETE1.) demande la nullité du contrat de bail, sinon la résiliation du bail en invoquant dans son chef

une privation de jouissance, sinon un trouble de jouissance des lieux loués imputable au comportement fautif de la bailleresse qui aurait violé les dispositions de l'article 1719 du Code civil. Face à la demande en paiement adverse, elle soulève l'exception d'inexécution pour les mêmes motifs.

La société SOCIETE2.) s'oppose à la demande adverse et fait valoir que la locataire aurait pris possession des lieux loués en l'état bien connu par elle et résultant tant du contrat de bail que de l'état des lieux d'entrée. Par ailleurs, il aurait été indiqué dans le contrat de bail que les lieux loués sont conformes à l'usage convenu. Tant les radiateurs que le système électrique auraient fonctionné en l'état, mais la locataire aurait souhaité transformer la totalité du local loué. Elle reproche à la locataire d'avoir commencé les travaux de transformation des lieux loués sans le consentement préalable et écrit de la bailleresse tel que cela aurait été exigé par le contrat de bail et contrairement aux règles de l'art. Ce ne serait qu'au mois de mai 2023 que la locataire lui aurait communiqué un devis de la société SOCIETE4.) SARL qui est daté du 16 mai 2022 et qui ne comprendrait pas le domaine du chauffage et du sanitaire. La locataire n'aurait jamais payé les avances sur charges et aurait cessé de payer les loyers en décembre 2022 sans motif valable. La société SOCIETE2.) conteste le rapport Fisch pour ne contenir que des recommandations en vue de l'aménagement des lieux loués. Ledit rapport ne constituerait pas une preuve valable suffisante pour appuyer les dires adverses. L'offre de preuve par voie d'expertise serait à rejeter pour défaut de pertinence. Le non-paiement du loyer et des avances sur charges constituerait une cause de résiliation du bail. Aucun manquement dans le chef de la bailleresse ne serait établi. La demande en octroi d'une indemnité de relocation est basée sur l'article 1760 du Code civil.

D. L'appréciation du Tribunal :

1) La recevabilité des demandes en la forme

Les demandes des parties ayant été introduites dans les délai et forme de la loi sont à dire recevables en la forme.

2) Le bien-fondé des demandes

Conformément à l'article 1315 du Code civil, il appartient aux parties d'établir le bien-fondé de leurs demandes.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail commercial conclu en date du 26 avril 2022, ayant pris effet le 1^{er} mai 2022 pour une durée initiale de neuf années consécutives jusqu'au 1^{er} mai 2031, bail tacitement renouvelable pour une période de neuf années, la société SOCIETE2.) a donné en location à la société SOCIETE1.) un local à usage commercial d'une surface approximative de 77m² au rez-de-chaussée, un local à usage d'archives d'une surface approximative de 8m² ainsi qu'un espace sanitaire hommes et femmes au 1^{er} sous-sol, y compris la jouissance des parties communes d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), en vue de l'exploitation d'un commerce de type coffee shop sous l'enseigne commerciale « SOCIETE3.) », moyennant paiement anticipatif au début de chaque mois d'un loyer indexé de 2.200 euros et d'une avance sur charges de 150 euros, une gratuité de loyer ayant été accordée au locataire pendant une période de 5 mois du 1^{er} mai 2022 au 30 septembre 2022.

a) La nullité du contrat de bail

Il convient de rappeler que la société SOCIETE1.) fonde sa demande en nullité sur une privation de la jouissance, sinon sur un trouble de jouissance des lieux loués en invoquant un refus de la bailleuse de l'autoriser à procéder aux travaux nécessaires à l'exploitation du local donné en location et la présence d'équipements techniques non-conformes et vétustes.

Or, ni la prétendue privation de jouissance, ni le prétendu trouble de jouissance des lieux loués ne constituent un fondement de nullité du contrat de bail, de sorte qu'il ne saurait être fait droit à la demande de la société SOCIETE1.) en nullité du contrat.

b) La résiliation du contrat de bail

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive, en vertu de l'article 1741 du Code civil qui n'est qu'une application en matière de bail de la règle de l'article 1184 du même code.

Il appartient ainsi toujours au juge d'apprécier en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle du bail, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, respectivement il fera droit à la demande en résiliation judiciaire aux torts de l'autre partie, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive, respectivement il débouterà la partie requérante de sa demande en résiliation judiciaire.

- La résiliation aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.)

L'article 1719 du Code civil prévoit que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

En vertu de l'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 nécessaires, autres que les locatives.

Le bailleur peut être dispensé par une stipulation contractuelle de délivrer la chose en bon état de réparation. Les baux commerciaux peuvent comporter une clause prévoyant que le preneur fera son affaire personnelle des aménagements pour l'exercice du commerce considéré.

L'obligation de délivrer la chose en bon état telle qu'imposée au bailleur par l'article 1720 du Code civil est supplétive de la volonté des parties. C'est ainsi que celles-ci peuvent convenir, par une clause spéciale, que compte tenu des travaux à effectuer par le locataire dans les locaux, d'une gratuité de loyer consentie au preneur pendant une période déterminée, cet

abattement constituant la participation du bailleur au titre de son obligation de délivrance. Peu important que cette somme ne corresponde pas au coût réel des travaux.

En l'espèce, il résulte du contrat de bail conclu par les parties que la locataire a visité les lieux loués, qu'elle a déclaré en connaître l'état qui ressort de l'état des lieux d'entrée contradictoire que les parties ont fait établir par l'expert Philippe DUPONT en date du 29 avril 2022 auquel se trouvent annexées des photos, et qu'elle a reconnu que les lieux loués sont adaptés à l'usage qu'elle voulait en faire. Il ressort de l'état des lieux d'entrée que l'état général des lieux loués est usagé et sale, que les radiateurs sont anciens et qu'il n'y a pas d'électricité dans la cave et dans les sanitaires au sous-sol. Il convient encore de rappeler que la locataire a bénéficié d'une gratuité de loyer pendant une période de 5 mois du 1^{er} mai 2022 au 30 septembre 2022 afin de procéder aux travaux d'aménagement qui s'imposaient.

Il résulte en outre des pièces versées qu'en date du 2 mars 2022, la société SOCIETE5.) a émis un certificat de révision suivant lequel la chaudière a été réputée conforme.

Afin d'établir son trouble de jouissance, la société SOCIETE1.) se réfère au rapport d'expertise qu'elle a fait établir par le cabinet d'experts Romain FISCH en date du 12 juin 2023.

L'expertise officieuse, même si elle ne peut avoir valeur d'expertise judiciaire, peut être produite aux débats judiciaires, à condition que la règle du contradictoire ait été respectée. La contradiction suppose que l'expertise ait été communiquée auparavant à toutes les parties, comme les autres documents de la cause. L'essentiel est que les parties aient été à même de discuter contradictoirement des informations communiquées au juge.

Dans le cas où l'expertise officieuse a été régulièrement communiquée et a fait l'objet d'un débat contradictoire, les juges, qui ne sont pas obligés de suivre les conclusions de l'expertise, peuvent néanmoins y puiser leurs convictions.

Le juge ne peut utiliser ces expertises qu'à la double condition qu'elles aient été régulièrement versées aux débats et soumises à la discussion contradictoire des parties et que leurs données soient corroborées par d'autres éléments du dossier.

Aux termes de ses conclusions vagues et imprécises, l'expert du cabinet Romain FISCH se limite à établir un catalogue de travaux d'aménagements à réaliser en vue de l'exploitation d'un coffee shop dans les lieux loués. Ces conclusions ne sont corroborées par aucun autre élément du dossier, de sorte que le tribunal ne saurait sur base de ces seules constatations retenir l'existence de vices affectant la structure des lieux loués.

Concernant l'offre de preuve par voie d'expertise formulée par la société SOCIETE1.), il est à noter que pareille mesure ne se conçoit que pour autant que le tribunal soit en mesure d'apprécier la réalité, respectivement le bien-fondé des griefs avancés.

En effet, aux termes de l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée sur un fait que si la partie qui l'allègue ne dispose pas d'éléments suffisants pour le prouver. En aucun cas, la mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

Les mesures d'instruction exécutées par un technicien ne peuvent au départ être considérées ou utilisées comme moyens de preuve (Th. HOSCHEIT, chronique de droit judiciaire privé, Les mesures d'instruction exécutées par un technicien, P 32, p. 47).

En l'absence d'élément suffisamment probant, l'offre de preuve par voie d'expertise formulée par la société SOCIETE1.) doit être rejetée.

Il convient ensuite de relever qu'il résulte de l'échange de correspondance entre parties que la société SOCIETE1.) a entamé les travaux d'aménagement des lieux loués en violation de son obligation contractuelle prévue par l'article 12 du contrat de bail exigeant l'obtention d'un consentement spécial et écrit de la bailleuse avant toute transformation ou modification des lieux loués. Ce n'était que par courrier de son mandataire du 31 mai 2023 que la société SOCIETE1.) a fait transmettre le devis de la société SOCIETE6.) SARL daté du 16 mai 2022 au mandataire adverse, alors que les travaux de transformation avaient d'ores et déjà débuté au mois d'octobre 2022 sans autorisation préalable du bailleur. Contrairement aux affirmations de la société SOCIETE1.) et au vu des stipulations claires et précises du contrat de bail, il ne saurait être retenu que l'accord de la SOCIETE2.) résulte implicitement de la signature du contrat de bail.

Il y a ensuite lieu de constater qu'il n'est pas établi que la société SOCIETE2.) ait empêché la société SOCIETE1.) de jouir d'une partie des lieux loués.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, du fait que la société SOCIETE1.) a pris possession des lieux loués, des stipulations contractuelles précitées du contrat de bail relatives à l'état usé et ancien des lieux loués bien connu de la locataire au moment de la conclusion du bail, de son engagement à réaliser les travaux d'aménagement qui s'imposaient et compte tenu de son manquement à ses obligations contractuelles découlant de l'article 12 du contrat de bail, il ne saurait être reproché à la société SOCIETE2.) d'avoir violé son obligation de délivrance, respectivement d'avoir troublé la société SOCIETE1.) dans sa jouissance des lieux loués.

Il s'ensuit que la demande de la société SOCIETE1.) tendant à la résiliation du bail aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) est à dire non fondée.

- La résiliation aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.), l'indemnité d'occupation et l'indemnité de relocation

Le contrat de bail est un contrat synallagmatique impliquant des obligations réciproques dans le chef du bailleur et du locataire. L'obligation essentielle du bailleur est de fournir la jouissance des lieux loués au locataire. En contrepartie, l'obligation essentielle du preneur est de payer au bailleur un loyer.

Une fois le contrat conclu, la première obligation à exécuter est donc à la charge du bailleur: il doit délivrer le bien et assurer une jouissance paisible au locataire. Ce n'est que dans un second temps, c'est-à-dire une fois que les obligations du bailleur ont été exécutées, que le locataire doit à son tour, s'exécuter en payant les loyers.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du Code civil est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'exécutant ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire. L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps.

Le moyen de l'exception d'inexécution permet donc, dans les contrats synallagmatiques, au contractant qui ne reçoit pas de son cocontractant l'exécution des obligations qui lui incombent, de différer l'exécution de ses propres obligations jusqu'au moment où l'autre partie exécutera, ou offrira d'exécuter les siennes. L'exception d'inexécution apparaît bien ainsi comme une véritable exception, c'est-à-dire comme un moyen de défense, né d'un obstacle temporaire, et ne subsistant que tant que cet obstacle subsiste (Henri DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge, T.II, 3e éd., n°859, p. 823 ; Lux., 5 février 2004, n° 68634 du rôle). Il s'agit d'un moyen temporaire destiné à obtenir l'exécution du contrat et non son extinction. Elle peut donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts et comporte, en puissance, une demande reconventionnelle, mais il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui.

L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées.

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations à effectuer. S'il ne l'a pas fait, il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur.

Pour s'opposer au paiement des loyers et des charges, la partie défenderesse invoque une violation dans le chef du bailleur de ses obligations découlant des articles 1719 et 1720 du Code civil.

Compte tenu des développements ci-avant énoncés desquels il résulte que la société SOCIETE1.) n'apporte pas la preuve d'une violation dans le chef de la société SOCIETE2.) de son obligation de délivrance, respectivement d'un trouble de jouissance, il échet de retenir que c'est à tort que la société SOCIETE1.) invoque l'exception d'inexécution pour s'opposer au paiement du loyer et des avances sur charges.

Au vu des arriérés de loyers d'un montant total de 25.656,62 euros et des avances sur charges de 1.200 euros et de 1.650 euros des années 2022 et 2023, qui ne sont pas autrement contestés par la société SOCIETE1.), il échet de retenir que cette dernière a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie la résiliation du bail à ses torts exclusifs. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de la société SOCIETE1.) et de la condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement, un délai plus élargi n'étant aucunement justifié.

Au besoin, la société SOCIETE2.) est autorisée à faire expulser la société SOCIETE1.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de la société SOCIETE1.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

S'agissant de la fixation de l'indemnité d'occupation, il y a lieu de relever que l'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. 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.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

Il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par la société SOCIETE1.) au montant de 2.332,42 euros correspondant à l'ancien prix du bail.

Quant à la demande en octroi d'une indemnité de relocation, il échet de relever que destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur, l'indemnité de relocation est expressément prévue par l'article 1760 du Code civil, en ces termes : « en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus. »

En l'état, il n'est pas possible de déterminer la durée nécessaire à la relocation de l'immeuble. Il n'est pas à exclure que l'objet du bail puisse être reloué prochainement dès la libération définitive des lieux. Tendante à la réparation d'un dommage futur, non établi à l'heure actuelle et qui ne saurait être considéré comme la prolongation nécessaire de la situation actuelle, la demande en paiement d'une indemnité de relocation est prématurée, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit.

c) Le paiement des arriérés de loyers et de charges

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Au vu du décompte actualisé de la société SOCIETE2.) et en l'absence de preuve de paiement du montant actuellement réclamé, la demande de la société SOCIETE2.) est à dire fondée à concurrence du montant de 25.656,62 euros au titre des arriérés des loyers des mois de janvier à novembre 2023, du montant de 1.200 euros à titre des arriérés des avances sur charges pour l'année 2022 et de la somme de 1.650 euros à titre des arriérés des avances sur charges des mois de janvier à novembre 2023, avec les intérêts de retard conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard tel que cela est prévu par les points 4.2.5. et 7 du contrat de bail, à partir de leur date respective d'exigibilité, soit l'échéance du terme au début de chaque mois prévue par les articles 4.2.1 et 4.2.2 du contrat de bail, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) est en conséquence condamnée à payer à la société SOCIETE2.) les sommes de 25.656,62 euros, de 1.200 euros et de 1.650 euros, avec les intérêts de retard conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir de la date respective d'exigibilité des montants en question, jusqu'à solde.

d) Les autres demandes de la société SOCIETE1.)

Au vu de la résiliation du bail aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.), la demande de celle-ci en restitution des loyers d'ores et déjà payés (6.600 euros), des frais d'agence (4.633 euros), des investissements prétendument effectués en vue de l'exploitation du local commercial (40.000 euros) et en indemnisation de sa perte d'exploitation (50.000 euros) sont à dire non fondées.

Sa demande en restitution de la garantie bancaire d'un montant de 8.800 euros est à rejeter pour être prématurée, dès lors qu'elle occupe toujours les lieux.

3) Les demandes accessoires

S'agissant des frais d'avocat, il échet de constater que la société SOCIETE2.) ne justifie aucunement avoir déboursé des frais d'avocat à concurrence du montant réclamé, de sorte que sa demande y afférente doit être rejetée.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire non fondée et celle formulée par la société SOCIETE2.) est à déclarer fondée à concurrence du montant de 500 euros.

La société SOCIETE1.) est en conséquence condamnée à payer le montant de 500 euros à la société SOCIETE2.).

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.) succombant au litige est condamnée aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

ordonne la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros 212/23 et 449/23,

donne acte à la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL et CIE de l'augmentation de sa demande,

dit les demandes respectives des parties recevables en la forme,

rejette l'offre de preuve par voie d'expertise formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en nullité, sinon en résiliation du contrat de bail,

dit encore non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en restitution des loyers payés d'un montant de 6.600 euros, en remboursement des frais d'agence d'un montant de 4.633 euros, en paiement de frais d'investissement d'un montant de 40.000 euros et en indemnisation d'une perte d'exploitation de 50.000 euros,

rejette pour être prématurée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en restitution du montant de 8.800 euros au titre de la garantie locative,

dit fondée la demande de la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL et CIE en résiliation du bail aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

prononce la résiliation du bail conclu par les parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de quarante jours à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL et CIE à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL des lieux loués dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL au montant de 2.332,42 euros,

rejette pour être prématurée la demande de la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL & CIE en paiement d'une indemnité de relocation,

dit fondée la demande de la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL et CIE à concurrence de 25.656,62, de 1.200 euros et de 1.650 euros, avec les intérêts de retard conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir de la date respective d'exigibilité des montants en question telle que prévue par le contrat de bail, jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL et CIE le montant de 25.656,62 euros, de 1.200 euros et de 1.650 euros, avec les intérêts de retard conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir de la date respective d'exigibilité des montants en question telle que prévue par le contrat de bail, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL et CIE en indemnisation de ses frais d'avocat,

dit fondée la demande de la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL et CIE en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 500 euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL et CIE le montant de 500 euros,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en octroi d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière