

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 976 /24
Dossier no. L-BAIL-697/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU
14 mars 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

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse, comparant par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

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

partie défenderesse, comparant par Maître Bernard FELTEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 13 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 23 novembre 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 1er février 2024.

A cette audience Maître Laurent Welter, en remplacement de Maître Pierre REUTER, qui se présenta pour PERSONNE1.), et Maître Tuce ISIK, en remplacement de Maître Bernard FELTEN, qui se présenta pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis,

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

A. Les faits constants:

Suivant contrat de bail commercial conclu en date du 24 mars 2005, ayant pris effet au 1^{er} mars 2005 pour une durée de 6 années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE2.) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) un bureau ainsi que des annexes d'atelier d'une surface approximative de 390 m², comprenant entre autres un parking extérieur, un atelier et un dépôt sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'avance au début de chaque mois d'un loyer de 1.000 euros et d'une avance sur charges locatives de 100 euros.

Suite au décès de PERSONNE2.), PERSONNE1.) a repris le prédit contrat de bail.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 13 octobre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir prononcer la résiliation, sinon résolution judiciaire du contrat de bail commercial conclu entre parties aux torts exclusifs de la partie défenderesse ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués endéans le mois de la notification de la décision à intervenir ;
- voir autoriser d'ores et déjà la partie requérante à faire expulser la partie défenderesse des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification de la décision à intervenir, au besoin à l'aide de la force publique, les frais en résultant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y affectés ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 20.734,41 euros ou tout autre montant même supérieur à arbitrer par le tribunal ou à dire d'expert;

- voir dire que la condamnation portera des intérêts au taux légal à partir du 1^{er} août 2023, date d'une mise en demeure, sinon à partir de la présente requête, sinon à partir du jour de la convocation, sinon à partir du jour du jugement à intervenir, le tout jusqu'à solde, avec majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- voir condamner la société SOCIETE1.) à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 3.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 697/23.

A l'audience des plaidoiries, la partie requérante augmente sa demande à 24.166,70 euros.

Il échet de lui en donner acte.

La société SOCIETE1.) réclame à titre reconventionnel une indemnité de 25.000 euros pour trouble de jouissance ainsi qu'une remise en état des lieux loués. Subsidiairement, elle sollicite l'institution d'une expertise pour déterminer les désordres affectant les lieux loués ainsi que son état d'insalubrité et pour déterminer et chiffrer les moyens nécessaires pour remettre les lieux loués dans un bon état locatif, sinon pour fixer une moins-value. Elle demande encore à titre reconventionnel la suspension de l'adaptation indiciaire depuis 2018 ainsi que la réduction à 50 % à partir du jugement à intervenir. Elle sollicite finalement l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.000 euros.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que le loyer n'a jamais été adapté à l'indice contractuellement convenu à l'article 10 du contrat de bail. L'indice auquel les parties auraient voulu faire référence serait celui par rapport auquel les loyers commerciaux sont en général révisés, à savoir l'indice général rattaché à la base 100 du 1^{er} janvier 1948 publié par le Statec. La locataire refuserait de régler les arriérés réduits au titre de l'adaptation indiciaire et le terme courant du loyer adapté en application de l'indice, ce qui constituerait une faute caractérisée dans le chef de la locataire et autoriserait la bailleuse à demander la résiliation judiciaire du bail ainsi que son déguerpissement forcé.

La société SOCIETE1.) s'oppose à la demande en faisant valoir que l'indice visé ne résulte pas du contrat de bail et que la bailleuse ne lui a jamais remis le décompte annuel prévu par le contrat de bail. Elle invoque ensuite l'exception d'inexécution au motif que les lieux loués se trouvent dans un état d'insalubrité depuis 2018 documenté par les photos versées, ce qui aurait engendré un trouble de jouissance dans son chef. Ainsi, le plafond serait en train de s'écrouler, des briques tomberaient du mur, la toiture ne serait pas étanche de nature à occasionner des inondations et des moisissures, les toilettes seraient inutilisables, la

ventilation et le chauffage ne fonctionneraient pas. Elle aurait dénoncé ces problèmes à la bailleresse, qui n'aurait pas réagi. Elle reproche ainsi à la bailleresse d'avoir violé les articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil.

PERSONNE1.) fait répliquer que les lieux loués se sont trouvés dans un état vétuste, mais non pas insalubre depuis le début du bail sans réclamation de la part de la locataire. La partie adverse n'établirait aucunement l'état insalubre qu'elle invoque, de sorte que l'exception d'inexécution et la demande reconventionnelle seraient à rejeter.

La société SOCIETE1.) donne à considérer que les lieux loués se sont trouvés dans un état vétuste depuis 20 années, mais que leur état est devenu insalubre depuis peu de temps.

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande de PERSONNE1.) et la demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduites dans les délai et forme de la loi et n'étant pas contestées quant à leur recevabilité sont à dire recevables.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient aux parties d'établir le bien-fondé de leurs demandes respectives.

1) L'adaptation indiciaire

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail commercial conclu en date du 24 mars 2005, ayant pris effet au 1^{er} mars 2005 pour une durée de 6 années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE2.) a donné en location à la société SOCIETE1.) un bureau ainsi que des annexes d'atelier d'une surface approximative de 390 m², comprenant entre autres un parking extérieur, un atelier et un dépôt sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'avance au début de chaque mois d'un loyer de 1.000 euros et d'une avance sur charges de 100 euros. Il convient ensuite de constater que l'article 10 du contrat de bail en question a la teneur suivante : « Le loyer sera ajusté tous les -5- (cinq) points de l'indice (uniquement valable pour baux commerciaux) ».

Il est constant en cause que suite au décès de PERSONNE2.), PERSONNE1.) a repris le prédit contrat de bail.

L'intention des parties de soumettre le loyer à indexation ressort donc clairement du contrat de bail.

Contrairement aux affirmations de la société SOCIETE1.), la stipulation contractuelle du contrat de bail relative à la production d'un décompte par le bailleur une fois par an au moins se rattache d'après le libellé dudit contrat aux charges locatives et non pas à l'adaptation indiciaire.

Une clause d'indexation est une clause d'échelle mobile qui consiste à faire varier automatiquement, dans un contrat à exécution successive, la valeur d'une prestation, dans le cas du bail, le loyer, en fonction d'un indice économique de manière à conserver sa valeur par rapport à l'évolution des prix.

Une telle clause est valable dans des contrats qui ne tombent pas sous le champ d'application de la loi du 21 septembre 2006, ce qui est le cas en l'espèce.

L'adaptation indiciaire est automatiquement exigible aux échéances conventionnellement prévues pour le paiement du loyer, dont elle fait partie intégrante. En principe, le locataire doit lui-même faire les calculs pour l'application de la clause indiciaire.

L'application des adaptations indiciaires est automatique, le locataire étant obligé de suivre l'évolution indiciaire et d'adapter le loyer le moment venu, ce sans invitation préalable du bailleur.

Quand le bail n'a subordonné l'effet de la clause d'indexation du loyer à aucune demande préalable, cette clause doit recevoir application de plein droit.

Si le bailleur oublie de demander les adaptations indiciaires, il pourra les demander rétroactivement. Il a en effet été décidé qu'on ne peut prétendre que le bailleur aurait renoncé aux adaptations indiciaires en ne réclamant pas les majorations et en acceptant les loyers sans la majoration, puisqu'il est de principe que les renonciations ne se présument.

Ainsi, l'acceptation par le bailleur des paiements du locataire n'entraîne extinction que du droit exécuté et ne vaut pas en soi renonciation à d'autres droits.

Si doute il y avait, il aurait dès lors appartenu à la locataire de contacter le bailleur en début de bail afin de fixer l'indice applicable, ce qui n'a pas été fait en l'espèce.

A défaut de choix exprès résultant du contrat, il y a lieu de recourir aux indices usuellement appliqués au Luxembourg, soit ceux publiés par le STATEC.

C'est donc à bon droit que la bailleuse s'est référée à l'indice C « Evolution de l'indice de base 100 au 1.1.1948 » publié par le STATEC.

b) L'exception d'inexécution

Dans les contrats synallagmatiques, les deux obligations doivent être exécutées simultanément. Chacune des parties n'est en droit d'exiger la prestation qui est due qu'autant qu'elle offre d'exécuter la sienne. Réciproquement, elle peut refuser à exécuter sa prestation tant que le cocontractant n'offre pas lui-même d'exécuter.

Ce refus se manifeste par l'exception d'inexécution. L'exception d'inexécution, prévue à l'article 1134-2 du Code civil, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers que si le bailleur ne s'exécute pas lui-même de ses propres obligations contractuelles. L'exception d'inexécution ne peut dès lors jouer qu'en cas de nécessité. Le preneur ne doit user de ce moyen de se faire à soi-même justice provisoire que s'il n'a pas à sa disposition des moyens plus normaux pour arriver à ses fins.

En matière de bail, il existe une connexité entre l'obligation du bailleur d'entretenir, respectivement de réparer l'immeuble loué et celle du preneur de payer les loyers pour justifier la suspension de cette dernière.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, l'une des obligations principales du locataire est celle de payer le prix du bail aux termes convenus. L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue en principe une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

En vertu de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est de son côté obligé d'entretenir la chose louée 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.

Conformément aux dispositions de l'article 1720, alinéa 1er du Code civil, 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. C'est là une conséquence de l'obligation de principe du bailleur de fournir au preneur l'entière et complète jouissance de la chose. Si la chose délivrée n'était pas en parfait état, le preneur ne pourrait pas en jouir normalement. La loi impose au bailleur, en cours de bail, l'obligation d'entretenir et de réparer. A fortiori, le bailleur doit-il au début du même contrat délivrer la chose en parfait état (cf. Henri DE PAGE ; Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, 1ère partie, les principaux contrats, n° 588, 3ème édition).

Les parties peuvent convenir de l'état dans lequel le bailleur doit mettre à la disposition du locataire le bien pris en location. Ainsi, le bailleur peut-il par une clause expresse s'exonérer de l'obligation de délivrer la chose en bon état et de l'entretenir pour servir à l'usage auquel elle est destinée, ces obligations n'étant pas de l'essence du louage (cf. Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n° 575).

Le locataire ne peut souvent se rendre compte de l'utilité, voire de la nécessité des réparations qu'après avoir pris possession ; s'il attend trop longtemps, il ne pourra exiger la remise en état : le bailleur pourrait non seulement lui imputer les dégradations mais prétendre à sa renonciation tacite. Le bailleur ne peut toutefois se trouver dispensé de son obligation de délivrer le bien en bon état sous prétexte que la prise de possession a eu lieu, si le preneur a formulé ses réclamations et ses griefs dans un temps voisin de l'entrée en vigueur du bail car il est possible qu'il n'ait pas voulu différer cette entrée dans l'attente des réparations nécessaires au risque d'empêcher l'ouverture du commerce qu'il aurait décidé d'entreprendre dans les lieux loués et partant d'éprouver une éventuelle perte de clientèle. Comme telle la prise de possession n'entraîne donc aucune renonciation tacite du preneur mais son accord présumé dégageant le bailleur de son obligation peut résulter de l'absence prolongée de réclamation, après son entrée (cf. *ibidem* n° 580).

Aux termes de l'article 1721 du Code civil, le bailleur doit garantir au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de bail.

L'obligation de jouissance paisible implique pour le bailleur de faire jouir paisiblement le preneur de l'objet loué pendant toute la durée du bail. La garantie de la jouissance paisible a pour base la responsabilité contractuelle. Tenu de procurer au preneur la jouissance paisible, le bailleur est responsable sur base des articles 1719 et 1721 du Code civil des troubles de jouissance qui, d'après le droit commun de la responsabilité contractuelle, lui sont imputables.

Le locataire a le droit de refuser le paiement du loyer en cas de manquement par le bailleur à son obligation d'entretien des lieux loués. Toutefois, la défaillance du bailleur doit justifier la retenue du loyer, le simple défaut d'entretien n'étant pas suffisant, car le locataire continue d'avoir la jouissance de la chose louée même si elle est imparfaite. Pour justifier l'exception d'inexécution, le défaut d'entretien doit être tel qu'il rend la chose inutilisable à l'usage contractuellement prévu. L'inexécution justifiée suppose donc un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées. Cette condition n'est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée et qu'il conserve la jouissance de ladite chose.

Il appartient au locataire d'avertir le bailleur de la nécessité d'effectuer des réparations ou de dégradations du bien loué. Il appartient aussi au preneur d'établir le manquement allégué du bailleur à son obligation d'entretien et de réparation.

En l'espèce, les parties s'accordent pour dire que les lieux loués se sont trouvés dans un état vétuste dès le début du bail.

Il appartient donc à la locataire d'établir une détérioration de l'état des lieux loués de nature à les rendre insalubres depuis 2018 et à lui causer un trouble de jouissance.

Or, il échet de constater que la locataire ne verse aucune pièce probante face aux contestations adverses permettant d'établir cet état d'insalubrité. Il convient encore de relever que les photos qu'elle verse en cause ne suffisent pas à prouver l'état d'insalubrité des lieux loués compte tenu des contestations de la bailleresse et du caractère vétuste du local donné en location depuis le début du bail dont la locataire avait connaissance.

Par ailleurs, la locataire qui invoque que le prétendu caractère insalubre des lieux loués existe depuis 2018 n'apporte aucunement la preuve qu'elle en a averti la bailleresse avant le courrier de son mandataire du mois de septembre 2023 dans lequel elle se limite à dénoncer l'état piteux du bien loué sans fournir d'autres précisions et ceci suite à la demande de la bailleresse en paiement de l'adaptation indiciaire.

En l'absence d'élément probant du prétendu état insalubre des lieux loués, l'offre de preuve par voie d'expertise formulée par la société SOCIETE1.) doit être rejetée en application de l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose qu'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.

Il en découle que c'est à tort que la locataire invoque l'exception d'inexécution.

c) Le paiement des arriérés

Il résulte de ce qui précède que l'adaptation indiciaire est due par la société SOCIETE1.).

En l'occurrence, la partie requérante documente les montants dus en vertu des adaptations indiciaires du loyer par un décompte qui reprend les loyers indexés des mois de juillet 2018 à janvier 2024.

Ce décompte n'étant pas autrement contesté par la partie défenderesse, il y a lieu de l'admettre.

La demande de PERSONNE1.) est dès lors fondée pour la somme réclamée de 24.166,70 euros, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} février 2024, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) est en conséquence condamnée à payer à PERSONNE1.) la somme de 24.166,70 euros, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} février 2024, jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal.

d) La résiliation du 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.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de payer le prix du bail, ce qui comprend les avances sur charges ainsi que les adaptations indiciaires.

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.

Au vu des arriérés d'un montant total de 24.166,70 euros, il y a lieu de retenir que la société SOCIETE1.) 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, PERSONNE1.) 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.

e) La demande reconventionnelle

En l'absence de preuve de l'état insalubre qu'elle invoque, les demandes reconventionnelles formulées par la société SOCIETE1.) sont à dire non fondées.

f) Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros et celle formulée par la société SOCIETE1.) est à déclarer non fondée.

La société SOCIETE1.) est en conséquence condamnée à payer à PERSONNE1.) le montant de 350 euros.

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,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande,

dit les demandes respectives des parties recevables,

rejette la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en institution d'une expertise,

dit non fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

dit fondée la demande principale de PERSONNE1.),

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 24.166,70 euros, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} février 2024, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du présent jugement,

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 PERSONNE1.) 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,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) le montant de 350 euros,

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 du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA