

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1378/24
Dossier no. L-BAIL-637/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU 25 avril 2024

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

ENTRE

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 Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

SOCIETE2.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître Yves WAGENER, 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 21 septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 2 novembre 2023.

A l'appel de la cause à la prédite audience, l'affaire fut fixée pour plaidoiries au 4 janvier 2024, puis refixée au 22 février 2024.

Lors de la prédite audience Maître Claude SCHMARTZ, qui se présenta pour la partie demanderesse, et Maître Yves WAGENER, qui se présenta pour la partie défenderesse, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 21 septembre 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) a sollicité la convocation de la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE2.)) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu en date du 16 octobre 2021 aux torts de la partie défenderesse pour violations graves de l'accord conclu entre parties ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le loyer du mois de septembre 2023, soit 17.000 euros, augmenté des frais et charges, ainsi que tous les loyers subséquents jusqu'à ce que la résiliation judiciaire soit coulée en force de chose jugée, avec les intérêts légaux à partir des échéances des loyers impayés conformément à ce qui est prévu par le contrat de bail, avec les intérêts légaux à partir de la date d'introduction de la requête, à chaque fois jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante des dommages et intérêts pour le préjudice subi, ce préjudice se chiffrant à un montant minimal de 204.000 euros correspondant à une perte de loyer minimale sur une année ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.500 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 partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 637/23.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) augmente sa demande à 102.000 euros au titre des arriérés de loyers réduits pour la période du 1^{er} septembre 2023 jusqu'au jour des plaidoiries.

La société SOCIETE2.) réclame à titre reconventionnel la résiliation du contrat aux torts exclusifs de la partie adverse, sinon l'annulation du contrat ainsi que l'allocation de dommages et intérêts de 10.000 euros, avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande, jusqu'à solde. Elle sollicite encore l'octroi d'une indemnité de procédure de 10.000 euros.

Il échet de leur en donner acte.

B. L'argumentaire des parties :

La société SOCIETE1.) fait valoir que suivant contrat de bail commercial signé en date du 16 octobre 2021, elle a donné en location à la société SOCIETE2.) un local en état brut pour l'exploitation d'une crèche se trouvant sur la parcelle no NUMERO1.), Section A de ADRESSE3.), avec toutes les dépendances y annexées. Les travaux d'aménagement du local en question auraient dû être réalisés par la partie défenderesse. Le prédit bail aurait pris effet le 1^{er} septembre 2023 pour une durée de 15 années, moyennant paiement d'avance à partir du 1^{er} septembre 2023 d'un loyer indexé mensuel de 17.000 euros HTVA, à majorer des frais et des charges. A la réunion organisée par la bailleuse en vue de la réception du local le 30 juin 2023, le preneur se serait présenté avec un huissier de justice qui aurait dressé un procès-verbal de non-réception. Contrairement aux affirmations du locataire, le local donné en location aurait été terminé en état brut le 1^{er} juillet 2023 tel que cela aurait été prévu par les parties dans le contrat de bail et tel que cela aurait été confirmé par l'expert PERSONNE1.), de sorte qu'il n'y aurait eu aucune raison pour refuser la réception du local. Ce serait la partie défenderesse qui aurait empêché l'accomplissement de la condition relative à la réception du local, de sorte que la condition y afférente devrait être réputée accomplie en vertu des dispositions de l'article 1178 du Code civil. Malgré plusieurs rappels et mises en demeure, la partie requérante aurait dû constater qu'à ce jour, la partie défenderesse n'a réalisé aucun travail d'aménagement dans les lieux loués. L'inexécution de l'obligation de garnir et d'exploiter les lieux loués et le non-paiement du loyer et/ou des charges constitueraient des violations graves de l'accord conclu entre parties et justifieraient la résiliation avec effet immédiat du contrat de bail par le bailleur ainsi que l'octroi de dommages et intérêts à son profit se composant de la perte de loyers subie par le bailleur après la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts du preneur jusqu'au moment où les lieux actuellement loués pourront être reloués ainsi que de la différence de loyer au moins éventuellement payée par un nouveau preneur par rapport au loyer convenu entre les parties au litige en prenant en considération la durée convenue du contrat de bail actuel, soit 15 années. A ce jour, elle n'aurait pas trouvé un nouveau locataire. Subsidiairement, elle sollicite l'institution d'une expertise pour déterminer son préjudice.

La société SOCIETE2.) s'oppose à la demande en faisant valoir qu'il ressort du procès-verbal de constat dressé de manière contradictoire par l'huissier de justice Laura GEIGER en date du 19 juillet 2023 que les lieux loués n'étaient pas en état d'être livrés, ni réceptionnés en date du 30 juin 2023. Il serait donc établi à suffisance que la livraison de l'objet à louer ne s'est pas faite, que la réception n'était pas possible et que le preneur ne pouvait en aucun cas faire débiter de quelconques travaux d'aménagement. La société SOCIETE2.) n'aurait pas empêché la réception. Le bail n'aurait donc pas pris effet du tout, ce dont elle aurait informé la partie adverse par ses courriers respectifs. Subsidiairement, elle conteste les montants réclamés tant en son principe qu'en son quantum en faisant valoir qu'aucun dommage n'est prouvé. La société SOCIETE2.) évalue son dommage provisoirement à 10.000 euros correspondant aux frais supplémentaires dus à ses correspondances, sa perte de temps, ses déplacements, ses réunions et ses frais d'avocat et d'huissier.

La société SOCIETE1.) sollicite le rejet de la demande reconventionnelle en la contestant tant en son principe qu'en son quantum.

C. L'appréciation du Tribunal :

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

En application de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.

Aux termes de l'article 1181 du Code civil, l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties. Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement. Dans le second cas, l'obligation a son effet du jour où elle a été contractée.

Si l'événement prévu comme condition suspensive ne se produit pas, il y a défaillance de la condition. Cette défaillance empêche l'obligation de prendre naissance. Les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté.

L'article 1176 du Code civil dispose que lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé.

Il s'ensuit qu'en cas de non-réalisation de la condition suspensive, le droit soumis à la condition est censé ne jamais avoir pris naissance.

Ainsi, si à la date fixée par les parties, la condition suspensive a défailli, la conséquence en est que le contrat, signé sous cette condition qui ne s'est pas réalisée, est censé ne jamais avoir existé, avec la conséquence que si des effets s'étaient produits à la suite de ce contrat, ils devront disparaître, le contrat étant lui-même devenu caduc.

Suivant l'article 1178 du Code civil, la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.

En l'espèce, il résulte des pièces versées que par contrat libellé « bail commercial » signé en date du 16 octobre 2021, la société SOCIETE1.), dénommée dans ledit contrat « bailleur » et la société SOCIETE2.), dénommée dans ledit contrat « preneur » ont convenu ce qui suit :

- le bailleur va donner en location au preneur un local en état brut dit « Crèche » à ADRESSE3.), soit un lot interne no 0.1. d'une surface de +- 217.70 m², une terrasse de +- 50 m² et un jardin privatif de +-300m² ainsi qu'au sous-sol -1, deux caves et quatre places de parking suivant les plans annexés et signés par les parties pour en faire partie intégrante ;
- la construction de la crèche sera terminée pour le 1^{er} juillet 2023 au plus tard ;
- le bail prendra effet en date du 1^{er} septembre 2023 à condition que le local destiné à la crèche soit réceptionné par le preneur ;
- le loyer mensuel indexé fixé au montant de 17.000 euros HTVA et une avance mensuelle sur charges d'un montant de 500 euros sont payables à partir du 1^{er} septembre 2023 ;
- les lieux loués sont destinés à l'exploitation d'une crèche ;
- un état des lieux d'entrée par lequel le preneur déclare connaître et accepter les lieux loués dans l'état où ils se trouvent sera effectué au plus tard en date du 1^{er} juillet 2023 ;
- le preneur doit à la fin du contrat de bail restituer les lieux loués en bon état d'entretien.

Il en découle que le contrat de bail commercial en question a été conclu sous les conditions suspensives que les travaux de construction de la crèche étaient terminés pour le 1^{er} juillet 2023 au plus tard et que la réception du local donné en location se faisait le 1^{er} septembre 2023.

S'il en ressort certes que les parties n'ont pas donné de précisions concernant le terme d'état brut, il échet cependant de retenir au vu du contenu des plaidoiries des parties que l'état brut du local donné en location y compris des pièces accessoires doit permettre la réalisation de travaux d'aménagement par la société SOCIETE2.) en vue de l'installation et de l'exploitation d'une crèche dans les lieux loués.

Il résulte notamment du procès-verbal de constat établi par l'huissier de justice Laura GEIGER en date du 19 juillet 2023 effectué à la demande de la société SOCIETE2.) suite à une visite des lieux loués en présence de toutes les parties :

- que l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués est en chantier ;
- que l'échafaudage est toujours place ;
- que l'isolation des murs n'est pas achevée ;
- que la voie d'accès au garage est encombrée par du matériel de construction ;
- que l'échafaudage et l'isolation bloquent la voie d'accès au parking sous-terrain ;
- que les travaux dans le local pour les poussettes, vélos et motos ne sont pas achevés ;
- que l'accès au parking est inutilisable pour être bloqué par l'échafaudage et des poutres de soutènement ;
- que l'entrée des parties communes est en état de chantier ;
- que l'accès à l'arrière de la crèche est uniquement accessible par la voie publique et non par le local lui-même ;
- que le jardin et la terrasse ne sont pas achevés et ne sont pas sécurisés en l'état ;
- qu'à l'intérieur du local :
 - les murs sont en béton ;
 - les fenêtres sont mises en places ;
 - les câbles électriques des stores sont installés ;
 - le tuyau des eaux sanitaires est installé ;
 - le branchement d'eau chaude et d'eau froide ainsi qu'un tuyau d'eau provisoire sont installés ;
 - les gaines de ventilation sont mises en place ;
 - il n'est pas possible d'accéder à l'arrière du local à partir du local commercial ;
 - la terrasse n'est accessible que par la voie publique ;
 - les spots demandés par le locataire sont installés ;
 - les raccordements pour les toilettes sont mis en place ;
 - la distribution pour l'électricité est déployée ;
 - le coffret provisoire pour l'électricité du chantier est installé ;
 - le propriétaire des lieux loués s'engage à ce que l'infrastructure électrique soit prête lorsque la crèche deviendra opérationnelle et il s'engage à ce que le local dispose de prises de 40 ampères ;
 - les trous pour la ventilation sont percés ;
 - le tuyau d'évacuation des eaux usées est installé ;
- qu'au garage, les quatre emplacements pour la crèche sont achevés ;
- que la cave de la crèche est achevée et l'interrupteur et la prise électrique sont installés ;
- que concernant la chaudière, des travaux sont encore en cours et le compteur de la crèche est manquant ;
- que dans le local technique, les courants électriques forts et faibles sont posés ;

- que dans le local d'eau et de gaz, les travaux ne sont pas encore accomplis ;
- que dans la cage d'escalier, l'ascenseur commun est installé, mais il n'est pas encore branché,

constatations qui se trouvent appuyées par les photos prises sur place par l'huissier de justice et qui ne sont pas spécialement contestées par la société SOCIETE1.).

Il en résulte encore que la société SOCIETE2.) a refusé la réception du local compte tenu de son caractère inexploitable.

Au vu des constatations précitées de l'huissier de justice et au vu de l'état de la cave donnée en location complètement achevée, il échet de retenir que l'état des autres lieux loués tel que s'il s'est présenté le jour de la visite de l'huissier de justice Laura GEIGER ne permettait pas la réalisation de travaux d'aménagement à l'intérieur du local en vue de l'exploitation d'une crèche.

Il n'est aucunement établi qu'au mois de septembre 2023, il y a eu des avancements significatifs du chantier de nature de permettre la réalisation de travaux d'aménagement.

C'est lors à bon droit que la société SOCIETE2.) a refusé la réception du local. Le cas de figure prévu par l'article 1178 du Code civil n'existe donc pas.

En raison de la défaillance de la condition suspensive relative à la réception du local, le contrat signé le 16 octobre 2021 sous cette condition, qui ne s'est pas réalisée, est caduc et est censé ne jamais avoir existé tel que cela a été d'ores et déjà été soulevé par le mandataire de la société SOCIETE2.) dans ses courriers respectifs envoyés au mandataire adverse et les parties sont déliées de tout engagement l'une envers l'autre.

Il ne saurait dès lors être question d'annulation, respectivement de résiliation judiciaire du contrat conclu par les parties. Les demandes des parties en annulation, sinon en résiliation du contrat sont non fondées.

Il s'ensuit que toutes les demandes de la société SOCIETE1.) sont à dire non fondées.

La société SOCIETE2.) ne justifiant pas de la réalité de son prétendu préjudice évalué à 10.000 euros, elle est à débouter de sa demande reconventionnelle y afférente.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de procédure n'est pas fondée tandis que celle formulée par la société SOCIETE2.) est à dire fondée à concurrence du montant de 500 euros. La société SOCIETE1.) est en conséquence condamnée à payer à la société SOCIETE2.) le montant de 500 euros.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la société SOCIETE1.).

PAR CES MOTIFS

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

dit que le contrat conclu par les parties en date du 16 octobre 2021 est caduc,

dit toutes les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL recevables, mais non fondées,

partant en déboute,

dit recevables, mais non fondées les demandes reconventionnelles de la société anonyme SOCIETE2.) SA,

partant en déboute,

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

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA 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 anonyme SOCIETE2.) SA le montant de 500 euros,

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