

(A)

26/10/1987

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer,

a rendu le jugement qui suit:

dans la cause e n t r e :

5001.)

s.à r.l., société à responsabilité limitée avec siège social à ADR1.)
, re-
présentée par son gérant actuelle-
ment en fonctions

d e m a n d e r e s s e

comparant par Me Patrick WEINACHT,
en remplacement de Me René FALTZ,
les deux avocats-avoués, demeurant
à LUXEMBOURG

e t :

5002.)

s.e.n.c., société en nom collectif,
ayant son siège social à ADR1.)
, représentée
par ses gérants actuellement en fonc-
tions

d é f e n d e r e s s e

comparant par Me Alex KRIEPS, avocat-
avoué, demeurant à LUXEMBOURG

JUGEMENT - cd -
e matière de
b l à loyer du
26 octobre 1987

F A I T S :

Par exploit de l'huissier de justice Georges NICKTS en date du 24 mars 1987 la partie demanderesse fit donner citation à la partie défenderesse à comparaître à l'audience publique du 6 avril 1987 à 15.00 heures, devant ce tribunal de paix, au local ordinaire de ses audiences à Luxembourg, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation annexée à la minute du présent jugement.

Après deux remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 12 octobre 1987 lors de laquelle Maître Patrick WEINACHT comparut pour la demanderesse et Maître Alex KRIEPS se présenta pour la défenderesse. La partie demanderesse exposa l'objet de la demande et les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique du 26 octobre 1987.

A cette dernière audience, l'audience publique de ce jour, le tribunal rendit le jugement qui suit:

Attendu que par exploit du 3 avril 1987, la s.à r.l. ^{SOC1.)} a fait convoquer la s.e.n.c. ^{SOC2.)} devant le tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer pour s'entendre condamner à lui payer à titre de dommages-intérêts pour préjudice subi suite à des infiltrations d'eau un montant de 300.000.- francs, pour s'entendre condamner à effectuer les travaux de réparation endéans les 3 mois suivant la signification du jugement sous peine d'une astreinte de 10.000.- francs par jour de retard et pour se voir autoriser à suspendre tout paiement de loyer pendant la durée des travaux;

Attendu que la demande a été présentée dans les forme et délai de la loi; qu'elle est partant recevable;

Attendu qu'à l'audience du 12 octobre 1987 la partie demanderesse a renoncé à une condamnation assortie d'astreinte; qu'il échet de lui en donner acte;

Attendu que par ordonnance, prise sur base de l'article 26 de la loi du 14 février 1955, le sieur Paul Luja a été nommé expert avec la mission:

- 1) de vérifier si l'immeuble pris en location et sis à ^{ADR1.)}, présente des dégradations au niveau de la toiture et des murs extérieurs;
- 2) dans l'affirmative, d'en rechercher les causes, proposer les moyens aptes à y remédier et dresser un devis estimatif du coût des travaux;
- 3) d'examiner si les dégradations constatées sont d'une envergure telle qu'une réduction, voire une échage de loyer s'imposent;

Attendu que dans son rapport du 5 juin 1987, l'expert retient, quant aux façades, que les fenêtres en bois sont fortement dégradées, que l'enduit de façade s'est disloqué en maints endroits, que le crépi est fissuré et que les appuis de fenêtres en béton armé branché laissent l'eau de pluie s'infiltrer;

que selon l'expert, les dégradations constatées sont à considérer comme évolutives ce d'autant plus que la façade principale est directement exposée aux pluies;

Attendu qu'à l'intérieur de l'immeuble, l'expert a constaté des infiltrations d'eau dues à l'inétanchéité de la façade et des fenêtres et à la défectuosité de la toiture;

que les dégâts à l'immeuble sont tels que d'après l'expert une réduction de loyer s'impose;

Attendu que l'expert estime les travaux de réparation à un montant de 1.693.000.- francs;

Attendu que selon l'article 5 du contrat de bail signé entre parties le 6 septembre 1978 les grosses réparations sont à charges du locataire exception faite des grosses réparations aux murs et à la toiture;

Attendu que par cette stipulation les parties ont laissé à charge de la locataire, outre les travaux de menu ouvrage, les grosses réparations à l'intérieur de l'immeuble (tels p. ex. chauffage, installations sanitaires, électricité); que par contre les travaux qui ont trait aux murs et à la toiture, partant à la substance de l'immeuble, sont restés à charge de la propriétaire;

que la façade, de même que les fenêtres, font partie intégrante des murs et sont, en cas de nécessité, à réparer par la propriétaire;

Attendu que cette interprétation est conforme à la loi et à la jurisprudence qui retiennent que dans le doute la convention s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation; que par l'article 5 du contrat de bail la locataire s'est en effet engagée au-delà de ses obligations légales de preneur;

attendu que la défenderesse pour s'opposer à toute réfection invoque l'exceptio non adimpleti contractus au motif que la demanderesse resterait redevoir à titre de loyers arriérés un montant supérieur à 1.000.000.- francs;

Attendu que par exploit du 10 avril 1985 la s.e.n. ^{SOC2.)} avait cité la demanderesse actuelle, la s.à r.l. ^{SOC1.)} devant le tribunal de paix pour s'entendre condamner à lui payer du chef de loyers arriérés un montant de 1.141.820.- francs;

Attendu que par jugement du 7 avril 1987, l'instance a été déclarée éteinte "suite à la renonciation à l'action faite par E.) et R.)", gérants de la s.e.n.c.. " ^{SOC2.)} ";

Attendu que par cette renonciation à l'action la défenderesse actuelle a implicitement, mais nécessairement renoncé aussi à toute exception basée sur le non-paiement de loyers; que par ailleurs il s'est dégagé des plaidoiries à l'audience que, si la demanderesse a à un moment donné retenu le loyer et a opéré une compensation, la raison en était, non le défaut d'entretien dans le chef de la s.e.n.c. ^{SOC2.)}, mais des difficultés entre associés des 2 sociétés dues à des problèmes successoraux et de gestion, problèmes qui ne semblent pas encore résolus à l'heure actuelle;

Attendu qu'il se dégage des développements qui précèdent que c'est à bon droit que la demanderesse réclame la réparation des défauts constatés par l'expert;

qu'il échet d'entériner le rapport lequel n'a pas été autrement critiqué par la défenderesse:

Attendu que selon l'expert les dégâts constatés sont d'une envergure telle qu'une réduction de loyer s'impose;

Attendu que le loyer, initialement fixé à 180.000.- francs est suite à l'augmentation de l'indice actuellement de 224.684.- francs;

Attendu que sur base des données fournies par l'expert sub 5.3 de son rapport, le tribunal dispose des éléments d'appréciation nécessaires pour réduire de 20.000.- francs par mois le loyer jusqu'à la réfection totale des défauts constatés par l'expert;

Attendu que la demanderesse réclame en outre à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral un montant de 300.000.- francs tout en exposant qu'elle invoque surtout le dégât esthétique de sa surface d'exposition qui a souffert des infiltrations et le désagrément de

devoir déplacer son mobilier en cas de précipitations atmosphériques;

Attendu que le tribunal de paix fixe ex aequo et bono ce préjudice au montant de 80.000.- francs;

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort;

déboute la défenderesse de l'exceptio non adimpleti contractus;

entérine le rapport Luja du 5 juin 1987;

ordonne à la s.e.n.c. (Soc2.) d'effectuer les travaux consignés dans le rapport Luja endéans les 3 mois suivant la signification du présent jugement;

réduit le loyer de vingt mille (20.000.-) francs à partir du premier novembre 1987 jusqu'au jour de la finition des travaux de réparation prédits;

fixe le préjudice moral de la demanderesse au montant de quatre-vingts mille (80.000.-) francs;

partant condamne la défenderesse à payer à la demanderesse le montant de quatre-vingts mille (80.000.-) francs avec les intérêts légaux à partir du 24 mars 1987 jusqu'à solde;

condamne la défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance, y compris le coût du rapport Luja du 5 juin 1987;

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit triubnal de paix à Luxembourg, par Edmée CONZEMIUS, Juge de paix, assistée du greffier Suzette LUCIUS, qui ont signé le présent jugement.