

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2163/24
du 25.6.2024

Dossier n° L-BAIL-820/23

Audience publique extraordinaire
du vingt-cinq juin
deux mille vingt-quatre

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

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

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) ;

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Yusuf MEYNIUGLU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

la société anonyme SOCIETE2.) S.A.,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.) ;

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant à l'audience par Maître Florent JEANMOYE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée F&F LEGAL S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée aux fins des présentes par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 30 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 2 janvier 2024 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après trois remises, l'affaire fut mise au rôle général à l'audience publique du mardi, 7 mai 2024 à 9 heures, salle JP 0.15.

Comme suite à la demande de Maître Yusuf MEYNIUGLU du 7 mai 2024, l'affaire fut reproduite à l'audience publique du mardi, 4 juin 2024 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle elle fut utilement retenue.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., comparut par Maître Yusuf MEYNIUGLU, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, la société anonyme SOCIETE2.) S.A., comparant à l'audience par Maître Florent JEANMOYE, avocat à la Cour, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée F&F LEGAL S.à r.l., représentée aux fins des présentes par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 30 novembre 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a sollicité la convocation de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir annuler le contrat de bail conclu le 10 janvier 2022 principalement pour cause illicite et subsidiairement pour erreur sur la substance et de condamner la partie défenderesse à lui rembourser l'intégralité des loyers payés, soit la somme de 10.764.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Plus subsidiairement, la requérante sollicite la résolution du contrat de bail pour défaut de délivrance de l'objet loué et la condamnation de partie défenderesse à lui rembourser l'intégralité des loyers payés, soit la somme de 10.764.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Encore plus subsidiairement, la partie requérante sollicite la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la bailleuse et la condamnation de la partie défenderesse à lui rembourser l'intégralité des loyers payés, soit la somme de 10.764.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

En tout état de cause, la requérante sollicite une indemnité de procédure de 1.500.- euros ainsi que l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Lors de l'audience des plaidoiries, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a augmenté sa demande pécuniaire aux loyers payés jusqu'au mois de mai inclus et sollicite dès lors la somme de 13.166,54.- euros.

La partie défenderesse s'oppose à toutes les demandes. A titre reconventionnel, elle réclame la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à lui payer la somme de 1.450,68.- euros au titre d'arriérés de loyers pour les mois de février, mars et mai 2024 et, au cas où le tribunal viendrait à annuler le contrat de bail, sinon à décider sa résolution, et à prononcer une condamnation à rembourser l'intégralité des loyers payés, elle réclame une indemnité d'occupation sans droit ni titre pour un montant équivalent aux loyers payés. Elle réclame en outre une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros.

En cours de délibéré, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a versé la preuve de paiement de l'intégralité des arriérés de loyers et a par conséquent augmenté sa demande pécuniaire à la somme de 14.617,22.- euros. Par courrier du 10 juin 2024, la bailleuse a reconnu le paiement d'un montant de 1.450,68.- euros.

1) Moyens et demandes des parties

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. expose avoir pris en bail auprès de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. en date du 10 janvier 2022 une surface de bureau meublé de 10 m² dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant un loyer de 468.- euros charges comprises.

Ce contrat de bail aurait été conclu pour une durée de trois ans, prenant effet au 1^{er} janvier 2022 pour se terminer le 31 décembre 2024.

Elle précise en outre que son objet social serait la gestion d'un syndic de copropriété et l'administration de biens. Contrairement à ses attentes, la surface mise à sa disposition se serait trouvée dans un open-space ; or, cette configuration

des lieux serait incompatible avec les exigences légales lui incombant compte tenu de son objet social.

Ainsi, elle serait soumise aux dispositions de la loi du 1^{er} août 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel en matière pénale ainsi qu'en matière de sécurité nationale qui en son article 28 (2) exigerait qu'en sa qualité de responsable du traitement, elle devrait « *mettre en œuvre des mesures destinées à empêcher toute personne non autorisée d'accéder aux installations utilisées pour le traitement (contrôle de l'accès aux installations)* ».

La requérante conclut dès lors que l'objet et la cause du contrat de bail conclu serait illicites en renvoyant aux dispositions des articles 1131 et 1133 du Code civil et le contrat de bail conclu le 10 janvier 2022 serait partant à annuler. Par voie de conséquence, la bailleuse serait à condamner à lui restituer l'intégralité des loyers payés depuis le début du bail, soit la somme de 14.617,22.- euros.

A titre subsidiaire, la requérante réclame l'annulation du contrat de bail pour vice du consentement et plus précisément pour erreur sur base de l'article 1109 du Code civil et le remboursement de l'intégralité des loyers payés, en expliquant qu'elle pensait prendre en bail un bureau exclusif d'une surface de 10 m² lui permettant d'exercer son activité commerciale. Or, en l'espèce, non seulement le bureau se trouverait dans un open-space mais son espace de travail se limiterait à une surface de 5,20 m².

A titre encore plus subsidiaire, la requérante sollicite la résolution du contrat de bail en reprochant à la bailleuse de ne pas avoir respecté son obligation de délivrance des lieux loués telle que prévue à l'article 1719 du Code civil, à savoir la mise à disposition d'un bureau de 10 m². Dans ce cas de figure, la requérante sollicite des dommages et intérêts en réparation de son préjudice subi qu'elle chiffre à la somme de tous les loyers payés depuis le début du bail.

Finalement, la requérante sollicite la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la partie défenderesse à lui payer des dommages et intérêts équivalente à la somme de tous les loyers payés.

La société anonyme SOCIETE2.) S.A. s'oppose à toutes les demandes et souhaite contextualiser la présente procédure. Par courrier du 17 avril 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. lui aurait fait part de son intention de mettre fin au contrat de bail, sans invoquer le moindre motif à celle-ci et sans respecter le terme du contrat de bail. Par courrier du 27 avril 2023, elle lui aurait rappelé que le contrat de bail avait été conclu pour une durée de trois ans et que par conséquent « *la résiliation de pourra être effective qu'au 31 décembre 2024* ».

Suite à ce refus de la résiliation, la locataire aurait continué à payer les loyers échus avant de déposer la présente requête au mois de novembre 2023.

Elle s'oppose à l'annulation du contrat de bail pour cause illicite en rappelant tout d'abord que la requérante aurait la charge de la preuve de la cause illicite du contrat de bail ; or, cette preuve ne serait pas rapportée en l'espèce en l'absence d'un lien quelconque entre les prescriptions issues de la loi sur la protection des données et les prescriptions légales ou administratives régissant l'aménagement du territoire et l'urbanisme citées par la requérante.

Elle conteste également l'absence de cause du contrat de bail. Tel qu'indiqué dans le contrat de bail, la requérante avait connaissance de la surface de bureau avant de s'engager et en tant que professionnelle, elle devrait nécessairement connaître ses besoins avant de s'engager.

La bailleuse s'oppose également à l'annulation du contrat de bail pour vice du consentement et reprochant à la requérante de ne pas avoir rapporté la preuve de son erreur. En l'espèce, il ne serait pas établi que la surface serait inutilisable pour l'activité professionnelle de la locataire. Par ailleurs, pour constituer une cause de nullité du contrat, l'erreur doit être excusable. Or, comme la locataire aurait visité les lieux avant la signature du contrat et accepté la délivrance des lieux sans aucune contestation, elle ne saurait se prévaloir de cette cause de nullité. Depuis le début du bail, la locataire ne se serait jamais plainte des lieux occupés et y aurait fixé son siège social.

Le moyen tiré de l'absence de délivrance serait également dénué de tout fondement. La locataire aurait reçu les lieux avec les clés et n'aurait non seulement émis aucune contestation jusqu'au dépôt de la présente procédure mais aurait par ailleurs payé tous les loyers.

Elle conteste en outre le mesurage opéré par l'huissier de justice qui se serait contenté de mesurer la surface du meuble de bureau sans mesurer l'espèce avoisinant, c'est-à-dire l'emplacement du meuble, du couloir d'accès, les toilettes etc.

Au cas où le tribunal ferait droit à la demande en nullité du contrat de bail, elle sollicite, à titre reconventionnel, la condamnation de la locataire à lui payer une indemnité d'occupation sans droit ni titre mensuelle à partir du mois de janvier 2022 identique à la somme de tous les loyers payés.

Elle s'oppose finalement à l'indemnité de procédure réclamée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. et réclame de son côté une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. réplique en contestant avoir visité les lieux loués avant la signature du contrat de bail. Comme les lieux seraient inutilisables pour son activité professionnelle, elle n'aurait jamais réellement occupé les lieux mais y aurait uniquement installé officiellement son siège social et y aurait réceptionné son courrier.

Elle conteste en outre le montant réclamé au titre de l'indemnité d'occupation mensuelle éventuellement réduite, étant donné que la bailleuse aurait augmenté le montant prévu au contrat de bail au titre du loyer et charges de la TVA

2) Appréciation

Quant à la nullité du contrat de bail pour cause illicite

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. demande de voir annuler le contrat de bail conclu entre les parties au motif que sa cause serait illicite, étant donné que le bureau mis à sa disposition dans un espace d'open-space ne lui permettrait pas de remplir ses obligations au regard de l'article 28 (2) de la loi du 1^{er} août 2018 précitée.

Aux termes de l'article 1131 du Code civil, « *L'obligation sans cause ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet* ».

L'article 1133 du même code déclare que « *La cause est illicite, quand elle est prohibée par la loi, quand elle est contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public* ».

Tel que rappelé par la société anonyme SOCIETE2.) S.A., il appartient à la locataire d'établir la cause illicite du contrat de bail.

En tant que professionnel de l'immobilier, il appartient à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. non seulement de connaître les obligations légales auxquelles elle est soumise mais également d'apprécier, compte tenu de ses obligations, ses besoins et exigences quant à ses locaux de bureaux.

Par ailleurs, la locataire a expressément reconnu à l'article 1^{er}, alinéa 2 du contrat de bail « *connaître parfaitement les lieux pris en location pour les avoir visités et inspectés antérieurement à la signature du présent contrat* ».

Dès lors, le moyen de la locataire selon lequel elle n'aurait pas visité les lieux avant la signature du contrat de bail reste non seulement à être établi mais est expressément contredit par le contrat de bail.

Par ailleurs, il ne résulte nullement de l'article 28 (2) de la loi du 1^{er} août 2018 que l'établissement du responsable du traitement des données à caractère personnel, tel que défini par cette loi, dans un local d'open-space serait incompatible avec le respect de ses obligations.

Au regard de ce qui précède, il y a lieu de débouter la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de sa demande.

Quant à la nullité du contrat de bail pour erreur sur la substance

A titre subsidiaire, la partie requérante demande de voir annuler le contrat de bail pour erreur sur la substance. Ainsi, la requérante affirme qu'elle aurait pensé louer un bureau fermé et non pas un bureau situé dans un open-space.

Aux termes de l'article 1109 du Code civil, il n'y a pas de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol.

L'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet. Par « substance », il faut entendre toute qualité dont la considération a été la cause déterminante de l'engagement.

L'erreur n'est dès lors une cause de nullité qu'à la condition d'avoir été déterminante du consentement : il doit apparaître que sans l'erreur, le contrat n'aurait pas été conclu ou en tout état, ne l'aurait pas été aux mêmes conditions (Jurisclasseur, art. 1110, fasc. 3-3, n° 67).

Par ailleurs, l'erreur sur une qualité substantielle de la chose dans laquelle a versé un contractant, soit spontanément, soit même à la suite de manœuvres dolosives du cocontractant, n'est une cause de nullité du contrat que si cette erreur n'était pas facilement décelable. Si le contractant a, au contraire, disposé des moyens et du temps nécessaire pour déceler l'erreur mais que par légèreté ou négligence, il n'a pas procédé à certaines vérifications élémentaires, l'erreur dans laquelle il a versé est inexcusable, alors qu'un homme normalement raisonnable et avisé ne se serait pas exposé à la commettre. L'erreur inexcusable constitue une faute dont celui qui y a versé conserve les risques et qui s'oppose à l'annulation du contrat.

Le contrat vicié doit être annulé pour vice de consentement à moins que l'erreur ne soit inexcusable, c.à.d. procède de la victime de l'erreur, d'une négligence ou d'une omission fautive de renseigner.

L'erreur ne peut dès lors en principe justifier l'annulation qu'à la condition d'être jugée inexcusable.

La qualification d'erreur inexcusable n'est rien d'autre en définitive que l'une de manières de sanctionner la faute commise dans l'obligation de se renseigner (Jurisclasseur, n° 72).

La charge de la preuve de l'erreur incombe au demandeur en nullité. Ils doivent d'abord démontrer la réalité de leur erreur, c.à.d. établir que leur consentement a été donné dans une certaine croyance et d'autre part que cette croyance était contraire à la réalité (Cass. fr. civ., 2 juin 1981).

Il appartient ensuite à la victime de l'erreur d'établir que la méprise a porté sur une qualité substantielle de la chose.

Enfin, il appartient au demandeur en nullité d'établir que son erreur a eu un caractère déterminant.

En l'espèce, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. reste en défaut d'établir qu'elle avait l'intention de louer un bureau dans un local fermé et donc de s'être engagée par erreur. Le tribunal rappelle en outre qu'au regard de l'alinéa 2 de l'article 1^{er} du contrat de bail, la locataire a expressément reconnu avoir visité et inspecté les lieux avant de signer le contrat.

Dans ces conditions, elle est à débouter de sa demande en annulation du contrat de bail.

Quant à la résolution du contrat de bail

A titre encore plus subsidiaire, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. demande de voir prononcer la résolution du contrat de bail en reprochant à la bailleuse d'avoir violé son obligation de délivrance des lieux.

Au regard de l'article 1719 1^o du Code civil, le bailleur a l'obligation « *de délivrer au preneur la chose louée* ».

L'article 1^{er} du contrat de bail conclu entre les parties énonce que « *le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, une surface de bureaux meublée de 10 m² (dix mètres carrés 10)* ».

En renvoyant aux constatations de l'huissier de justice Guy ENGEL du 6 novembre 2023, la bailleuse n'aurait pas respecté son obligation de délivrer un bureau de 10 m² mais lui aurait uniquement délivré un espace de 2,04 m x 2,55 m, soit 5,20 m². Le tribunal constate tout d'abord que la bailleuse n'a pas été invitée à se présenter sur les lieux en vue de l'établissement du procès-verbal de constat.

Par ailleurs, le tribunal constate que les relevés de l'huissier de justice sont imprécises en ce que l'huissier de justice indique « *j'ai mesuré la surface à disposition du requérant et la table du bureau, plus les espaces derrière et à gauche du bureau* » pour arriver à la conclusion que le total de la surface mesure 5,20 m² en joignant deux photos des lieux. A défaut de savoir exactement quel espace a été mesuré, la locataire reste en défaut d'établir que la surface mise à disposition mesure moins que les 10 m² prévus au contrat de bail.

Le tribunal se doit en outre de constater que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. n'a non seulement jamais émis de contestation quant aux lieux mis à sa disposition en janvier 2022 mais a par ailleurs payé l'intégralité des loyers échus sans formuler la moindre réserve.

Au vu de ce qui précède, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. est à débouter de sa demande en résolution du contrat de bail.

Quant à la résiliation du contrat de bail

En dernier ordre de subsidiarité, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. sollicite la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la société anonyme SOCIETE2.) S.A., sans cependant préciser quelle seraient les torts commis par la bailleuse.

En tout état de cause, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. est restée en défaut d'établir la moindre faute dans le chef de la bailleuse et doit par conséquent également être déboutée de sa demande en résiliation du contrat de bail.

Quant à la demande reconventionnelle en arriérés de loyers

Lors de l'audience des plaidoiries, la société anonyme SOCIETE2.) S.A. a sollicité la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à lui payer la somme de 1.450,68.- euros au titre des arriérés de loyers pour les mois de février, mars et avril 2024.

Comme la bailleuse a, par courrier de son mandataire du 10 juin 2024, reconnu avoir reçu un paiement en cours en délibéré à hauteur du montant réclamé, elle est à débouter de sa demande.

Quant aux mesures accessoires

Les deux parties à l'instance sollicitent chacune une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cassation française, 2^{ème} chambre, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p. 172).

En l'espèce, au regard de l'issue du litige, il y a lieu de déclarer fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. pour le montant de 750.- euros et de rejeter la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en obtention d'une indemnité de procédure.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait*

point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution ».

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

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

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

d i t recevables les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. et de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. ;

d o n n e acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de l'augmentation de sa demande ;

d i t non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en annulation du contrat de bail pour cause illicite, sinon erreur sur la substance, sinon en résolution du contrat de bail, sinon en résiliation du contrat de bail, et en d é b o u t e ;

d i t non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. au titre d'arriérés de loyers et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 750.- euros ;

partant, c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. la somme de 750.- (sept cent cinquante) euros ;

d i t non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en obtention d'une indemnité de procédure et en d é b o u t e ;

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

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,
juge de paix

Tom BAUER,
greffier