

Texte pseudonymisé

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

ppRépertoire No. 2447/24
L-BAIL-96/23

Audience publique du 11 juillet 2024

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

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions sinon par tout autre organe autorisé à la représenter légalement

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Tamara TURCARELLI, avocat, en remplacement de Maître Marie BENA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions sinon par tout autre organe autorisé à la présente légalement

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Maxime LLERENA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

en présence de

SOCIETE3.), établissement public autonome, établi et ayant son siège social à **L-ADRESSE3.**), inscrit au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représenté par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée lors de l'audience du 20 juin 2024

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 20 février 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 mars 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 1^{er} juin 2023, puis refixée au 12 octobre 2023, puis refixée au 11 janvier 2024, puis refixée au 15 février 2024, puis refixée au 20 juin 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Tamara TURCARELLI, en remplacement de Maître Marie BENA et Maître Maxime LLERENA, furent entendues 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 20 février 2023, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) SARL devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- la voir condamner au paiement de 84.624,50 euros à titre de remboursement de la garantie locative, avec les intérêts légaux à partir de l'échéance de cette garantie, sinon à partir d'une mise en demeure du 14 décembre 2022, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- la voir condamner au paiement de la somme de 3.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;
- voir déclarer le jugement à intervenir à la SOCIETE3.) (ci-après la SOCIETE3.)) ;
- la voir condamner aux frais et dépens de l'instance ;
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions de la société SOCIETE1.) SA

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SA fait valoir que par un contrat de bail du 1^{er} février 2017, modifié par deux avenants du 1^{er} octobre 2017 et du 1^{er} mai 2019, elle a pris en location une surface de bureaux sis à ADRESSE4.).

Le contrat de bail avait initialement été conclu avec une société SOCIETE4.) SA et, par l'effet de la vente de l'immeuble, a été repris par la défenderesse actuelle, la société SOCIETE2.) SARL.

Dans le cadre de cette convention, une garantie bancaire à première demande à hauteur de 84.624,50 euros avait été consignée auprès de la SOCIETE3.).

Aucun état des lieux n'avait été réalisé.

Conformément aux échéances prévues dans ledit contrat de bail, la société SOCIETE1.) SA a procédé à sa résiliation pour le 30 juin 2022.

Le déguerpissement effectif serait à situer au 28 juin 2022 et la société SOCIETE1.) SA expose avoir pris en charge trois factures d'un total de 10.569,99 euros concernant la remise en état des lieux portant notamment sur le montage et l'évacuation de cloisons installés dans les locaux en question.

En date du 30 juin 2022, un état des lieux de sortie contradictoire aurait été réalisé par un huissier de justice suppléant. Par la suite, et plus précisément le 27 septembre 2022, la société SOCIETE2.) SARL aurait adressé à la demanderesse des revendications de remise en état à hauteur de 97.269 euros.

Le même jour, la société SOCIETE2.) SARL aurait fait appel à la garantie locative dans son intégralité.

La société SOCIETE2.) SARL aurait indûment encaissé cette garantie locative au vu de la remise en état faite par la société SOCIETE1.) SA, pièces à l'appui, et

aurait réclamé le paiement du différentiel avec les travaux envisagés, à savoir la somme de 12.645,19 euros.

Les moyens et prétentions de la société SOCIETE2.) SARL

A l'audience du Tribunal, la mandataire de la société SOCIETE2.) SARL a donné lecture de la demande reconventionnelle accompagné d'un décompte qui ont la teneur suivante :

« (fichier) »

La réponse de la société SOCIETE1.) SA

La société SOCIETE1.) SA s'oppose à la demande adverse et conclut à son débouté, sauf en ce qui concerne la moitié des frais d'huissier.

La demanderesse a en effet renvoyé à sa pièce 14, à savoir un état des lieux du 23 février 2011 concernant les lieux loués et établi entre son propre bailleur initial, à savoir la société SOCIETE4.) SA et le locataire précédent des lieux, la société SOCIETE5.) SA. La société SOCIETE1.) SA aurait été dans une première phase sous-locataire de celle-ci. Il ressortirait de cette pièce que les lieux étaient, déjà en 2011, dans un état d'usure avancé.

Ainsi, lors de la prise d'effet du bail liant actuellement les parties, les lieux loués présentaient déjà des défauts lesquels ne pourraient actuellement être mis à sa charge.

La société SOCIETE1.) SA reproche à la société SOCIETE2.) SARL d'avoir procédé à une rénovation complète des lieux en tentant actuellement de mettre à sa charge l'intégralité de ces frais.

A ce titre, la société SOCIETE1.) SA a versé une note de plaidoiries, lue à l'audience du Tribunal, dont ressortent des contestations relatives à chacune des factures versées par la société SOCIETE2.) SARL à l'appui de sa demande.

En ordre subsidiaire, la société SOCIETE1.) SA a donné son accord aux fins d'une expertise judiciaire.

A ce titre, la société SOCIETE1.) SA a souligné ne jamais avoir été mis en demeure et partant mis dans la possibilité de réaliser elle-même les travaux envisagés. Les coûts invoqués par la société SOCIETE2.) SARL seraient largement surfaits.

La réplique de la société SOCIETE2.) SARL

La société SOCIETE2.) SARL renvoie à l'article 7 du contrat de bail liant les parties dont il ressortirait qu'en tout état de cause, les dégâts causés par l'enlèvement de cloisons dépasserait toute usure normale.

Les lieux loués constitueraient en effet des plateaux sur lesquels des cloisons auraient été placés. L'enlèvement de ceux-ci auraient causé des dégâts considérables, dans le sens où il ne suffirait de retirer les éléments matériels en question mais, par la suite, procéder à un réaménagement des lieux en ce qui concerne notamment l'électricité, la climatisation et les équipements de secours.

Les factures concernant la remise en état lesquelles ont été versées en cause par la partie demanderesse (SOCIETE6.), SOCIETE7.) et SOCIETE8.)) ne seraient pas détaillées quant aux travaux réalisés, de sorte à ce qu'ils ne sauraient emporter la conviction du Tribunal que les lieux aient été laissés dans l'état dans lesquels ils avaient été trouvés au début du contrat de bail.

A ce titre, la société SOCIETE2.) SARL conteste la pertinence de l'état des lieux de 2011 versé en cause alors que ce dernier n'aurait pas été conclu entre parties et ne concernerait pas les lieux loués dans leur intégralité, une étage complète des lieux loués n'étant pas concernée. Cette pièce manquerait encore de précision alors qu'elle n'est accompagnée que de quelques photographies de mauvaise qualité.

Alors qu'aucun état de lieux aurait été signé entre parties, la société SOCIETE1.) SA serait réputée avoir reçu les lieux en bon état.

Il ressortirait, outre la présomption de l'article 7 du contrat de bail susmentionné, de l'état des lieux de sortie dressé par l'huissier de justice, que les lieux ont été laissés dans un état inacceptable, voire délabré, nécessitant d'importants travaux de réfection.

Si la société SOCIETE2.) SARL confirme certes avoir procédé à la rénovation des lieux, mais insiste sur le fait que seuls les travaux en relation avec le dépassement de l'usure normale des plateaux de bureau par la société SOCIETE1.) SA auraient été mis à sa charge. A ce titre, la société SOCIETE2.) SARL a versé le décompte suivant précisant quels postes de quelles factures invoquées ont été réellement mis à charge de la société SOCIETE1.) SA.

« (fichier) »

La duplique de la société SOCIETE1.) SA

La société SOCIETE1.) SA soutient que l'article 7 du contrat de bail ne serait pas applicable en l'espèce alors que les cloisonnements litigieux auraient déjà existé au moment de la conclusion du contrat de bail entre parties.

La demanderesse renvoie encore à sa pièce 13, à savoir un courrier du 22 décembre 2022 envoyé par le bailleur dont il ressortirait un aveu de la société SOCIETE2.) SARL que les lieux loués n'auraient été neufs en début de bail :

« La seule chose que nous pourrions éventuellement en tirer est le fait que les locaux n'étaient pas neufs en 2011, ce que nous savions déjà. Mais il y a une certaine marge entre la vétusté et la dégradation. Et nous n'imaginons pas RCarré prendre à bail en 2017 des locaux dans l'état dans lequel ils ont été restitués en 2022. »

Appréciation

Les parties s'accordent pour dire qu'ils sont liés par un contrat de bail du 1^{er} février 2017 conclu entre une société SOCIETE4.) SA et la société SOCIETE1.) SA. La société SOCIETE2.) SARL ayant acquis l'immeuble en question sis à ADRESSE4.), cette dernière a acquis la qualité de bailleur.

Ce contrat de bail a été modifié par un premier avenant du 1^{er} octobre 2017, étendant la surface louée de 314 m² au premier étage, de sorte à ce que la surface totale louée a été fixée à 572 m².

Par un deuxième avenant du 1^{er} mai 2019, la surface louée a été portée à 612 m².

q

Aucun état des lieux d'entrée n'a été dressé en cause.

Les parties sont encore d'accord pour dire que le contrat de bail a été valablement résilié par un courrier du locataire pour la date du 30 juin 2022.

A cette même date, l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL, a dressé un état des lieux de sortie contradictoire.

Les parties sont en désaccord quant à la question laquelle d'entre les deux devra prendre en charge les défauts constatés par cet état des lieux de sortie.

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure, alors que l'article 1731 du Code civil prévoit que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le

preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Aux termes de l'article 1732 du Code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver, sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat (cf. Marianne HARLES, le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, P.31, n° 114).

Selon l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (cf. TAL 05.02.1987, n° 35323 du rôle).

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (cf. M. HARLES, op. cit., p. 343). Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Il y a lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable.

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté, même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure ; tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure.

Aux termes de l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

En l'espèce, il n'est pas établi qu'un état des lieux d'entrée a été effectué, de sorte que la société SOCIETE1.) SA **est présumée avoir reçu les lieux en bon état**, conformément à l'article 1731 précité.

En effet, la pièce 14 versée par la société SOCIETE1.) SA, à savoir l'état des lieux d'entrée du 23 février 2011 conclu entre la société SOCIETE4.) SA et une société SOCIETE5.) SA semble concerner un autre bien, alors que « l'objet de nos constatations » est désigné comme suit : L-ADRESSE5.) ».

Pour mémoire, l'adresse de l'immeuble en question est ADRESSE4.).

Cette pièce est partant à écarter des débats.

L'article 7 du contrat de bail conclu entre parties le 1^{er} février 2017 a la teneur suivante :

« Les dégradations qui seraient apportées au Bien Loué à l'occasion de l'enlèvement des cloisons par le Preneur ne sont pas constitutives d'usure normale. »

En l'espèce, la société SOCIETE1.) SA ne conteste pas avoir fait enlever les cloisons installées dans les lieux, en témoigne la facture NT 33 RENOVATION versée en cause. Le Tribunal constate cependant que cette facture numéroNUMERO4.) versée en tant que pièce 5 est muette quant au détail des prestations en question.

Alors que la société SOCIETE1.) SA reste en défaut de prouver qu'elle a remédié aux dégradations causées par l'enlèvement des cloisons, ces dernières dégradations sont réputées, au vœu de la convention conclue entre parties, dépasser l'usure normale.

Ensuite, il y a lieu de souligner que l'état de sortie dressé par l'huissier de justice porte les remarques générales suivantes :

- *La moquette est abîmée à maints endroits et est maculée de taches ;*
- *La moquette se décolle par endroits ;*
- *Le faux-plafond est abîmé, certaines parties du faux-plafond sont déboîtées ou endommagées ou manquantes ;*
- *Des taches maculent les murs ;*
- *Le revêtement mural s'effrite à maints endroits ;*
- *J'ai relevé la présence de trous non rebouchés dans les murs ;*

- *Quelques luminaires ne sont pas fonctionnels ;*
- *La plupart des grilles situées près des fenêtres sont courbées ;*
- *Des câbles sont pendants à maints endroits ;*

J'ai pris les photographies suivantes afin d'illustrer ces déclarations.

L'huissier de justice documente en effet sur 257 pages et plusieurs centaines de photographies l'état des lieux suite au déguerpissement des lieux par la société SOCIETE1.) SA.

Si une partie des dégradations, non ostensiblement liées à l'enlèvement des cloisons telles que des marques au sol ou aux murs, pourrait constituer, chacune prise individuellement, d'usure normale après une occupation de 5 ans, il n'en reste pas moins que la situation d'ensemble telle que reflétée par le procès-verbal de justice laisse conclure au contraire.

En effet, le faux-plafond est fortement endommagé à plusieurs endroits tout comme la moquette, tâchée dans sa quasi-totalité et qui fait en partie défaut.

L'installation électrique est endommagée et les revêtements muraux sont déchirés.

Les cloisons laissées sur les lieux portent des trous importants.

La cuisine porte d'importantes tâches sur plusieurs meubles.

Les grilles de ventilation sous les fenêtres sont courbées.

Il s'ensuit que tous les dégâts constatés par ledit état des lieux de sortie **dépassent l'usure normale**, de façon à ce qu'ils sont à supporter par la locataire.

Le quantum des dégradations ainsi à prendre en charge par le locataire font objet de discussions et de contestations. Les pièces soumises à l'appréciation du Tribunal ne permettent pas de chiffrer avec précision le coût de la réfection et une indemnité d'indisponibilité éventuelle.

Dans ces conditions, avant tout autre progrès en cause et dans l'intérêt d'une bonne instruction du dossier, il convient de nommer un expert avec la mission détaillée au dispositif du présent jugement.

Il incombe à la société SOCIETE2.) SARL en sa qualité de partie ayant proposé la mesure d'instruction, d'avancer la provision de l'expert.

En attendant l'issue de cette mesure d'instruction, il convient de réserver les autres demandes à savoir les demandes en restitution de la garantie locative, la demande reconventionnelle (remise en état et indemnité de relocation), la demande en

déclaration de jugement commun à la SOCIETE3.), des frais d'avocat et d'indemnité de procédure sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la question des frais.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme ;

retient que les dégâts constatés par le procès-verbal dressé le 30 juin 2022 par l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL dépassent l'usure normale ;

avant tout autre progrès en cause **ordonne** une expertise et **nomme** à cet effet expert Monsieur PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE6.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé :

*« 1. chiffer le coût de la remise en état des lieux loués par la société SOCIETE1.) SA à l'adresse ADRESSE7.) à ADRESSE8.) auprès de la société SOCIETE2.) SARL aux termes du contrat de bail du 1^{er} février 2017 et de ses avenants du 1^{er} octobre 2017 et du 1^{er} mai 2019, en partant de la prémisse que les lieux ont été loués en bon état ;
2. le cas échéant, déterminer l'indisponibilité des lieux loués en raison des travaux de remise en état nécessaires et chiffrer les indemnités redues à la société SOCIETE2.) SARL de ce chef. »*

ordonne à la société SOCIETE2.) SARL de verser pour au plus tard **le 15 août 2024**, la somme de 3.000 EUR à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert et d'en justifier au greffe du tribunal de paix ;

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer le tribunal de paix de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

dit que, si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le juge de paix et ne continuer ses opérations qu'après versement d'une provision supplémentaire ;

dit que l'expert pourra s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements utiles et nécessaires et même entendre de tierces personnes ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal de paix pour le **31 octobre 2024 au plus tard** ;

fixe la continuation des débats à l'audience publique du **jeudi 14 novembre 2024 à 9.00 heures, salle JP.0.15** ;

réserve le surplus.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière