

Texte pseudonymisé

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

Répertoire fiscal
No. 295/17

Audience publique du 19 janvier 2017

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

la société anonyme SOCIETE1.) 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 NUMERO1.),

partie demanderesse

comparant par Maître Audrey RISSER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Fabio TREVISAN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg ;

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) sàrl (anciennement SOCIETE3.) sàrl), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO2.) ;

partie défenderesse

comparant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 2 juin 2016 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 7 juillet 2016.

A la prédite audience Maître Fabio TREVISAN, avocat à la Cour, comparut pour la société anonyme SOCIETE1.) S.A., tandis que Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, se présenta pour la société à responsabilité limitée SOCIETE2.)

sàrl. L'affaire fut fixée pour plaidoiries à l'audience du 13 octobre 2016 à 9.00 heures, salle 0.15.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience du 3 novembre 2016.

Maître Audrey RISSER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Fabio TREVISAN, avocat à la Cour, comparut pour la société anonyme SOCIETE1.) S.A., tandis que Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, se présenta pour la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) sàrl. Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et explications. L'affaire fut refixée pour continuation des débats à l'audience du 17 novembre 2016.

Après une remise l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 5 janvier 2017.

Les mandataires des parties se présentèrent et 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,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 2 juin 2016, la société anonyme SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour :

principalement,

l'entendre condamner à lui payer la somme de 171.066,24.- euros, augmentée des intérêts légaux à partir du 30 mars 2016 sur le montant de 63.550,49.- euros et pour le surplus à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, sinon sur toute la somme à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde,

sinon subsidiairement,

l'entendre condamner à lui payer la somme de 63.550,49.- euros, augmentée des intérêts légaux à partir du 30 mars 2016, sinon à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde,

en tout état de cause,

l'entendre condamner à une indemnité de procédure de 2.500.- euros,

l'entendre condamner à tous les frais et dépens de l'instance,

voir dire que le jugement à intervenir sera exécutoire par provision sans caution.

Quant à la recevabilité

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) conclut en premier lieu à l'irrecevabilité de l'action en contestant que PERSONNE1.), actionnaire unique et administratrice unique de la société anonyme SOCIETE1.), ait donné mandat à Maître Fabio TREVISAN pour introduire la présente demande. Elle fait valoir à ce sujet que PERSONNE1.), née en DATE1.), a été placée en Suisse sous un régime de protection tout en soutenant que la juridiction suisse n'aurait pas été compétente territorialement.

Il est de principe que dans le cadre d'un mandat ad litem, c'est-à-dire celui donné à l'avocat en vue d'assurer la représentation du client en justice et qui engage ce dernier pour tous les actes de procédure, l'avocat n'a pas à justifier de son mandat. Cette dispense est traditionnelle et elle constitue un privilège de la profession. Il en découle que l'avocat est cru sur parole lorsqu'il déclare à l'instance se présenter au nom de telle partie. Vis-à-vis des tiers l'avocat est donc présumé disposer d'un mandat (cf. Cour 11 mai 2016, n°42.383 du rôle).

Par ailleurs, la décision suisse du 7 juillet 2015 faisant assister PERSONNE1.) d'un *Beistand* énumère limitativement certains actes pour lesquels le *Beistand* représente PERSONNE1.) ou doit l'assister. Il résulte de cette décision, ensemble avec un avis d'un avocat suisse, dont la validité du contenu n'a pas été contestée ou remise en cause, que dans le cadre d'une procédure suisse telle que celle en l'espèce, le juge a le pouvoir de limiter la capacité d'agir de la personne concernée. Or, comme il ne l'a pas fait en l'espèce, il y a lieu d'en déduire que la capacité d'introduire une action en justice n'a pas été restreinte par cette décision (cf. Trib. d'arr. Lux. 17 novembre 2016, n°s 175.143 et 178.342 du rôle).

A noter encore que le juge des tutelles luxembourgeois a, suite à la décision suisse, clôturé la procédure ouverte d'office par lui le 31 mars 2015.

Il s'ensuit que PERSONNE1.), en sa qualité d'actionnaire unique et d'administratrice unique de la société anonyme SOCIETE1.), a pu valablement donner mandat pour l'introduction d'une action en justice.

Il découle de l'ensemble des développements qui précèdent que la requête est à déclarer recevable.

Quant au fond

La société anonyme SOCIETE1.) a pris en location à compter du 1^{er} novembre 2014 auprès de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) un local commercial ainsi que divers emplacements de parkings extérieurs situés dans la zone d'activités «ADRESSE3.» à ADRESSE4.).

Il est constant en cause que la société anonyme SOCIETE1.), de l'accord du bailleur, a occupé un autre hall, situé dans un autre bâtiment sur le même site, que celui désigné au contrat de bail.

Cet accord des parties quant au changement de l'objet du bail ressort des courriels échangés entre parties (cf. pièces 1 et ss. de M^e ENTRINGER) et des factures de

loyer adressées à la requérante qui mentionnent clairement le local effectivement occupé.

Cependant les autres conditions du bail sont restées identiques, le loyer ayant par ailleurs été facturé conformément aux stipulations contractuelles malgré le fait que la surface louée s'est trouvée augmentée.

D'importants travaux d'aménagements ont été entrepris dans ce hall par la requérante.

Affirmant n'avoir jamais profité des infrastructures mises en place, elle demande le remboursement du coût de ces travaux.

L'argument de la défenderesse qu'en payant sans réserves les factures des fournisseurs, la requérante aurait accepté purement et simplement ces frais, est à rejeter, le paiement des travaux commandés ne saurait l'empêcher d'en réclamer le remboursement à sa bailleuse.

Il est de principe que si le preneur entreprend des travaux, il les fait exécuter à ses frais et risques, à moins qu'il n'en soit autrement stipulé.

La convention de bail prévoit (in fine sous «accord spéciaux») à ce sujet :

«Les travaux à l'intérieur des locaux sont à charge du locataire. Le propriétaire prend en charge les travaux nécessaires touchant à la façade (fenêtres, portes) ainsi que l'installation du chauffage.»

Force est de constater qu'en vertu de cette stipulation contractuelle, la preneuse ne peut en tout état de cause prétendre au remboursement du coût d'autres travaux que ceux en rapport avec les postes expressément mentionnés à cet article.

Cette conclusion était par ailleurs également dans un premier temps celle de la requérante qui ne réclamait dans son courrier daté du 30 mars 2016 (cf. pièce 19 de M^e TREVISAN) que le remboursement de la somme de 63.550,49.- euros relative au coût du remplacement de la chaudière et à la fabrication et au montage de portes d'entrée.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) refuse de prendre en charge le coût de ces travaux au motif que ceux-ci n'auraient pas été nécessaires. Elle fait valoir que la chaudière et la porte d'entrée du local désigné au contrat de bail auraient été vétustes, ce qui expliquerait la clause figurant au contrat de bail, mais que le hall finalement occupé par la requérante aurait été équipé d'une chaudière performante et que des portes spéciales auraient été installées, alors que la locataire aurait souhaité une sécurité renforcée. Elle offre en preuve par l'audition de témoins en substance que la chaudière et les portes dans le hall occupé par la requérante se trouvaient dans un état satisfaisant.

Il appartient à société anonyme SOCIETE1.), en tant que partie demanderesse, d'établir que les conditions contractuelles stipulées pour obtenir le remboursement

de ces dépenses soient remplies, c'est-à-dire de prouver que les travaux étaient nécessaires.

Or, les pièces versées (factures, échange de courriers entre parties,...) ne permettent pas de conclure à une nécessité de ces travaux, c'est-à-dire de retenir que la chaudière était défectueuse ou de puissance insuffisante respectivement que les portes étaient dans un mauvais état. Aucune offre de preuve n'a été formulée par la requérante. A noter encore que ni dans le courrier de son mandataire daté du 31 mai 2016 (cf. pièce 21 de M^e TREVISAN), ni à l'audience, la requérante a pris position quant à la nécessité de faire installer ces éléments.

L'offre de preuve formulée par la défenderesse est à rejeter comme superfétatoire.

La requérante estime qu'en reprenant sans réserves les locaux, la défenderesse aurait opté pour la conservation de ces modifications en contrepartie du paiement d'une indemnité.

Les travaux en cause sont à qualifier d'indissociables.

Si les constructions réalisées par le locataire sont indissociables du bien lui-même, et dès lors non susceptibles d'enlèvement, le locataire n'est pas autorisé à les supprimer, sans porter atteinte à la propriété. Les transformations passent dès lors immédiatement dans le patrimoine du bailleur et le droit de propriété de celui-ci naît dès avant l'expiration de la location (M. La Haye et J. Vankerckhove, *Le louage de choses : les baux en général*, n° 1098 ; Trib. d'arr. Lux. 26 février 2013, n° 147.540 du rôle).

L'autorisation que le bailleur donne quant à l'exécution des travaux d'aménagement par le preneur n'implique nullement son accord quant au paiement ou au partage des frais (cf. *Les Nouvelles*, Tome VI. *Le Louage des choses*, Les baux en général, 2^e éd., 2000, n° 1084).

En concédant au preneur l'usage et la jouissance du bien, il lui permet de l'améliorer sans doute, mais ce de la propre initiative du locataire et le plus souvent suivant les convenances de celui-ci et dans son intérêt personnel : les travaux sont donc exécutés en principe aux risques et périls du preneur.

En ce qui concerne les investissements indissociables, même si ceux-ci étaient licites, c'est-à-dire s'ils ont été faits de l'accord des parties, le preneur n'a droit à aucune indemnité dans la mesure où le caractère indissociable des travaux met le bailleur devant le fait accompli et l'empêche d'exercer l'option (suppression versus maintien des travaux contre paiement d'une indemnité) qui lui est reconnue à propos de travaux qui peuvent être enlevés (cf. *Droit du Bail*, B. Louveaux, De Boeck, n° 509).

Ainsi, le bailleur ne peut jamais, dans le silence de la convention, être tenu d'indemniser le locataire, sous prétexte d'une plus-value apportée aux biens loués attribuable aux travaux réalisés par le preneur à ses frais (op. cit. n° 1099 ; Trib. d'arr. Lux. 26 février 2013, n° 147.540 du rôle).

A noter qu'en l'occurrence la convention de bail stipule expressément qu'uniquement les travaux nécessaires sont à charge du bailleur.

Par ailleurs, le droit du preneur de procéder à des améliorations ne peut jamais aboutir, même indirectement, à créer pour le bailleur une charge qu'il n'a pas souhaitée et qu'il n'est peut-être pas à même de supporter (cf. Merchiers, Le Bail en général, éd. Larcier, n° 343 ; Trib. d'arr. Lux. 10 mai 2016, n° 174.411 du rôle ; Trib. d'arr. Lux. 28 février 2012, n° 137.276 du rôle).

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que les demandes en remboursement (principale et subsidiaire) sont à rejeter comme non fondées.

Il va de soi que la société anonyme SOCIETE1.), qui succombe et qui de ce fait est à condamner aux frais et dépens de l'instance, ne saurait bénéficier des dispositions de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est, dès lors, à déclarer non fondée.

Par ces motifs:

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

déclare la requête recevable,

dit non fondées les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) et en déboute,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Marc WAGNER, Juge de Paix de Luxembourg, assisté du greffier Daniel MATGEN, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Marc WAGNER

Daniel MATGEN