

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 4070/24
L-BAIL-780/24

Audience publique du 19 décembre 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 anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie demanderesse

comparant par Maître Azédine LAMAMRA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant/ses gérants actuellement en fonctions

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée lors de l'audience du 28 novembre 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 30 octobre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 28 novembre 2024.

A la prédite audience, Maître Azédine LAMAMRA fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE2.) SARL, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée lors de l'audience.

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, 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 du montant de 21.721,22 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges concernant les années 2022, 2023 et 2024, à augmenter des intérêts légaux à compter du 30 août 2024, date d'une mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir et jusqu'à solde,
- la voir condamner au paiement du montant de 15.771,60 euros à titre de frais de remise en état,
- la voir condamner au paiement de la somme de 1.000 euros à titre de « sa particulière mauvaise foi et de sa résistance abusive »,
- la voir condamner au paiement de la somme de 1.500 euros à titre de remboursement de frais d'avocat,
- la voir condamner au paiement de la somme de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Quoique régulièrement citée, la société SOCIETE2.) SARL ne comparut pas à l'audience du 28 novembre 2024.

Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'elle a été touchée à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

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 commercial du 4 février 2021, elle a donné en location à la société SOCIETE2.) SARL un local commercial sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.510 euros et d'avances sur charges de 280 euros par mois.

Par un courrier recommandé du 5 avril 2024, la société SOCIETE2.) SARL aurait résilié le contrat de bail.

Un état des lieux de sortie établi le 29 juin 2024 aurait laissé apparaître d'importants dégâts locatifs lesquels sont chiffrés par la demanderesse au montant de 15.771,60 euros sur base d'un devis numéro NUMERO3.) établi par une société SOCIETE3.) SARL le 2 juillet 2024. La société SOCIETE1.) SA renvoie à un état des lieux d'entrée établi le 5 mars 2021 pour établir la réalité des dégâts invoqués.

Ensuite, la société SOCIETE2.) SARL resterait en défaut de paiement des loyers et des avances sur charges suivantes :

- pour l'année 2022 : 3.331,22 euros correspondant au loyer et aux charges de juin, et aux charges d'octobre
- pour l'année 2023 : 6.460 euros correspondant aux loyers d'août et septembre et aux charges d'octobre et novembre
- pour l'année 2024 : 11.930 euros correspondant aux loyers et charges de janvier, février, mars, avril, mai et juin.

Sur base de l'article 1134 du Code civil, la société SOCIETE1.) SA requiert la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL au paiement de la somme de 1.000 euros en raison de la particulière mauvaise foi de l'ancienne locataire dans l'exécution du contrat de bail.

Appréciation

- Quant à la compétence ratione loci du Tribunal saisi

Aux termes de l'article 33 du Nouveau Code de procédure civile, « *Dans les litiges concernant des droits personnels ou obligations relatifs à un immeuble, tels que actions en matière de bail et réparations locatives, d'indemnités pour dommages causés aux immeubles, récoltes, arbres et clôtures, entreprises sur les cours d'eau, irrigation, drainage et assainissement, la juridiction compétente est celle du lieu de situation de l'immeuble.* »

Les parties à un contrat peuvent déroger à cette règle de compétence territoriale et le juge saisi d'un litige doit vérifier d'office sa compétence de ce chef.

En l'occurrence, l'immeuble en question est situé à ADRESSE3.) (compétence de la Justice de Paix de Esch-sur-Alzette), mais il ressort de l'article 14 du contrat de bail signé entre parties le 4 février 2021 que : « *En cas de contestations, les tribunaux de Luxembourg-Ville seront seuls compétents.* »

Il s'ensuit que le Tribunal de céans est compétent *ratione loci* pour connaître du présent litige.

- Quant aux arriérés de loyers et d'avances sur charges

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier et en l'absence de toute contestation par la société SOCIETE2.) SARL, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers pour la somme de **21.721,22 euros**, avec les intérêts légaux à compter d'une mise en demeure du 30 août 2024, jusqu'à solde.

- Quant aux dégâts locatifs

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. PERSONNE2.), 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.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SA a versé un état des lieux d'entrée du 5 mars 2021 et un état des lieux de sortie du 29 juin 2024.

L'état des lieux d'entrée a été dressée de façon contradictoire mais l'état des lieux de sortie n'a été dressé que de façon unilatérale, la signature du représentant de la bailleuse étant la seule à figurer sur le document en question.

L'état des lieux de sortie fait encore état de plusieurs dégâts « *état moyen* » ou « *état défectueux* » et de l'illustrations desdits dégâts par des photographies. Ces

photographies n'ont cependant pas été versées, de sorte que l'étendue des dommages reste d'être prouvée.

Enfin, pour étayer l'étendue des dégâts en question et pour chiffrer sa demande afférente, la société SOCIETE1.) SA a versé un devis numéro NUMERO3.) dressé le 2 juillet 2024 par une société SOCIETE3.) SARL.

A la lecture de ce devis, il appert qu'il a été établi au nom d'une société SOCIETE4.) SARL et non au nom de la demanderesse. Ensuite, la rubrique relative à la description des travaux à réaliser porte la mention « *Adresse du chantier : votre client* ».

Ensuite, le devis en question a trait à la démolition de plusieurs panneaux et la restauration de murs complets ainsi que la mise en peinture complète des locaux en question. Ces travaux concernent ainsi une remise à neuf de tout le local visé par ce devis.

Alors que la société SOCIETE1.) SA reste en défaut de prouver l'étendue des dégâts locatifs invoqués (état des lieux unilatéral et absence de photographies, devis ne concernant pas les lieux loués, travaux de remise à neuf sollicités), sa demande tendant à la réparation de dégâts locatifs est à déclarer **non-fondée**.

- Quant à la demande en dommages et intérêts

La société SOCIETE1.) SA a formulé une demande en indemnisation d'un dommage subi par l'exécution fautive dans le chef de la société SOCIETE2.) SARL dans les relations contractuelles régies par le contrat de bail signé entre parties le 4 février 2021.

Il ressort cependant des explications fournies à l'audience et des pièces versées en cause que la société SOCIETE1.) SA reste en défaut de prouver dans le chef de la société SOCIETE2.) SARL une faute contractuelle pouvant donner droit à une indemnisation de ce chef.

La demande de la société SOCIETE1.) SA du chef de dommages et intérêts du chef d'une faute contractuelle dans le chef de la société SOCIETE2.) SARL est partant à déclarer **non-fondée**.

- Quant aux demandes accessoires

Les frais d'avocat

La société SOCIETE1.) SA sollicite la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL à lui payer une indemnité de 1.500 euros en réparation du préjudice qui leur est accru du fait qu'ils ont exposé des frais d'avocat pour la défense de leurs intérêts. Ils basent leur demande sur l'article 1382 du Code civil.

Force est de constater que le manquement de la société SOCIETE2.) SARL à ses obligations de locataire qui est invoqué par la requérante à l'appui de sa prétention ne constitue pas une faute qui est de nature à engager sa responsabilité *délictuelle*.

Il s'ajoute que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Il faut en conclure que les frais engendrés par le choix de la société SOCIETE1.) SA de recourir aux services d'un avocat ne sauraient être mis à la charge de la défenderesse.

La demande en remboursement des frais d'avocat n'est partant **pas fondée**.

L'indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la requérante les sommes exposées par elle et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de 500 euros.

L'exécution provisoire

La société SOCIETE1.) SA conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant par défaut à l'égard de la société SOCIETE2.) SARL,

reçoit la demande en la forme ;

se **déclare** compétent pour en connaître *ratione loci* ;

déclare fondée et justifiée la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour le montant de 21.721,22 euros ;

partant **condamne** la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **21.721,22 euros**, avec les intérêts légaux à compter d'une mise en demeure du 30 août 2024, jusqu'à solde ;

déclare non-fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA au titre de dégâts locatifs ;

déclare non-fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA au titre de dommages et intérêts ;

déclare non-fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA au titre de remboursement des frais d'avocat ;

déclare fondée et justifiée la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour la somme de 500 euros ;

partant **condamne** la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 500 euros ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

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