

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 572/25  
L-BAIL-45/24  
L-BAIL-134/24

## Audience publique du 13 février 2025

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

-I-

la compagnie d'assurances **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 Eve MATRINGE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nikolaus BANNASCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société anonyme **SOCIETE2.) SA**, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse**

comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

-II-

la société anonyme **SOCIETE2.) SA**, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse**

comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

- 1) la société à responsabilité limitée **SOCIETE3.) SARL**, établi et ayant son siège social à **L-ADRESSE3.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO3.)**, représentée par ses gérants actuellement en fonctions
- 2) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE4.)**
- 3) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE5.)**
- 4) la société anonyme **SOCIETE4.) SA**, établi et ayant son siège social à **L-ADRESSE6.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO4.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

**parties défenderesses**

sub 1), sub 2) et sub 3), étant présents lors de l'audience du 16 janvier 2025

sub 4) comparant par Maître Barbara TURAN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

## **F a i t s**

L'affaire L-BAIL-45/24 fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 25 janvier 2024.

L'affaire L-BAIL-134/24 fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 4 mars 2024.

Sur convocations émanant du greffe, les deux affaires furent appelées ensemble à l'audience publique du 28 mars 2024, puis refixées au 19 septembre 2024, puis refixées au 12 décembre 2024 et finalement refixées au 16 janvier 2025.

A la prédite audience, Maître Eve MATRINGE, en remplacement de Maître Nikolaus BANNASCH, Maître Jerry MOSAR, Maître Barbara TURAN, en remplacement de Maître Michel SCHWARTZ, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), 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, 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 25 janvier 2024, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) SA devant le Tribunal de céans, pour :

« (fichier) »

Cette affaire fut enrôlée sous le numéro L-BAIL-45/24.

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 4 mars 2024, la société SOCIETE2.) SA a sollicité la convocation de la société SOCIETE4.) SA, la société SOCIETE3.) SARL, PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) aux fins de les mettre en intervention suite à la requête initiale du 25 janvier 2024 et de la tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir dans le rôle L-BAIL-45/24.

Cette affaire fut enrôlée sous le numéro L-BAIL-134/24.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des affaires introduites sous les numéros de rôle L-BAIL-45/24 et L-BAIL-134/24 et de statuer par un seul et unique jugement.

### **Les moyens et prétentions des parties**

#### **La société SOCIETE1.) SA**

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SA fait valoir que par un contrat de bail du 2 février 2009, la société SOCIETE5.) SA a donné en location à la société SOCIETE2.) SA un immeuble sis à L-ADRESSE3.).

En date du 13 mai 2017, un incendie aurait eu lieu dans ledit immeuble et la société SOCIETE1.) SA, en tant qu'assureur, aurait indemnisé la société SOCIETE5.) SA du chef des dégâts causés.

La société SOCIETE1.) SA interviendrait partant en subrogation de son assuré en application de l'article 52 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurances.

Les lieux étaient sous-loués au moment de l'incendie en question à la société SOCIETE3.) SARL et le feu aurait pris sur les terrasses du café exploité sur les lieux.

Aux termes d'une expertise, qualifiée de contradictoire, en date du 8 septembre 2017 réalisée par PERSONNE3.), les dégâts subis auraient été chiffrés à la somme de 56.812,73 euros HTVA. Conformément à cette expertise, la société SOCIETE1.) SA aurait indemnisé son assuré pour le dommage subi, TVA incluse, pour le montant de 66.470,89 euros.

Par application de la présomption de responsabilité dans le chef du locataire dans l'habitation duquel l'incendie a commencé prévue par l'article 1733 et 1734 du code civil, la société SOCIETE2.) SA devait être condamnée, à titre de locataire principal, des dommages susmentionnés.

En ordre subsidiaire, la demande de la société SOCIETE1.) SA est basée sur l'article 1384 alinéa 1<sup>er</sup> du code civil et en ordre plus subsidiaire encore sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

#### **La société SOCIETE2.) SA**

La société SOCIETE2.) SA conclut au rejet des prétentions adverses.

En effet, il ne ressortirait pas des pièces versées au dossier quelles sont les cause et origine de l'incendie litigieux. La société SOCIETE2.) SA conteste que cet incendie ait trouvé son origine dans les lieux loués.

La seule pièce versée par la société SOCIETE1.) SA serait en effet un rapport d'inspection plus que sommaire réalisée par un expert de l'assureur lui-même. Cette pièce de 2 pages aurait constituée par la demanderesse actuelle et strictement unilatérale, de sorte à ce qu'elle serait à écarter des débats et ne saurait en aucun cas asseoir une condamnation de la société SOCIETE2.) SA à indemniser le dommage prétendument accru.

L'incident litigieux daterait encore de 7 années avant l'introduction de la requête introductive, rendant de ce fait impossible la production de toute pièce contraire quant aux cause et origine de l'incendie en question.

Le quantum des demandes de la société SOCIETE2.) SA est encore contesté en cause.

La société SOCIETE4.) SA, la société SOCIETE3.) SARL, PERSONNE1.) et de PERSONNE2.)

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE4.) SA, la société SOCIETE3.) SARL, PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ont soulevé un moyen *in limine litis* et diverses contestations qu'il y aura lieu d'expliciter le cas échéant pour autant que la demande principale dirigée par la société SOCIETE1.) SA contre la société SOCIETE2.) SA sera accueillie.

### **Appréciation**

Quant à la recevabilité de la demande de la société SOCIETE1.) SA

La société SOCIETE1.) SA fait valoir être subrogée dans les droits de son assuré, la société SOCIETE5.) SA laquelle aurait été indemnisée pour le dommage en question.

Il se peut que le bailleur se soit fait indemniser par son assureur et que cet assureur veuille se retourner contre le locataire. De même, il peut arriver que le bailleur ou son assureur veuille se retourner directement contre l'assureur du locataire. La jurisprudence ne tire pas les mêmes conséquences de ces deux cas de figure, quant à la compétence du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour connaître de ces demandes. Dans le premier cas, c'est-à-dire lorsque l'assureur du bailleur

se retourne contre le locataire, il est décidé que l'assureur, en sa qualité de subrogé du bailleur, entre dans tous les droits de ce dernier et peut, partant à l'instar du bailleur lui-même, se prévaloir des dispositions de l'article 3.3 du nouveau code de procédure civile (Marianne HARLES: Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, n°220, Pasicrisie 31, page 393 ; Lex THIELEN : Le contrat de bail : bail résidentiel et bail professionnel, n° 249, Editions Promoculture-Larcier, Léon LIESCH : Le bail à loyer, n° 114, page 33, Imprimerie Hermann, 1972).

Il y a dès lors lieu de conclure que la demande de la société SOCIETE1.) SA, dirigée à l'encontre la société SOCIETE2.) SA pour obtenir le remboursement des sommes exposées pour réparer les dégâts allégués aux biens donnés en location, est **recevable**.

### Quant au fond

Suivant l'article 1733 du code civil, le locataire répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que le feu a éclaté sans sa faute.

Le locataire peut s'exonérer de sa responsabilité en prouvant que l'incendie a eu lieu sans sa faute, qu'il n'a pu être causé par un fait qui lui est imputable. Le locataire doit donc prouver qu'il s'est comporté en locataire soigneux et consciencieux et que, dès lors, l'incendie ne peut lui être imputé, ou bien il doit rapporter la preuve d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable. Il a été décidé que, pour s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur lui, le locataire ne doit pas établir, de façon certaine et directe, la cause de l'incendie, mais il suffit qu'il rapporte la preuve de l'absence de faute dans son chef. Il doit cependant prouver, de façon catégorique et certaine, qu'il y a eu impossibilité de faute de sa part, alors qu'il a pris toutes les précautions de nature à éviter un incendie. Il a été décidé, qu'au cas où la cause réelle de l'incendie n'a pas été établie, le locataire n'a pas rapporté la preuve que l'incendie s'est déclaré sans sa faute. Il a été décidé que l'exonération ne saurait être déduite automatiquement de l'absence du locataire lors du déclenchement du feu (Marianne HARLES : Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, n° 123, Pasicrisie 31).

On admet que le locataire peut administrer la preuve de manière inductive, en établissant l'impossibilité dans laquelle il se serait trouvé de commettre une faute, pareille preuve reste cependant rigoureuse, le locataire devant établir que son comportement est resté totalement exempt de faute : pour que la preuve inductive soit admise elle doit être décisive (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses : les baux en général, n° 1013, 2ème édition, 2000, Larcier).

Rien ne s'oppose, en soi, à ce que cette preuve soit inductive, mais à la condition qu'elle soit décisive. La question devient alors une question non de droit, mais de fait. Le tout sera de savoir si, sur base des faits invoqués, l'induction apparaîtra suffisamment décisive comme telle. Elle ne le sera pas, d'une manière générale,

lorsque le preneur, en présence d'un incendie dont la cause demeure inconnue, se borne à établir qu'il s'est toujours comporté avec soin et prudence, parce qu'une pareille preuve n'est forcément que générale, et n'exclut pas, in specie, tel ou tel fait isolé d'imprudence possible. L'induction sera, par contre, décisive, si, des circonstances spéciales de la cause, il résulte que, réellement, le preneur n'a pas pu commettre de faute. La règle-qui, répétons-le, gît essentiellement en fait, et non en droit-doit donc être la suivante : la preuve inductive de la cause étrangère ne doit pas être prohibée d'une manière absolue. En y recourant, le preneur s'exonérera si, in specie, il résulte des circonstances invoquées, qu'il n'a pas pu commettre de faute, qu'il a été dans l'impossibilité d'en commettre une et, partant, que la cause de l'incendie-qui, comme telle, demeure inconnue-doit nécessairement être attribuée à un fait étranger au preneur. Mais la preuve inductive ne sera pas décisive comme telle, si elle se fonde uniquement sur le fait que le locataire s'est toujours, d'une manière générale, conduit en bon père de famille et a pris les mesures habituelles de prudence qui s'imposent, parce qu'une telle preuve n'exclut pas nécessairement un fait isolé, mais possible d'imprudence, qui peut parfaitement, in specie, avoir été la cause de l'incendie (Henri DE PAGE : Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, les principaux contrats, 1ère partie, n° 700, 3ème édition, 1972).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) SA base sa demande sur un document intitulé « *rapport d'expertise de clôture* » sur sa propre entête et signée par un dénommé PERSONNE3.).

Ce document a la teneur suivante :

« **(fichier)** »

Les photographies versées en tant que pièce 3 ne portent pas de date-tampon et il n'est pas établi, au vu des contestations de la société SOCIETE2.) SA, qu'elles représentent les lieux loués, de sorte à ce qu'ils ne sauraient valoir en tant que preuve.

Face aux contestations de la société SOCIETE2.) SA, il y a lieu de retenir qu'en effet, le document susmentionné est strictement unilatéral par rapport à la défenderesse principale, un expert AXA (l'assureur du sous-locataire) et de l'exploitante de l'époque étant présents sur les lieux.

La société SOCIETE2.) SA n'a pas participé à ces opérations et n'y a pas été convoquée.

Dans la partie relative aux circonstances de l'incendie en question, le document porte la mention « *Incendie au départ d'un débarras sur la terrasse à l'arrière du bâtiment* » et la partie recours porte les mentions « *responsabilité locative engagée* »

*et responsables du dommage : SOCIETE3.) (exploitante du café-restaurant : Mme PERSONNE4.) ».*

*Suivent une évaluation des dégâts sur base de devis et la remarque « Suite aux problèmes rencontrés avec l'inspecteur PERSONNE5.) d'AXA, je n'ai pas pu chiffrer le dommage en valeur réelle avec l'expert PERSONNE6.) ».*

Aucune explication n'est fournie quant à l'identité des dénommés PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ni quant à leur implication dans la présente affaire.

Sur question du Tribunal, la société SOCIETE1.) SA a encore indiqué qu'aucune plainte n'a été déposée auprès de la Police Grand-ducale.

La tournure des phrases du rédacteur de ce document est encore éloquent : « *notre assuré* » en faisant référence à la société SOCIETE5.) SA.

L'auteur de ce document se permet encore une analyse juridique de la situation : « *Dès lors la présomption de responsabilité incombe à mon avis au sous-locataire et ne pas au locataire.* »

Il ressort finalement des recherches opérées par le Tribunal sur geoportail.lu et google maps que la terrasse de l'immeuble en question jouxte d'autres immeubles, de sorte qu'il se peut que le feu ait pris son origine sur une parcelle avoisinante.

Les circonstances, cause et origine de l'incendie en question, qui pour le surplus date de 7 ans avant la requête, n'ont pas partant été rapportées à suffisance.

En effet dans la mesure où nul ne peut se constituer sa propre preuve, la demande de la société SOCIETE1.) SA ne saurait être accueillie sur base dudit document.

Ainsi, face toujours aux contestations de la société SOCIETE2.) SA, la demanderesse reste en défaut de prouver que l'origine de l'incendie en question est à situer dans le bien loué.

La présomption pesant sur le locataire en application de l'article 1733 du code civil ne s'applique partant pas en cause.

Il ressort encore des développements qui précèdent que la société SOCIETE2.) SA a été un locataire exempt de faute en veillant à sous-louer les lieux en conformité avec son contrat de bail avec la société SOCIETE5.) SA, faisant ainsi en sorte que les lieux soient occupés et exploités et que le sous-locataire souscrive une assurance (en l'espèce auprès de SOCIETE4.)), de sorte à ce qu'aucun comportement fautif ne lui saurait être reproché.

Ainsi, la société SOCIETE1.) SA est à **débouter** de sa demande de condamnation de la société SOCIETE2.) SA sur base des articles 1733 et 1734 du code civil.

Par analogie et alors que les circonstances, causes et origine de l'incendie en question n'ont pas été rapportées, la société SOCIETE1.) SA est également à **débouter** de ses demandes de condamnation de la société SOCIETE2.) SA sur base de l'article 1384 alinéa 1 du code civil respectivement sur base de l'article 1382 et 1383 du code civil.

Par conséquent, toute demande dirigée contre la société SOCIETE4.) SA, la société SOCIETE3.) SARL, PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) doit également être déclarer **non-fondée**, ces parties n'ayant été mises en cause que pour tenir quitte et indemne la société SOCIETE2.) SA.

#### Les demandes accessoires

*- L'indemnité de procédure sollicitée par la société SOCIETE1.) SA dirigée contre la société SOCIETE2.) SA (L-BAIL-45/24)*

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, la demande de la société SOCIETE1.) SA en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer **non-fondée**.

*- L'indemnité de procédure sollicitée par la société SOCIETE2.) SA dirigée contre la société SOCIETE4.) SA, la société SOCIETE3.) SARL, PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) (L-BAIL-134/24)*

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, la demande de la société SOCIETE2.) SA en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer **non-fondée**.

*- 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. »*

En l'espèce, il n'est pas opportun d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire.

En tant que partie succombant au litige, la société SOCIETE1.) SA 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 commercial, statuant contradictoirement,

**ordonne** la jonction des affaires introduites sous les numéros de rôle L-BAIL-45/24 et L-BAIL-134/24 ;

**reçoit** les demandes en la forme ;

**déclare** recevable la demande de la société SOCIETE1.) SA ;

**déclare** non-fondées les demandes de la société SOCIETE1.) SA dirigées contre la société SOCIETE2.) SA sur base des articles 1733 du code civil, 1384 alinéa 1 du code civil et 1382 du code civil ;

**déclare** non-fondées toutes les demandes dirigées contre la société SOCIETE4.) SA, la société SOCIETE3.) SARL, PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ;

**déclare** non-fondées les demandes de la société SOCIETE1.) SA et la société SOCIETE2.) SA en allocation d'une indemnité de procédure ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire ;

**condamne** la société SOCIETE1.) SA 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