

Audience publique du vingt-six janvier deux mille onze

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

Dans la cause entre:

IMMO1.) s.c.i., société civile immobilière, ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (...)

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Emilie MELLINGER, avocate à la Cour en remplacement de Maître Antoine STOLTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette

e t

SOC1.) s.à r.l., société à responsabilité limitée, ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (...)

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Marc MODERT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s :

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 7 octobre 2010.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 25 octobre 2010.

A l'appel de la cause à la prédite audience, l'affaire fut fixée au 27 octobre 2010, puis refixée au 20 décembre 2010.

A l'audience du 20 décembre 2010 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties se présentaient 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, 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 7 octobre 2010, la société **IMMO1.)** s.c.i. a régulièrement fait convoquer la société **SOC1.)** s.à r.l. à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour la voir condamner à la somme de 34.655 EUR à titre d'arriérés de loyers et de charges, au montant de 31.740 EUR en application de l'article 1760 du Code Civil et à la somme de 1.250 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, pour voir prononcer la résiliation du bail entre parties et pour voir ordonner son déguerpissement.

A l'audience du 20 décembre 2010, la requérante a déclaré augmenter sa demande du montant de 10.580 EUR du chef des loyers de novembre et de décembre 2010 pour porter sa demande à la somme de 45.235 EUR.

Elle a demandé le rejet des pièces de Maître MODERT, mandataire de la société **SOC1.)** s.à r.l., qui ont été communiquées la veille de l'audience et qu'elle n'a pas pu analyser.

A cette même audience, la société **SOC1.)** s.à r.l. s'est porté demanderesse par reconvention pour la somme correspondant aux loyers des mois d'août à octobre 2010.

Suivant contrat de bail commercial du 25 septembre 2009 prenant effet le 1^{er} octobre 2009, la société **IMMO1.)** s.c.i. a donné en location à la société **SOC1.)** s.à r.l. un local commercial sis à L-(...), (...). Cette location a été consentie et acceptée moyennant un loyer de base mensuel fixé à 4.100 EUR HT + la TVA en vigueur (15 %) les douze premiers mois et 4.600 EUR HT + la TVA en vigueur (15 %) à partir du 13^e mois.

La bailleuse fait valoir que la locataire n'aurait pas payé les loyers suivants :

- loyers octobre et novembre 2009 : 2 x 4.100 =	8.200 EUR HTVA
- solde loyers décembre 2009 et janvier 2010 :	7.200 EUR HTVA
- loyers août, septembre et octobre 2010 : 3 x 4.100 =	12.300 EUR HTVA

- loyers novembre et décembre 2010 : 2 x 4.600 =	9.200 EUR HTVA
-----	-----
- Total :	36.900 EUR HTVA
- 15 % TVA :	5.535 EUR
- avances sur charges : 7 x 400 =	2.800 EUR
-----	-----
<u>Total :</u>	<u>45.235 EUR</u>

Elle demande la condamnation de la société **SOC1.)** s.à r.l. au montant de 45.235 EUR, la résiliation du bail et le déguerpissement de la locataire.

Sans pour autant contester le non-paiement des loyers qui lui sont réclamés, la société **SOC1.)** s.à r.l. s'oppose aux loyers jusqu'au mois d'octobre 2010 inclus.

Elle soutient en effet que pendant toute l'année 2010, la rue (...) s'est trouvée en état de chantier. Les clients ne pouvaient en effet pas accéder au magasin ce qui a entraîné une baisse importante du chiffre d'affaires.

Pour étayer ses dires, elle verse des photos ainsi que la déclaration trimestrielle de la TVA 2009/2010.

La société **IMMO1.)** s.c.i. conclut au rejet des pièces pour ne pas avoir été communiquées en temps utile. Elle s'oppose ensuite aux moyens invoqués au motif que d'une part, la locataire ne lui aurait jamais dénoncé l'existence d'un chantier et d'autre part, que de toute façon, elle ne saurait être tenue responsable d'une voie de fait causée par un tiers.

Aux termes de l'article 279 du Nouveau Code de Procédure Civile, la partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance. L'article 282 spécifie que le juge peut écarter des débats les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

En l'occurrence, le mandataire de la société **IMMO1.)** s.c.i. fait valoir qu'il n'a pas reçu les pièces étant donné que lors de la matinée à laquelle l'affaire a été fixée pour plaidoiries, il s'est directement rendu au tribunal sans pour autant se rendre au préalable à l'étude. Il n'aurait dès lors pas pu prendre inspection des pièces et les discuter avec sa cliente.

Il n'est pas contesté par la société **SOC1.)** s.à r.l. qu'elle a communiqué ses pièces la veille de l'audience. Elle estime cependant que la communication peut se faire utilement à l'audience.

Or, la communication à l'audience le jour des plaidoiries ne constitue pas une communication en temps utile au sens de l'article 282 précité. Les pièces sont partant à écarter des débats.

Pour s'opposer aux loyers réclamés, la société **SOC1.)** s.à r.l. soulève l'exception d'inexécution des obligations incombant à la société **IMMO1.)** s.c.i.

Elle invoque notamment l'article 1134-2 du Code Civil qui prévoit que lorsqu'une des parties reste en défaut d'exécuter une des obligations à sa charge, l'autre partie peut suspendre l'exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas, à moins que la convention n'ait prévu en faveur de cette partie une exécution différée.

Aux termes de l'article 1728 du Code Civil, l'une des obligations principales du locataire est celle de payer le prix du bail aux termes convenus.

L'article 1719 du Code Civil oblige, de son côté, le bailleur à faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail.

Il est de principe dans les contrats synallagmatiques que les deux obligations doivent être exécutées simultanément, trait pour trait. Chacune des parties n'est en droit d'exiger la prestation qui est due qu'autant qu'elle offre d'exécuter la sienne. Réciproquement, elle peut se refuser à exécuter sa prestation tant que le cocontractant n'offre pas lui-même d'exécuter. Ce refus se manifeste par l'exception non adimpleti contractus.

L'exception non adimpleti contractus n'est cependant admise par la jurisprudence qu'avec prudence.

Elle n'est admise que si les manquements du bailleur sont prouvés et indiscutables.

Les tribunaux apprécient ce moyen de se faire justice à soi-même en considération de deux critères: un critère d'équilibre, de proportionnalité entre les inexécutions respectives et un critère de nécessité.

L'excipiens ne peut en principe invoquer avec succès l'exception d'inexécution que s'il est devenu titulaire d'une créance certaine en vertu du même rapport juridique que celui qui sert de fondement à son obligation. En matière de bail, il est décidé qu'il existe une connexité suffisante entre l'obligation du bailleur d'entretenir, respectivement de réparer, l'immeuble loué et celle du preneur de payer les loyers pour justifier la suspension de cette dernière. (Tribunal d'Arrondissement Luxembourg, 9 octobre 1997, rôle 59447)

Mais outre les conditions relatives à la créance de l'excipiens, il existe encore des conditions qui tiennent à sa personne, à savoir qu'il doit faire preuve de bonne foi en soulevant l'exception. Le principe de proportionnalité des inexécutions respectives découle de cette exigence de bonne foi dans le chef de l'excipiens. Le refus d'exécution de l'excipiens doit être proportionné à la violation initiale du contrat et ne doit pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et requiert un équilibre entre les obligations inexécutées (Tribunal d'Arrondissement Luxembourg, 9 octobre 1997, déc. cit. et la jurisprudence y citée)

Par ailleurs, l'exception d'inexécution est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation. Elle ne peut donc être utilisée que de manière limitée dans le temps. S'il apparaît que l'exécution de l'obligation est devenue impossible, le créancier, victime de cette situation, doit, notamment en vertu de son obligation de restreindre son dommage, agir en résolution. (LA HAYE et VANKERCKHOVE No. 400, page 256). En outre, l'exception ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur de sorte que le locataire n'est en aucun cas dispensé du paiement des loyers (DALLOZ, Droit Civil, Contrats et conventions, No. 435, page 41)

En l'espèce, la locataire expose que la bailleuse n'aurait pas rempli son obligation de jouissance paisible et qu'elle n'aurait pas protégé sa locataire contre les agissements de la Ville de Luxembourg qui aurait installé un chantier dans la rue (...) sans pour autant s'occuper du sort des commerçants de la rue. Selon ses dires, le chantier aurait seulement été terminé la veille du marché de Noël.

Force est d'abord de constater qu'il n'est pas établi si les faits actuellement invoqués par la société **SOC1.)** s.à r.l. ont été dénoncés soit par écrit soit oralement à la société **IMMO1.)** s.c.i.

Par ailleurs, aux termes de l'article 1725 du Code Civil, le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance.

La voie de fait prévue à l'article 1725 du Code Civil est en effet un « acte violent » dont le bailleur ne peut répondre, puisqu'il n'existe entre lui et l'auteur de cet acte aucun rapport juridique.

Il a par ailleurs été décidé que constitue une telle voie de fait « tout acte émanant d'un tiers entraînant pour le preneur une perte de clientèle, fût-elle temporaire ». (LA HAYE et VANKERCKHOVE, Le Louage de choses, Les baux en général, numéros 644 et suivants)

Dès lors, l'exception soulevée n'est pas donnée et les loyers réclamés sont partant dus.

Comme le quantum réclamé à titre de loyers et de charges résulte à suffisance du décompte produit en cause, la demande est à déclarer fondée et justifiée de ce chef pour la somme de 45.235 EUR.

Il faut en conclure des principes ci-dessus énoncés, appliqués aux circonstances de l'espèce, que la défenderesse n'a pas justifié avoir été en droit de retenir l'ensemble des loyers.

Il résulte dès lors de tout ce qui précède que le défendeur a manqué à son obligation contractuelle de payer le loyer à l'échéance et il convient de faire droit à la demande en résiliation du bail et en déguerpissement formulée par la requérante.

En vertu des principes énoncés, la demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts pour absence de jouissance des lieux est à rejeter.

La société **IMMO1.)** s.c.i. réclame ensuite la somme de 31.740 EUR à titre d'indemnité de relocation, soit la somme de $6 \times 4.600 = 27.600$ HTVA + 15 % TVA = 31.740 EUR.

La société **SOC1.)** s.à r.l. s'oppose à cette demande pour être une demande future.

L'article 1760 du Code Civil prévoit qu'en cas de résiliation du contrat de bail par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix de bail pendant le temps nécessaire à la relocation.

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur.

Elle ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur.

Dès lors, la demande présentée par la société **IMMO1.)** s.c.i. est à déclarer non fondée alors qu'il s'agit d'une demande tendant à l'établissement d'un préjudice futur non établi à l'heure actuelle.

La société **IMMO1.)** s.c.i. réclame encore la somme de 1.250 EUR 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^e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, la demande est à déclarer fondée pour le montant de 750 EUR.

La partie demanderesse sollicite l'exécution provisoire du présent jugement.

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 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. (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002)

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

Par ces motifs:

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

r e ç o i t la demande en la forme ;

d o n n e acte à la société **IMMO1.)** s.c.i. qu'elle augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers et de charges à la somme de 45.235 EUR ;

d o n n e acte à la société **SOC1.)** s.à r.l. de sa demande reconventionnelle ;

r e j e t t e des débats les pièces communiquées tardivement par le mandataire de la société **SOC1.)** s.à r.l. ;

d é c l a r e la demande en paiement à titre de loyers et de charges fondée et justifiée pour la somme de 45.235 EUR ;

c o n d a m n e la société **SOC1.)** s.à r.l. à payer à la société civile immobilière **IMMO1.)** s.c.i. la somme de 45.235 EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice - 7 octobre 2010 - jusqu'à solde sur le montant de 34.655 EUR et à partir du 20 décembre 2010 jusqu'à solde sur le montant de 10.580 EUR ;

d é c l a r e résilié le bail entre parties ;

c o n d a m n e la société **SOC1.)** s.à r.l. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du présent jugement ;

au besoin, **a u t o r i s e** la partie demanderesse à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d é c l a r e la demande reconventionnelle non fondée et en déboute ;

d é c l a r e la demande en paiement sur base de l'article 1760 du Code Civil non fondée ;

c o n d a m n e la société **SOC1.)** s.à r.l. à payer à la société **IMMO1.)** s.c.i. une indemnité de procédure de 750 EUR ;

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

c o n d a m n e la société **SOCl.)** s.à r.l. à tous les frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT