

Audience publique du 14 avril 2016

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 à responsabilité limitée SOC1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Diab BOUDENE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude PAULY, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

la société civile immobilière SOC2.), établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son organe de gérance actuellement en fonctions;

partie défenderesse,

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

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 29 août 2014 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 9 octobre 2014. A la prédite audience l'affaire fut remise au 18 décembre 2014.

Après plusieurs remises, l'affaire fut remise au 17 mars 2016. Lors de cette audience, l'affaire fut utilement retenue.

A cette date, Maître Diab BOUDENE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude PAULY, avocat à la Cour, qui se présenta pour la société à responsabilité limitée **SOC1.) S.à.r.l.**, et Maître Marc PETIT, avocat à la

Cour, qui se présenta pour la société civile immobilière **SOC2.**), 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 :

Suivant contrat de bail signé entre parties en date du 1^{er} septembre 2008, la société civile immobilière **SOC2.)** a donné en location à la société à responsabilité limitée **SOC1.)** des locaux aux fins d'exploitation d'un restaurant, sis à L-(...), (...).

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 29 août 2014, la société à responsabilité limitée **SOC1.)** a sollicité la convocation de la société civile **SOC2.)** devant le tribunal de paix de Luxembourg pour notamment :

- voir dire que les locaux donnés en bail sont inexploitable à 100%,
- voir réduire le loyer mensuel à 0.- euros avec effet rétroactif au 15 mai 2014,
- l'entendre condamner au remboursement des loyers réglés depuis le mois de mai 2014,
- l'entendre condamner à lui payer des dommages et intérêts à hauteur de 260.000.- euros,
- l'entendre condamner à une indemnité de procédure de 3.000.- euros, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience du 17 mars 2016, la requérante a modifié ses demandes initiales. Elle réclame actuellement le montant de 51.522,12.- euros à titre de remboursement de loyers et la somme de 910.000.- euros à titre de perte de chiffre d'affaires.

Quant à la recevabilité

La défenderesse estime en premier lieu que la demande serait irrecevable, alors qu'il y aurait eu résiliation d'un commun accord du bail, résiliation acté sans réserve aucune par l'ordonnance du 15 juillet 2015.

Si effectivement les parties ont résilié d'un commun accord le bail en date du 12 juin 2015, c'est à juste titre que la société à responsabilité limitée **SOC1.)** fait valoir que ce fait ne vaut pas renonciation à ses demandes en remboursement de loyers respectivement en indemnisation pour la période antérieure à la date de prise d'effet de cette résiliation. En effet, les renonciations ne se présument pas. A noter que la requérante ne formule pas de revendications au-delà de cette période.

Le moyen est par conséquent à rejeter.

La demandes formulées sont à déclarer recevables.

Quant au fond

La société à responsabilité limitée **SOC1.)** fait exposer :

- qu'elle a exploité dans les locaux donnés en bail un restaurant sous l'enseigne «**C- SOC1.)s**»,
- qu'en mars 2014, elle a été informée que depuis au moins le 6 juin 2008 et en tout cas avant la signature du contrat de bail, la défenderesse avait été informée par les autorités communales de diverses irrégularités affectant l'îlot gastronomique et notamment le restaurant «**C- SOC1.)s**»,
- que la défenderesse s'est pourtant abstenue de transmettre ces informations à la partie requérante,
- que lors d'une réunion qui s'est tenue le 7 mars 2014, à l'initiative des autorités communales, elle a appris de la part de Madame le Bourgmestre que le local occupé par les «**C- SOC1.)s**» se trouvait enregistré à la commune en tant que magasin de souvenirs et non comme restaurant,
- qu'au même moment, elle a rencontré des problèmes graves de moisissures, champignons, humidité, saleté et odeurs au sein de son établissement,
- que l'expert judiciaire KINTZELÉ, nommé notamment afin de déterminer les causes et origines des infiltrations d'eau dans le restaurant, est arrivé à la conclusion que les locaux sont inexploitable,
- qu'il résulte d'un avis du Service de la sécurité alimentaire du 15 mai 2014 que l'établissement ne satisfait pas non plus aux exigences en matière d'hygiène alimentaire,
- que les lieux ne répondent pas non plus aux normes de sécurité,
- que par courrier du 23 mars 2015, la Ministre de la Culture a informé la bailleresse de son refus d'autoriser la réalisation d'une deuxième sortie de secours, à laquelle une exploitation du restaurant est pourtant impérativement subordonnée.

Elle invoque à la base de ses prétentions, ce refus ensemble avec les problèmes liées aux infiltrations.

La société civile **SOC2.)** soutient qu'il y a perte matérielle et juridique de la chose louée, au sens des articles 1722 et 1741 du Code civil à partir du jour du dépôt du rapport d'expertise. Elle s'oppose à la restitution des loyers perçus, alors qu'elle est d'avis que la requérante a ou aurait encore pu exploiter les locaux.

*

En date du 7 mars 2014, une réunion a eu lieu entre les responsables de la Ville de LIEU1.) et les parties au sujet de la situation des établissements exploités dans l'îlot gastronomique en question.

Il ressort du rapport de cette réunion que la bourgmestre de la Ville de LIEU1.) avait accordé *un dernier délai de six semaines à M. A.) [dirigeant de la société civile SOC2.)] afin de trouver une solution à la situation intolérable des «C- SOCI.s» et ceci notamment pour le premier sous-sol, duquel les clients ne peuvent pas être évacués faute d'aménagement d'une deuxième sortie au sous-sol* et que la bailleresse avait été rendue attentive aux conséquences découlant d'un défaut de solution (*Passé ce délai, le dossier sera transmis au Parquet, alors que l'exploitation d'une cuisine dans ce local pose de sérieux problèmes de sécurité.*)

Si on peut déduire du courrier du 9 mai 2014 de la bourgmestre que la Ville de LIEU1.) avait été d'accord avec un changement d'affectation des lieux (l'enregistrement du local dont il s'agit comme magasin de souvenirs n'a pas rendu impossible (dans le passé) l'exploitation d'un restaurant et il n'est d'ailleurs pas contesté par la société à responsabilité limitée SOC1.) que les autorités publiques font preuve en la matière d'une certaine tolérance, de sorte qu'en l'espèce une régularisation aurait été possible à tout moment, l'administration communale n'ayant par ailleurs pas exigé la fermeture du restaurant pour cette cause) et l'aménagement d'une sortie de secours donnant du 1^{er} sous-sol vers la cour intérieure de l'îlot gastronomique, toujours est-il que par courrier daté du 23 mars 2015, la Ministre de la Culture a informé la bailleresse de son refus d'autoriser la réalisation d'une deuxième sortie de secours par l'aménagement d'un escalier dans le sous-sol -1 du restaurant, donnant accès à la cour intérieure de l'îlot gastronomique, alors qu'*il s'agirait d'une intervention majeure ayant des effets néfastes sur la substance historique de ce bâtiment inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments nationaux.*

L'expert judiciaire KINTZELÉ, nommé notamment afin de déterminer les causes et origines des infiltrations d'eau dans le restaurant, constate, lors d'une visite des lieux en février 2015, des moisissures aux murs des locaux pris en location. Il attribue l'origine des fortes venues d'eau sur les parois à un raccord cassé de la canalisation d'eaux usées passant au plafond de la cave du restaurant. Il signale que *le fait que le raccord dans la canalisation d'eaux usées a été cassé a augmenté la quantité d'eau dans le terrain en place et ainsi a contribué à augmenter ou accélérer la présence de moisissures sur la paroi de la cave.* Il exclut que l'exploitation d'une terrasse en bois puisse être la cause du dégât sur ladite canalisation. Il conclut que *les moisissures sur le mur sont, en partie, de nature fécale, qu'il est évident qu'en l'état, les locaux en peuvent être exploités, a fortiori pas en tant que lieu de restauration et étant donné le manque de ventilation de ces locaux enterrés, qu'il doit y avoir*

en permanence des moisissures ne permettant pas un usage de ceux-ci autre que comme une cave.

Dans son avis du 15 mai 2014, le Service de la sécurité alimentaire de la Direction de la Santé arrive à la conclusion que *l'établissement ne remplit pas les conditions nécessaires reprises dans le règlement CE 852/2004 pour produire des aliments dans de bonnes conditions d'hygiène.*

La société à responsabilité limitée **SOC1.)** affirme avoir fermé le restaurant «**C- SOC1.)s**» le 1^{er} mai 2014.

Il résulte clairement de ces éléments et les deux parties l'admettent par ailleurs, que les lieux sont actuellement inexploitable.

Cependant, les parties au litige sont en contradiction quant au point de savoir depuis quand le restaurant est inexploitable.

Tandis que la société à responsabilité limitée **SOC1.)** demande de fixer cette date au 1^{er} mai 2014, la société civile **SOC2.)** s'y oppose et fait valoir que l'exploitation a continué jusqu'en juin 2015.

La défenderesse affirme que la locataire aurait *tenu secret* les désordres et moisissures constatés. Ce serait seulement lors de la procédure de référé en octobre 2014 que la requérante lui aurait communiqué le constat de l'huissier de justice BIEL (du 4 février 2010 !?).

Il ne résulte pas du rapport d'expertise judiciaire depuis quand le local en cause est inexploitable.

Non seulement le bailleur est obligé de délivrer au preneur une chose en bon état, mais il est encore tenu de maintenir cette chose en état de répondre à l'usage pour lequel elle a été louée. Il doit donc l'entretenir (article 1719 point 2° du Code civil). Il doit en outre y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations (autres que locatives) devenues nécessaires (article 1720 alinéa 2 du Code civil). Ces obligations découlent tout naturellement de l'obligation de fournir l'entière jouissance sur la chose donnée à bail.

L'obligation d'entretien vise à maintenir la chose louée en bon état afin qu'elle puisse continuer à servir à l'usage auquel elle a été destinée.

L'obligation de réparation suppose des dégradations. Sont nécessaires, les réparations visant à éviter les troubles de jouissance et celles indispensables à l'exploitation de l'immeuble conformément à sa destination.

Ainsi, le bailleur doit-il répondre des infiltrations d'eau rendant l'immeuble inapte à l'habitation ou à l'exploitation.

L'obligation de réparer existe même en présence d'un cas fortuit ou de force majeure, sauf que le bailleur n'est pas tenu de reconstruire.

L'inexécution par le bailleur de ses obligations peut justifier l'allocation de dommages et intérêts en cas de privation de jouissance.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du Code civil est sous-entendue dans tout contrat synallagmatique. Elle permet à un des contractants de suspendre l'exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que son cocontractant n'exécute pas.

Néanmoins, il faut que le locataire ait averti son bailleur des dégradations survenues au bien loué, donc de la survenance des faits ou vices affectant sa jouissance paisible et l'ait mis en demeure de remédier à la situation. A défaut, il ne pourra prétendre à des dommages et intérêts.

Ainsi, pour que le bailleur puisse se voir reprocher valablement d'avoir méconnu ses obligations, il doit avoir eu connaissance du trouble de jouissance de son locataire et s'être vu adresser une mise en demeure d'y remédier (cf. Trib. d'arr. Lux. 17 février 2015, n°162.505 du rôle ; Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 125, p. 103).

Force est de constater que dans ses lettres versées en cause, émanant de son mandataire et datées des 25 mars 2014, 3 avril 2014, 23 avril 2014, 13 mai 2014 et 20 mai 2014, la société à responsabilité limitée **SOC1.)** se réfère à des problèmes autres que celui des infiltrations et des moisissures, à savoir des insuffisances diverses affectant les installations électriques et de cuisine, l'irrégularité de la situation administrative de l'exploitation ou encore, pour le dernier courrier du 20 mai 2014, des problèmes d'hygiène alimentaire.

Ce n'est que, d'après les pièces versées, dans sa requête déposée au greffe en date du 29 août 2014 (ayant conduit à l'ordonnance du 9 janvier 2015 instituant notamment une expertise sur ce point), que la locataire fait état pour la première fois de problèmes d'humidité.

Il est étonnant, alors qu'elle prétend avoir fermé son restaurant le 1^{er} mai 2014, que la requérante n'ait pas fait état dans un de ses courriers précités des problèmes d'infiltrations.

Dès lors, à défaut de preuve que la bailleuse ait été avertie des problèmes d'infiltrations avant cette date, l'exception d'inexécution ne peut jouer au plus tôt qu'à compter du mois de septembre 2014 (le 29 août 2014 ayant été un vendredi, la convocation à l'audience n'a pu être réceptionnée avant le lundi 1^{er} septembre 2014).

Dans son attestation testimoniale, **B.)** certifie *qu'aucun repas n'a plus été servi aux C- **SOC1.)s** depuis le 1^{er} mai 2014.*

Ni les articles de presse versés par la société civile **SOC2.)**, ni le «procès-verbal de constat» dressé le 8 juin 2015 par l'huissier de justice Guy Engel (cf. pièce n° 1 de la farde V de M^e PETIT) ne permettent de conclure à une continuation de l'exploitation (par ailleurs la défenderesse se contredit

lorsqu'elle déclare que depuis le dépôt du rapport d'expertise en mai 2015 les lieux sont inexploitable(s) au-delà du 1^{er} mai 2014.

Au vu du rapport du 15 mai 2014 du Service de la sécurité alimentaire de la Direction de la Santé, du défaut d'une sortie de secours et de l'état des lieux, cette fermeture s'imposait, même si les autorités ne l'avaient pas sollicité officiellement.

Dès lors, en raison de l'impossibilité absolue d'exploiter l'objet donné en bail conformément à sa destination et d'une mise en demeure antérieure, la demande en remboursement des loyers est fondée pour la période s'étalant de septembre 2014 à mai 2015, soit pour le montant de (9 x 3.963,24=) 35.669,16.- euros.

En effet, les dispositions des deux premiers alinéas de l'article 1724 du Code civil ne s'appliquent pas dans l'hypothèse d'une perte de jouissance totale de l'immeuble loué.

Par application de l'article 1722 du Code civil, en cas de perte de la chose louée par cas fortuit, le bail est résolu de plein droit.

A la destruction physique de la chose louée au sens de cet article, il convient d'assimiler l'impossibilité absolue et définitive d'user de celle-ci conformément à sa destination en l'absence d'autorisations administratives. Il y a perte de la chose lorsque la jouissance, telle que les parties l'ont voulue en contractant eu égard à la destination de la chose envisagée dans le bail, n'est plus possible. La perte ne vise pas seulement la perte matérielle, mais peut également être juridique (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°222 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, n°176, P. 31, p.370).

En effet, la perte de la chose louée est totale chaque fois que la jouissance est devenue impossible, suivant la destination convenue, bien que la chose ne soit pas entièrement détruite.

Il résulte du courrier du 9 mai 2014 de la bourgmestre, ainsi que du rapport KINTZELÉ, que la Ville de **LIEU1.**) aurait pu marquer son accord avec un changement d'affectation des lieux respectivement que les lieux auraient pu être assainis.

Ce n'est que suite au refus du 23 mars 2015 de la Ministre de la Culture d'autoriser la réalisation d'une deuxième sortie de secours par l'aménagement d'un escalier dans le sous-sol -1 du restaurant et alors que l'exploitation de ce restaurant était soumise à la réalisation d'une sortie de secours pour des raisons évidentes de sécurité, que les lieux sont devenus définitivement inexploitable(s), de sorte que le bail se trouve résolu, en vertu de l'article 1722 du Code civil, en principe de plein droit depuis cette date.

L'article 1722 du Code civil exclut un dédommagement en cas de perte de la chose louée lors de la survenance d'un cas fortuit ou de force majeure, ce qui

est le cas en l'occurrence, la décision administrative de refus ayant été prise pour des raisons inhérentes au caractère particulier de l'immeuble, aucune faute ne peut dès lors être reprochée à la bailleresse.

Il s'ensuit qu'un dédommagement de la locataire pour la période postérieure à cette décision n'est pas possible.

En ce qui concerne la période antérieure à cette date, en l'occurrence, comme précisé ci-dessus, la locataire fait état pour la première fois de problèmes d'humidité dans sa requête déposée au greffe en date du 29 août 2014.

La cause des infiltrations ne s'est révélée qu'au cours des opérations d'expertise Cette cause a été découverte lors de la visite des lieux le 21 avril 2015 (page 10 du rapport d'expertise). Il ne résulte pas du rapport si l'expert en a immédiatement informé les parties, en tout cas celles-ci n'étaient pas présentes ou représentées lors de cette visite des lieux. Il y a donc lieu de retenir que la bailleresse n'était au courant de la cause exacte des infiltrations qu'à partir de la communication du rapport d'expertise (celui-ci a été clôturé en date du 26 mai 2015).

En l'espèce, dans la mesure où la bailleresse n'aurait pu agir utilement en réparation des dégâts causés par les infiltrations qu'après le courrier de la Ministre de la Culture du 23 mars 2015, donc à un moment où il est établi que les locaux sont devenus définitivement inexploitable, aucune faute en relation causale avec une perte d'exploitation ne peut être retenue à charge de la défenderesse en rapport avec la non-exécution des travaux de réparation, la cassure d'un raccord de la canalisation d'eaux usées constituant un évènement fortuit.

Il s'ensuit que la demande de la société à responsabilité limitée **SOC1.)** en indemnisation pour perte de chiffre d'affaires est à déclarer non fondée.

A noter que celle-ci a été indemnisée par son assureur pour perte d'un mois d'exploitation. La compagnie d'assurances a limité l'indemnisation à un mois en raison de la fermeture imminente du restaurant pour absence d'une sortie de secours.

Au vu de l'issue du litige, étant déboutée d'une majeure partie de ses prétentions, la société à responsabilité limitée **SOC1.)** est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure (de 3.000.- euros), alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

La requérante sollicite finalement encore l'exécution provisoire du jugement 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 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'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte que celle-ci 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,

déclare la requête recevable,

donne acte à la société à responsabilité limitée **SOC1.)** de ce qu'elle augmente sa demande en remboursement de loyers au montant de 51.522,12.- euros,

donne acte à la société à responsabilité limitée **SOC1.)** de ce qu'elle augmente sa demande en indemnisation pour perte de chiffre d'affaires au montant de 910.000.- euros,

dit la demande de la société à responsabilité limitée **SOC1.)** en remboursement de loyers fondée jusqu'à concurrence du montant de 35.669,16.- euros,

dit la demande de la société à responsabilité limitée **SOC1.)** en indemnisation pour perte de chiffre d'affaires non fondée et en déboute,

partant,

condamne la société civile immobilière **SOC2.)** à payer à la société à responsabilité limitée **SOC1.)** la somme de 35.669,16.- (trente-cinq mille six cent soixante-neuf virgule seize) euros avec les intérêts légaux à compter du 12 juin 2015, jour de la demande devant le juge des référés, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée **SOC1.)** en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

dit qu'il n'y a pas lieu de prononcer l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne la société civile immobilière **SOC2.)** 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 assumé Bob KOHN, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Marc WAGNER

Bob KOHN