

Texte pseudonymisé

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

**Jugement N° 2024TADCOMM/0059 (bail commercial)**

**Audience publique du vendredi, seize février deux mille vingt-quatre**

**Numéro du rôle : TAD-2023-00993**

**Composition :**

Chantal GLOD,	vice-président,
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Magali GONNER,	juge,
Christiane BRITZ,	greffier.

---

**Entre:**

la société anonyme **SOCIETE1.)** S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 17 juillet 2023,

comparant par Maître Gilbert REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en l'étude duquel domicile est élu, assisté par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et:**

1) **PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE3.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties intimées aux fins du prédict exploit MULLER,

comparant par Maître Mathieu FETTIG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**Le Tribunal :**

**Faits:**

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 17 juillet 2023, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, a fait signifier à 1) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.), et 2) PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.), qu'elle relève formellement appel du jugement n° 733/23 rendu contradictoirement et en premier ressort par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, en son audience publique en date du 15 juin 2023.

Par même exploit MULLER, elle a fait donner assignation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître à l'audience publique de vacation du lundi, 21 août 2023, à 15.00 heures, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie appelante et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2023-00993.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 21 août 2023, l'affaire fut fixée à l'audience du 10 janvier 2024.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et tant Maître Jerry MOSAR que Maître Max LOEHR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Mathieu FETTIG, 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 jugement du 14 juin 2023, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en la forme, l'a déclarée partiellement fondée, a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 2.812,41 euros et a déclaré la demande de la société SOCIETE1.) non fondée pour le surplus.

Le premier juge a encore reçu la demande reconventionnelle présentée par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en la forme, l'a déclarée partiellement fondée, a condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 5.000 euros et a déclaré la demande reconventionnelle non fondée pour le surplus.

Le juge de paix a ordonné la compensation des créances réciproques, a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement, a fait masse des dépens et les a imposés pour moitié à la société SOCIETE1.) et pour moitié à PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

De ce jugement, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 17 juillet 2023.

Par reformation du jugement entrepris, elle demande au tribunal de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, sinon chacun pour le tout, à lui payer le montant de 25.265,03 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2018 au 8 juillet 2020, avec les intérêts légaux à partir du jugement à intervenir, sinon tout autre montant à arbitrer par le tribunal.

L'appelante réclame par ailleurs l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros ainsi que la condamnation des intimés aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Il est constant en cause que suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons du 15 avril 2016, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un immeuble à usage de commerce et d'habitation, sis à ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.600 euros basé sur l'indice semestriel de 829,37 points, adapté à chaque augmentation dudit indice de 5 points. Une garantie locative à hauteur de 5.000 euros a été payée par les locataires. Le 23 mai 2018, un incendie s'est produit dans les lieux loués et la société d'assurance SOCIETE2.) a, à titre d'indemnisation du dommage subi par la société SOCIETE1.) suite au sinistre du 23 mai 2018, versé la somme de 19.200 euros à l'appelante.

A l'appui de son appel, la société SOCIETE1.) fait valoir que ce serait à tort que le premier juge a considéré qu'il y avait perte totale de la chose louée et que le bail aurait pris fin à cette date pour débouter l'appelante de sa demande en paiement du montant de 25.265,03 euros à titre d'arriérés de loyers et charges pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2018 au 8 juillet 2020.

La société appelante soutient qu'il y aurait eu tout au plus une destruction partielle et non totale de l'immeuble pris en location, de sorte que par application de l'article 1722 du code civil, le contrat de bail ne serait pas résilié de plein droit. Elle renvoie au rapport de l'expert NOËL qui ferait état uniquement de « dégradations significatives ». Elle prétend encore que l'immeuble loué aurait été utilisé par les preneurs entre mai 2018 et juillet 2020, notamment des meubles y auraient été entreposés, et que les clés n'auraient été remises que le 8 juillet 2020.

L'appelante avance encore que même en admettant qu'il ait eu perte totale de la chose louée au moment de l'incendie et que le bail ait pris fin à cette date, les intimés, en application de l'article 1733 du code civil qui dispose que le locataire répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que le feu ait éclaté sans sa faute, doivent payer au propriétaire une indemnité qui couvre en principe les frais de reconstruction et la perte de loyers subie par le propriétaire. Comme elle aurait subi une perte de loyers et charges pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2018 au 8 juillet 2020 et qu'elle aurait payé les loyers au propriétaire de l'immeuble pour la période en question, sa demande en allocation de la somme de 25.265,03 euros serait à déclarer fondée.

La société SOCIETE1.) précise encore que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient expressément signé l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons à titre personnel, solidaire et indivisible, de sorte qu'il y aurait lieu de les condamner solidairement au titre des sommes dont ils sont redevables.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent au tribunal de déclarer l'appel non fondé et de confirmer le jugement entrepris. Ils présentent encore une demande en allocation d'une indemnité de procédure à hauteur du montant de 3.000 euros.

Les intimés soutiennent que suite à l'incendie qui a eu lieu en date du 23 mai 2018, l'exploitation du café et l'habitation de l'immeuble n'auraient été plus possible, l'immeuble pris en location ayant été totalement détruit.

Comme il y aurait eu perte totale de la chose louée à partir du 23 mai 2018, ils ne seraient redevables d'aucun loyer à partir de cette date en application de l'article 1722 du code civil.

Ils contestent avoir utilisé l'immeuble incendié pendant la période du 1<sup>er</sup> juin 2018 au 8 juillet 2020 et ils avancent que la remise des clés aurait été purement symbolique, la société SOCIETE1.) ayant d'ailleurs fait procéder aux travaux de rénovation avant le 8 juillet 2020.

L'article 1722 du code civil dispose que si pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

L'article 1741 du même code prévoit encore que le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements.

Ces articles sont applicables en cas d'incendie. Ainsi, si l'incendie a complètement détruit le bien loué, en ce sens que les lieux ne peuvent plus être destinés à l'affectation convenue, il y a perte de la chose au sens des articles 1722 et 1741 du code civil.

L'existence de la chose louée est effectivement une des conditions fondamentales et essentielles de tout bail à loyer. Sans la chose et dès lors si elle est considérée comme perdue, il n'y a plus de bail (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le Louage de Choses, Les Baux en Général, 2e édition 2000, n° 1033).

En l'occurrence, il résulte des éléments du dossier, notamment du rapport d'expertise NOEL du 9 août 2019, expert mandaté par l'assureur de la société PERSONNE2.) sàrl, et des photos y annexées, que l'immeuble a été détruit par un incendie en date du 23 mai 2018. Même si l'immeuble a subsisté physiquement, toute exploitation commerciale et toute habitation sont devenues impossibles à la suite de l'incendie, de sorte que le bien est devenu impropre à sa destination. L'expert a en effet retenu que les fortes fumées ont dégradé « de manière significative tant l'intérieur de l'immeuble (volumes aménagés en étages) que l'extérieur » et qu'il « en est résulté un arrêt de l'exploitation du commerce exploité par l'assuré d'SOCIETE2.)

obligeant les participants à être relogés de manière provisoire soit durant la période de reconstruction ».

En cas de perte totale, le bail est donc en principe « résilié » de plein droit, qu'elle soit matérielle ou juridique, qu'elle résulte d'un cas fortuit ou qu'elle soit imputable à faute. Dès lors qu'il constate la perte totale, le magistrat n'a pas le choix : il doit prononcer la « résiliation » ; sa décision est déclarative ; à défaut d'objet, le bail devient caduc et cesse de sortir ses effets depuis la perte du bien (cf. Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le Louage de Choses, Les Baux en Général, 2e édition 2000, n° 437 et s.).

Il s'ensuit qu'il y a lieu de dire, par confirmation du jugement entrepris, qu'en l'espèce, le contrat de sous-location et d'approvisionnement est résilié de plein droit avec effet au 23 mai 2018, date de la perte totale de la chose louée en vertu dudit contrat de sous-location et d'approvisionnement.

Le moyen de ce que les intimés n'auraient remis les clés que le 8 juillet 2020 est sans incidence puisque la résiliation est prévue de droit en cas de perte totale de la chose louée.

L'article 1733 du code civil dispose que le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que le feu ait éclaté sans sa faute.

La responsabilité du locataire en cas d'incendie se rattache à l'obligation de restituer les lieux loués lorsque le bail prend fin. Si le locataire ne peut remplir cette obligation, il est présumé en faute et il est responsable de la perte de la chose. 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. (Marianne HARLES, Le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, page 347 et 348).

En l'occurrence, il ressort du rapport d'expertise NOEL que « concernant la cause de survenance de cet incendie, après recherches & investigations, il ressort que les flammes et chaleur se sont déclenchées depuis un équipement professionnel installé dans le volume cuisine niv. RDC de l'immeuble M.Immobilier et exploité au jour du sinistre par P.A. – incendie pouvant être qualifié d'accidentel ». A la page 43 du rapport d'expertise, l'expert note que « la relation entre les activités professionnelles du commerce et l'incendie qui s'y est déclenché paraît clairement établie ».

Comme en l'occurrence les intimés restent en défaut d'établir que l'incendie s'est déclaré sans leur faute, il y a lieu de retenir que PERSONNE2.) et PERSONNE3.), en leur qualité de locataire, ont engagé leur responsabilité.

Quant au dommage à réparer, et indépendamment des frais de reconstruction, le preneur jugé responsable du sinistre peut être condamné au paiement d'une indemnité pour perte de loyer pendant la durée de la reconstruction (les Nouvelles, op. préc. n° 1037).

La société SOCIETE1.) réclame paiement des loyers pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2018 au 8 juillet 2020 à hauteur de la somme de 25.265,03 euros.

Dans son rapport d'expertise, l'expert NOEL retient une « période de reconstruction de 10 mois max ».

Il résulte du décompte versé en cause que le 12 octobre 2020 la société appelante a reçu de la part de la société SOCIETE2.) la somme de 19.200 euros à titre de « chômage immobilier ».

Il paraît que cette indemnité correspond à la période de reconstruction retenue par l'expert.

La partie SOCIETE1.) n'a pas fourni de précisions quant à la durée réelle de la reconstruction respectivement si et le cas échéant pourquoi, la durée théorique de reconstruction prévue par l'expert était insuffisante.

Elle ne verse encore la moindre preuve quant au prétendu paiement des loyers au propriétaire de l'immeuble jusqu'au mois de juillet 2020, de sorte que ses affirmations à cet égard restent à l'état de pures allégations et ne sauraient être prises en compte par le tribunal.

Or, dans ces conditions, il y a lieu de constater que la société appelante ne rapporte pas la preuve d'avoir subi une perte de loyers non prise en charge par l'assureur en relation directe avec l'incendie du 23 mai 2018.

La demande de la société SOCIETE1.) basée sur l'article 1733 du code civil est partant à déclarer non fondée.

La société SOCIETE1.) demande encore au tribunal de condamner les parties intimées au paiement d'une indemnité d'occupation au motif qu'elles auraient occupé l'immeuble postérieurement à l'incendie et y auraient laissé leurs meubles.

L'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le bailleur par le fait du maintien dans les lieux du preneur après la résiliation du bail. Cette prestation constitue une indemnisation de la privation de jouissance subie par le bailleur.

S'il résulte du rapport NOEL qu'au moment de l'expertise des objets mobiliers appartenant aux intimés étaient présents à l'intérieur de

l'immeuble, objets dégradés par les dépôts de fumées, aucun élément ne permet cependant de retenir qu'après les travaux de déblais et de mise en décharge préconisés par l'expert, des objets personnels appartenant aux intimés se trouvaient toujours dans l'immeuble incendié.

L'expert a retenu que les dégradations significatives obligent les occupants de l'immeuble de se reloger durant la période de reconstruction et il ne ressort d'aucun élément probant que les locataires auraient personnellement occupé l'immeuble pendant ou après les travaux de reconstruction. La remise des clés en date du 8 juillet 2020 n'est, compte tenu des circonstances de l'espèce, pas de nature à faire preuve d'une occupation effective.

La preuve d'un défaut de privation de jouissance n'est encore pas rapportée dans la mesure où il n'est pas contesté par la société appelante que les travaux de reconstruction ont pu avoir lieu dans l'immeuble entier.

Le tribunal constate que les affirmations de la société SOCIETE1.) quant à une occupation des lieux par les intimés restent ainsi à l'état de pures allégations et il y a lieu de rejeter ce moyen.

Au vu de ce qui précède, il y a partant lieu de confirmer le juge de paix en ce qu'il a dit la demande de la société SOCIETE1.) non fondée quant aux loyers et charges réclamés pour la période après l'incendie du 23 mai 2018.

L'appel est dès lors à déclarer non fondé.

Il convient encore de confirmer le premier juge en ce qu'il a rejeté les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure au motif que la condition d'iniquité n'est pas donnée.

Pour le même motif, il n'y a pas non plus lieu d'allouer une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail commercial, statuant contradictoirement,

**reçoit** l'appel en la forme,

**dit** l'appel non fondé,

**confirme** le jugement entrepris,

**dit** non fondées les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure,

**condamne** la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch,  
par Nous Chantal GLOD, vice-président près le tribunal  
d'arrondissement, assistée du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier

Le vice-président