

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
no 282/2015

Audience publique du mardi, vingt-deux décembre deux mille quinze

Numéro du rôle : 171.413

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,
Séverine LETTNER, juge,
Georges SINNER, juge-délégué,
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

E N T R E :

la société anonyme **SOC.1.)** S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, sinon par ses organes statutaires en fonctions, sinon par ses organes légaux en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

appellante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 27 juillet 2015,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Franck GREFF, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société anonyme **SOC.2.)** S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Nadine TAPPELLA,

appellante par appel incident,

comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 171.413 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du vendredi, 14 août 2015, lors de laquelle elle fut renvoyée pour fixation devant la troisième chambre à l'audience publique du mardi, 22 septembre 2015.

A l'audience publique du 22 septembre 2015, l'affaire fut fixée au 1^{er} décembre 2015 pour plaidoiries.

A cette date-là, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Franck GREFF, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Michel KARP, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 22 décembre 2015 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête du 23 janvier 2015, la société anonyme **SOC.1.)** S.A. a fait convoquer la société anonyme **SOC.2.)** S.A. à comparaître devant le tribunal de paix pour voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société anonyme **SOC.2.)** S.A., et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement.

La requérante a encore sollicité une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 11 mai 2015, la société anonyme **SOC.2.)** S.A. a formulé une demande reconventionnelle tendant à l'obtention de dommages et intérêts de 20.000.- euros pour troubles de jouissance et une réduction du loyer dû à partir du mois de septembre 2014.

Par jugement du 12 juin 2015, le tribunal de paix de Luxembourg a déclaré les demandes principale et reconventionnelle recevables, mais non fondées, a rejeté les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné la société anonyme **SOC.1.)** S.A. aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi le premier juge a considéré que le locataire n'a pas fait usage des lieux loués dans un sens interdit par le contrat dans la mesure où les tables et chaises se trouvent sur la terrasse, soit sur la propriété des pouvoirs publics, et non dans les lieux loués et qu'en tout état de cause la conformité avec la destination de l'immeuble demeure assurée. Quant aux autres griefs invoqués à l'appui de la demande en résiliation, le premier juge a considéré qu'ils ne sont pas établis respectivement qu'ils

ne sont pas d'une gravité telle à justifier la résiliation du contrat de bail. Le premier juge a encore rejeté la demande reconventionnelle de la société anonyme **SOC.2.) S.A.** en paiement de dommages et intérêts et en diminution de loyers pour trouble de jouissance.

De ce jugement, notifié le 17 juin 2015, la société anonyme **SOC.1.) S.A.** a régulièrement fait appel le 27 juillet 2015.

Par réformation du jugement entrepris, la société anonyme **SOC.1.) S.A.** demande au tribunal, principalement, d'annuler le jugement entrepris pour absence, sinon insuffisance de motivation et, subsidiairement, de le réformer en ce que le premier juge s'est déclaré compétent pour connaître de la demande reconventionnelle, de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail signé entre parties aux torts exclusifs de la société anonyme **SOC.2.) S.A.**, de condamner la locataire au déguerpissement des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la signification du jugement à intervenir, de la condamner à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros et de la voir condamner aux frais et dépens de l'instance.

La société anonyme **SOC.2.) S.A.** relève appel incident du prédit jugement en ce que le premier juge a déclaré non fondée la demande reconventionnelle en condamnation de la société anonyme **SOC.1.) S.A.** au paiement de dommages et intérêts (20.000.- euros) et la diminution de loyers par moitié à partir du mois de septembre 2014 pour trouble de jouissance causé à l'occasion des travaux de construction et de démolition dans l'immeuble. Cette demande est basée sur l'article 1719 du code civil. A l'appui de sa demande, elle reformule l'offre de preuve par témoins présentée en première instance.

Elle sollicite la confirmation du jugement de première instance pour le surplus.

L'appelante reproche au premier juge de s'être limité à faire des affirmations sans l'assortir de justification de sorte que le jugement entrepris serait à annuler pour absence, sinon insuffisance de motivation, méconnaissant ainsi l'obligation faite par l'article 89 de la Constitution à tout jugement d'être motivé.

L'intimée conteste tout défaut de motivation par le premier juge.

Il découle de l'articulation même de ce moyen que l'appelante ne reproche pas au premier juge de ne pas avoir répondu à une prétention (hypothèse de « l'infra petita ») mais qu'elle soulève en réalité un défaut de motivation, respectivement une motivation insuffisante du jugement entrepris.

Les tribunaux ne sont pas tenus de rencontrer chacun des faits énoncés ou de répondre à chacun des moyens ou arguments présentés à l'appui des conclusions des parties. Ils sont tenus uniquement de justifier, par des motifs suffisants, leur fussent-ils personnels, les décisions qu'ils prennent sur chaque chef de demande ou d'exception (cf. Répertoire Pratique de Droit Belge, verbo Jugements et Arrêts, n°464).

La condition pour qu'un motif soit suffisant est qu'il soit clair, que la pensée du juge s'en dégage nettement. Si, au contraire, le motif est obscur, incohérent, équivoque ou ambigu, il est impossible de savoir pourquoi, dans son dispositif, le jugement statue comme il l'a fait. Le contrôle de la Cour de cassation ne peut, dès lors, s'exercer : d'où violation de l'article 89 de la Constitution (cf. op. Cit., n°497).

En statuant comme il l'a fait, le premier juge a motivé, de façon succincte certes, mais également d'une manière non équivoque et suffisante, sa décision sur les points en question, repris dans l'acte d'appel.

Aux yeux de l'appelante cette motivation peut sembler erronée. Si tel était le cas, cela résulterait, non pas d'une motivation insuffisante, mais d'une appréciation, et partant d'une motivation incorrecte qui entraînerait le cas échéant la réformation du jugement sur ce point.

Le moyen d'annulation dirigé à l'encontre du jugement entrepris est à rejeter et il y a lieu d'analyser le fond de l'affaire.

Suivant contrat de bail du 28 mai 2009 avec la société **SOC.3.)**, la société anonyme **SOC.2.)** S.A. a pris en location une surface commerciale du 15,47m² dans l'immeuble dénommé Centre **SOC.1.)** en vue de l'exploitation d'un commerce de vente à emporter de produits italiens.

Les 26 mai et 26 juin 2014, une mise en demeure a été adressée à la société anonyme **SOC.2.)** S.A. reprenant les manquements au contrat de bail et notamment le fait d'exercer une restauration sur place en exploitant une terrasse.

Le 1^{er} août 2015, un constat d'huissier a été dressé. L'huissier de justice a constaté « à cette adresse se trouve le restaurant à l enseigne **SOC.4.)**, devant lequel une terrasse est installée. Des clients sont attablés, en train de déjeuner ».

Aux termes de sa requête devant le juge de paix, l'appelante formule cinq griefs à l'encontre de la société anonyme **SOC.2.)** S.A. violant ainsi les stipulations contractuelles.

Il est ainsi reproché à la société anonyme **SOC.2.)** S.A. :

- d'offrir à sa clientèle la possibilité de se restaurer sur place en mettant à sa disposition une terrasse avec des tables, chaises et parasols. Il est ainsi reproché à la société anonyme **SOC.2.)** S.A. de pratiquer la déspecialisation non prévue dans le contrat ;
- d'utiliser les lieux loués au sous-sol afin de stocker des denrées périssables ;
- d'utiliser les espaces communs comme aire de stockage ;
- d'utiliser l'ascenseur comme « monte-charge » ;
- de laisser continuellement la porte donnant accès à l'immeuble ouverte ;
- d'entreposer dans l'entrée de l'immeuble des poubelles à destination de sa clientèle.

Quant au premier grief relatif à la désécialisation, l'appelante précise que seule une activité de vente à emporter était autorisée dans l'article 1 du contrat de bail et que l'activité de restauration sur place ne saurait être incluse dans celle de vente à emporter. Il critique le premier juge en ce qu'il a dit qu'il n'y a pas violation contractuelle alors que la terrasse installée par la société anonyme **SOC.2.) S.A.** est hors des lieux loués alors que, selon l'appelante, le manquement au contrat n'a pas besoin de se produire dans les lieux loués pour être sanctionné. A cela s'ajouterait que la seule l'activité de vente à emporter a été autorisée et que les tables et chaises sont la propriété de la société anonyme **SOC.2.) S.A.**.

Elle critique le premier juge en ce qu'il a décidé qu'il ne s'agit pas d'une restauration « classique » en raison du type des tables et chaises (hauts) permettant à la clientèle de manger plus ou moins rapidement sur place et que la destination des lieux a été respectée alors que l'installation d'une terrasse avec restauration rapide correspond toujours à l'environnement commercial d'un « take-away » prévu contractuellement.

En outre, aucune autorisation pour l'exploitation d'une terrasse n'a été donnée en l'espèce, respectivement n'a été sollicitée par la locataire. Or, suivant un courrier de la ville de **X.)** du 23 juillet 2014, adressé à l'appelante après que cette dernière s'est renseignée sur l'existence d'une éventuelle autorisation, le bourgmestre a confirmé qu'une autorisation pour l'exploitation de la terrasse litigieuse est requise.

Quant aux autres griefs, qui n'ont pas été retenus par le premier juge pour défaut de preuve suffisante respectivement pour défaut de gravité justifiant la résiliation du contrat, l'appelante affirme qu'il résulte des photos versées, des attestations produites en cause, ensemble les deux mises en demeure et le constat d'huissier que les parties communes sont constamment utilisées comme aire de stockage par la société anonyme **SOC.2.) S.A.**, que le sous-sol est utilisé afin de stocker des denrées périssables, que la porte donnant accès à l'immeuble est constamment ouverte, des poubelles sont entreposées dans l'entrée de l'immeuble et que l'ascenseur est utilisé par la société anonyme **SOC.2.) S.A.** comme « monte-charge ».

L'appelante affirme, enfin, que c'est à tort que le premier juge s'est déclaré compétent pour connaître de la demande reconventionnelle présentée par la société anonyme **SOC.2.) S.A.** alors qu'il n'y a pas de lien suffisant entre les demandes principale et reconventionnelle. D'autre part, la demande reconventionnelle serait irrecevable en raison de la limitation de l'objet social de la société anonyme **SOC.2.) S.A.** qui comprend uniquement la vente de plats à emporter, de sorte que seule une action reposant sur l'objet sociale peut être intentée.

Pour le surplus, la demande reconventionnelle est contestée. Elle renvoie à son courrier du 12 octobre 2015, adressé au mandataire de l'intimée, dans lequel elle conteste de manière détaillée tous les reproches à la base de la demande reconventionnelle.

L'intimée ne conteste pas avoir installé des tables et des chaises hautes devant le local pris en location.

Elle conteste cependant exploiter un restaurant et affirme que les tables et chaises ont été installées pour permettre à la clientèle de prendre place le temps de leur attente. Elle fait plaider qu'il s'agit d'une activité complexe, voire complémentaire, sans autre précision, laquelle doit être acceptée par le propriétaire/bailleur.

Tous les autres griefs sont formellement contestés. En tout état de cause, ils ne sauraient constituer des motifs graves justifiant la résiliation du contrat de bail et ce, d'autant plus, alors que la société anonyme **SOC.1.) S.A.** ne fait état d'aucun préjudice, de sorte qu'elle n'aurait commis aucune faute de nature à justifier la résiliation du bail.

Au cas où la résiliation du bail serait ordonnée par le tribunal, elle sollicite un délai de déguerpissement très large.

Suivant l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu de deux obligations principales :

- 1) d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;
- 2) de payer le prix du bail aux termes convenus.

L'article 1729 du même code prévoit encore si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

Plus spécialement, le preneur est tenu d'occuper paisiblement les lieux et, de ce fait, doit s'abstenir de tout comportement préjudiciable non seulement à l'égard du bailleur mais encore à l'égard des autres locataires.

L'obligation du preneur de respecter la destination de la chose dans l'usage qu'il en fait est de rigueur. Toute modification de destination est interdite, même si elle ne cause aucun préjudice au bailleur (Yvette Merchiers, le bail en général, no 254).

Il est donc interdit au preneur de changer la forme ou l'aspect de la chose louée, sans qu'une clause particulière du bail soit nécessaire à cet effet (Bernard Louveaux, le droit du bail, régime général, no 252).

Au cas où le preneur ne respecte pas la destination du bien, le bailleur peut demander la résolution du bail pour inexécution fautive. Les juges apprécient souverainement si le non-respect de la destination justifie la résolution. (Yvette Merchiers, le bail en général, no 260).

C'est dans le contrat qu'il faut rechercher l'affectation donnée aux lieux loués par les parties. Elle résulte des termes du bail et de la nature des constructions ou de leur agencement. Si le contrat contient à cet égard une clause précise ; la destination convenue ne peut être modifiée par le preneur sans l'accord du bailleur (Les nouvelles, no.811).

D'autre part l'utilisation des lieux loués n'est pas nécessairement contraire au bail si une extension d'activité réalisée par le preneur porte sur des branches d'activité apparentée à la destination prévue, ou comporte avec elle des affinités étroites (Les nouvelles, no.818).

En l'espèce, l'article 1 du contrat de bail prévoit que le bail porte sur une cellule commerciale de 15,47m² destinée à l'exploitation d'une activité de vente à emporter.

Il n'est pas contesté en cause que le preneur vend des plats à emporter. Il lui est seulement reproché d'avoir installé une terrasse avec des tables et chaises hautes devant son commerce permettant à la clientèle de prendre leur repas sur place.

Au vu du constat d'huissier de justice du 1^{er} août 2015 et des photos versées en cause, il ne saurait être contesté que pendant les heures de pointes les tables et chaises sont occupées par des clients qui y déjeunent.

En effet, il résulte des attestations testimoniales de **T.1.)**, de **T.2.)** et de **T.3.)**, versées par la société anonyme **SOC.2.)** S.A. dans le cadre de sa demande reconventionnelle, que la clientèle avait l'habitude de prendre leur repas sur place. Les attestateurs se plaignent encore qu'à cause du chantier devant l'immeuble il est devenu impossible de manger sur place, respectivement qu'il est devenu désagréable de se restaurer dans de telles conditions.

Il est encore exact que la terrasse exploitée par la société anonyme **SOC.2.)** S.A. fait partie du domaine public et ne fait pas partie du contrat liant les parties. Il est encore constant en cause que l'exploitation de la terrasse doit faire l'objet d'une autorisation communale et que la société anonyme **SOC.2.)** S.A. n'est pas titulaire d'une telle autorisation. Aucune demande en ce sens n'a été introduite par cette dernière.

Dans la mesure où cependant la terrasse ne fait pas partie du contrat de bail et n'est pas la propriété de la société anonyme **SOC.1.)** S.A., cette dernière ne saurait reprocher à la société anonyme **SOC.2.)** S.A. d'exploiter une terrasse devant son commerce pris en location. La destination des lieux loués, à savoir la cellule commerciale de 15,47m², est respectée par la société anonyme **SOC.2.)** S.A. qui y vend uniquement des plats à emporter.

Ce n'est en effet pas à la société anonyme **SOC.1.)** S.A., en sa qualité de propriétaire de l'immeuble, de s'opposer à l'exploitation de la terrasse litigieuse qui a été semble-t-il jusqu'à présent tolérée par les pouvoirs publics depuis des années, le contrat de bail datant de 2009.

Le changement d'affectation des lieux loués n'étant pas établi dans le chef du locataire, c'est à juste titre et pour des motifs que le tribunal adopte, que le premier juge a retenu que l'article 1 du contrat de bail a été respecté et que la société anonyme **SOC.2.) S.A.** n'utilise pas les lieux loués à des fins étrangères à sa destination contractuelle.

Quant aux autres griefs, il est de doctrine que commet des abus de nature à entraîner la résiliation du bail le preneur qui compromet la jouissance paisible des autres occupants (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, n° 396).

A titre de preuve, l'appelante verse outre les attestations testimoniales versées en première instance, dont l'une émane d'un client et l'autre du conseil immobilier de la société anonyme **SOC.1.) S.A.**, encore un jeu de photos datant du 15 avril 2015 documentant, entre autre, la présence de chaises rangées le long de l'entrée de l'immeuble ainsi que la présence de cartons, non autrement identifiables et d'un appareil de chauffage dans un couloir non autrement identifiable mais dont le tribunal suppose qu'il s'agit de la sortie de secours.

Mais la résiliation d'un contrat de bail ne peut être prononcée qu'en raison de l'imputabilité à l'une des parties d'une inexécution grave (Les Nouvelles, n° 388 ter a). En outre, il a été jugé que la gravité du manquement doit être appréciée en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du créancier (Cass. Bel. 5 mars 1982, P. I, 800). Le juge a ainsi le pouvoir de refuser la résolution ou la résiliation aux torts du preneur, s'il estime que les intérêts du bailleur ne sont point en péril. La Cour de cassation belge a ainsi jugé, dans un arrêt du 15 avril 1993 (J.L.M.B., 1015) que le caractère grave de l'inexécution doit être apprécié en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du bailleur.

Or, en l'espèce, la société anonyme **SOC.1.) S.A.** n'établit, ni n'allègue un quelconque préjudice.

Pour les mêmes motifs que ceux adoptés par le premier juge, les attestations testimoniales versées à ce titre ne sont pas pertinentes.

Il s'y ajoute que la société anonyme **SOC.1.) S.A.** ne verse pas non plus en instance d'appel une attestation testimoniale émanant d'un occupant de l'immeuble, qui est certainement le mieux placé, pour certifier la gêne occasionnée par la société anonyme **SOC.2.) S.A.**.

C'est, dès lors, à bon droit que le premier juge a retenu que les autres griefs allégués ne sont pas non plus établis à suffisance afin de pouvoir justifier la résiliation du contrat de bail.

Le jugement entrepris est à confirmer en ce qui concerne la demande principale en résiliation et déguerpissement.

Quant à l'appel incident sur la demande reconventionnelle, reformulée par l'intimée en instance d'appel, elle réitère, pour autant que de besoin, son offre de preuve par l'audition de témoins présentée en première instance aux fins d'établir la réalité de ses dires.

Conformément à l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail.

A l'appui de sa demande reconventionnelle, la société anonyme **SOC.2.)** S.A. expose que, depuis septembre 2014, les travaux de construction et de démolition dans le bâtiment appartenant à la société anonyme **SOC.1.)** S.A. et dont fait partie le local commercial pris en location causeraient de graves nuisances et désagréments à son commerce.

Eu égard aux contestations de la société anonyme **SOC.1.)** S.A., il appartient à la société anonyme **SOC.2.)** S.A. de prouver le préjudice subi du fait d'une perte de jouissance partielle des lieux, voire la perte de bénéfices.

Le trouble de jouissance présuppose une limitation dans la jouissance de la chose elle-même, et non pas seulement dans les profits ou dans les bénéfices que le preneur espérait retirer de l'usage ou de la chose par l'exercice de son commerce (cf. Henri DE PAGE : Traité élémentaire de droit civil belge, éd. 1972, t.IV, Les principaux contrats, no 603).

En l'espèce, le tribunal constate que la société anonyme **SOC.2.)** S.A. reste en défaut de préciser en quoi consiste exactement son préjudice qu'il évalue, pourtant, à 20.000.- euros et qui justifierait une réduction de loyer par moitié.

Quant au surplus du dommage allégué, la société anonyme **SOC.2.)** S.A. reste en défaut de préciser, voire de verser des pièces de nature à démontrer la diminution de sa clientèle, voire la baisse de son chiffre d'affaires en raison de l'exécution des travaux. Les attestations testimoniales versées à ce titre ne sont pas concluantes.

A cela s'ajoute encore, que la société anonyme **SOC.2.)** S.A. n'a dénoncé ces troubles que le 28 septembre 2015 et que le chantier a débuté en septembre 2014.

A noter finalement encore qu'eu égard à la circonstance que, tout en faisant état de prétendus désordres, non prouvés, le preneur se maintient dans les lieux, en s'opposant par ailleurs farouchement à ce que le bail soit résilié, ce qui constitue un élément, de taille, de plus, à admettre qu'il n'existe aucun trouble de jouissance dans son chef.

Il y a encore lieu de confirmer par adoption de motifs le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté l'offre de preuve formulée par le preneur.

Il suit des considérations qui précèdent que l'appel incident est à déclarer non fondé.

Au vu de l'issu du litige, la demande de la société anonyme **SOC.1.)** S.A. en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est non fondée.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel principal et incident en la forme,

rejette le moyen d'annulation dirigé par l'appelante à l'encontre du jugement entrepris,

dit les appels non fondés,

partant, confirme le jugement entrepris du 12 juin 2015,

dit non fondée la demande de la société anonyme **SOC.1.)** S.A. en obtention d'une indemnité d'une procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

met les frais de l'instance d'appel à charge de la société anonyme **SOC.1.)** S.A.