

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 1/2008

Audience publique du vendredi, onze janvier deux mille huit

Numéro du rôle :109.833

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Gisèle HUBSCH, juge,
Claudine ELCHEROTH, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

la société à responsabilité limitée **SOC1**), établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg du 2 août 2007,

comparant par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

A), demeurant à L-(...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu le 14 décembre 2007 sous le numéro 198/2007 dans la cause entre les parties ci-avant mentionnées et dont le dispositif est conçu comme suit :

« P A R C E S M O T I F S :

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

dit l'appel recevable,

refixe l'affaire à l'audience publique du mardi, 18 décembre 2007, à 15.00 heures, devant la troisième chambre du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, salle 35, au deuxième étage, du Palais de Justice à Luxembourg pour continuation des débats,

réserve le surplus et les frais. »

L'affaire inscrite sous le numéro 109833 du rôle fut réappelée à l'audience publique du mardi, 18 décembre 2007 pour plaidoiries.

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

Maître Benjamin MARTHOZ, avocat, en remplacement de Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses conclusions.

Maître Férouze DJERAH, avocat, en remplacement de Maître Gaston VOGEL, 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 vendredi, 11 janvier 2007 le

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

Revu le jugement rendu par ce tribunal le 14 décembre 2007, qui a dit recevable l'appel interjeté le 2 août 2007 par la société à responsabilité limitée **SOC1** (ci-après : **SOC1**)) contre un jugement du tribunal de paix de Luxembourg du 27 juin 2007.

Il y a lieu de rappeler que par jugement contradictoire du 27 juin 2007, le juge de paix a joint les demandes respectives de **SOC1)** et de **A)**, dit non fondées les demandes de **SOC1)** en réduction du loyer, sinon en dommages et intérêts pour troubles de jouissance, en réparation du préjudice commercial et en obtention d'une indemnité de procédure, a déclaré résilié le bail conclu entre parties et condamné **SOC1)** à déguerpir des lieux loués ainsi qu'à payer à **A)** le montant de 26.240.- euros à titre d'arriérés de loyers, ainsi qu'une indemnité de relocation de 24.180.- euros et une indemnité de procédure de 500.- euros.

Dans son acte d'appel du 2 août 2007, **SOC1)** conclut, par réformation, à voir dire fondées ses demandes et augmente sa demande en réparation du préjudice commercial au montant de 100.000.- euros. Elle conclut encore à voir dire non fondées les demandes de **A)** et à être déchargée des condamnations intervenues à son encontre, sinon à les voir compenser avec les condamnations à l'encontre de la partie intimée.

Elle demande encore une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

A) conclut à la confirmation du jugement entrepris et augmente sa demande au paiement des loyers de juin 2007 à janvier 2008 d'un montant de (8 x 4.030 =) 32.240.- euros.

Par contrat de bail du 5 mai 2004, prenant effet le 1^{er} juin 2004 et conclu pour une durée de 3, 6, 9 ans, renouvelable par tacite reconduction, **A)** donne en location à **SOC1)** une surface commerciale située à **LIEU1)**, comprenant un rez-de-chaussée d'environ 80 m², trois vitrines et un sous-sol d'environ 70 m², moyennant paiement d'un loyer avec avances sur charges de 4.030.- euros, à régler d'avance par ordre permanent au plus tard le dixième jour de chaque mois.

SOC1) expose que dès l'été 2005, des travaux de démolition et de reconstruction ont été entrepris sur l'immeuble voisin, situé au numéro **LIEU2)**, et qu'en raison de ces travaux elle n'a plus la jouissance des lieux loués.

Les travaux auraient causé l'apparition d'importantes fissures dans les murs, des problèmes d'étanchéité et d'infiltrations d'eau. Ces dégâts s'accompagneraient de nuisances sonores et d'infiltrations de poussière, conférant à **SOC1)** une image négligée vis-à-vis de sa clientèle et affectant son chiffre d'affaires.

A l'appui de sa demande, elle verse un constat de l'huissier de justice Rolande PETRY-SCHOLTES du 19 décembre 2005.

Par ordonnance du 14 août 2006, le juge de paix de Luxembourg a réduit le loyer de 1.000.- euros par mois à partir du 1^{er} juillet 2006 et a nommé Pitt CHRISNACH consultant avec la mission de décrire les dégâts causés, de relever les troubles de jouissance et nuisances quotidiens, d'en établir les causes et origines, d'établir la date du commencement des troubles de jouissance et de proposer les moyens nécessaires

pour chiffrer le coût de la remise en état, de chiffrer et relever les dégâts occasionnés aux biens de la locataire et de déterminer le pourcentage de réduction de jouissance des lieux loués.

Le consultant Pitt CHRISNACH a rendu son rapport le 22 novembre 2006.

SOC1) critique ce rapport en ce qu'il n'aurait pris en considération que les problèmes qui se sont manifestés du côté de l'immeuble situé au numéro 62, alors qu'il y aurait également eu des problèmes du côté de l'immeuble situé au numéro 58, ces problèmes étant apparus au début de l'année 2006.

Elle conclut à l'institution d'une nouvelle expertise et propose l'expert Gilles KINTZELE, déjà nommé par des ordonnances du juge des référés des 20 août 2007 et 23 octobre 2007 dans le cadre d'une affaire opposant **SOC1)** aux sociétés **SOC2)**, **SOC3)**, **SOC4)**, **SOC5)** et **SOC6)**.

A) soulève l'irrecevabilité de cette demande comme étant nouvelle en instance d'appel.

En vertu de l'article 592 du nouveau code de procédure civile, les demandes nouvelles sont prohibées en appel, à moins qu'il ne s'agisse de compensation ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

En l'espèce, il résulte de la requête introductive d'instance du 6 juin 2006 que **SOC1)** a demandé à voir nommer un expert avec la mission générale de « *décrire les dégâts causés aux lieux loués* », de « *relever les troubles de jouissance quotidiens et les nuisances subies quotidiennement* » et d'en « *établir les causes et origines* ».

La demande telle que formulée englobe dès lors tous les dégâts ayant pu apparaître.

Elle constitue, en outre, un moyen de défense à la demande de **A)** en paiement d'arriérés de loyers qui peut être opposé à tout moment de la procédure engagée tant en première instance qu'en instance d'appel.

La demande est dès lors recevable.

A) conteste ensuite le bien-fondé de cette demande, au motif que le consultant Pitt CHRISNACH a rendu un rapport détaillé sur l'ensemble des problèmes apparus.

Elle fait valoir qu'il y a eu plusieurs visites des lieux en présence de **SOC1)**, que le consultant s'est déplacé avec les parties dans les lieux loués et sur le toit et qu'il a effectué toute une série d'examen.

Par ailleurs, **SOC1)** n'aurait jamais contesté les conclusions du consultant.

Conformément aux conclusions de A), les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (cf. Cour 18 décembre 1962, Pas. 19, p. 17 ; Cour 2 mai 2000, no 23897 du rôle).

En l'espèce, il ressort du rapport de Pitt CHRISNACH du 22 novembre 2006 que le consultant a effectué quatre visites des lieux en présence des parties et qu'il a établi un constat contradictoire et détaillé de l'ensemble des dégâts causés aux lieux loués, aussi bien du côté gauche que du côté droit du magasin, incluant un examen de la toiture au-dessus du magasin.

Le consultant relève qu'au moment des constats le chauffage central n'a manifesté aucune circulation au niveau de l'eau chaude, ni dans le local de vente au rez-de-chaussée, ni au sous-sol, et que les vannes thermostatiques se sont trouvées en circuit fermé.

Il conclut que le défaut de fonctionnement du chauffage de la part de la locataire est à l'origine des traces de moisissures au stock et aux chaussures et que les travaux de démolition et de reconstruction du bâtiment adjacent du côté gauche, situé au numéro 62, sont à l'origine des désordres et dégradations affectant les lieux loués.

Lors d'une visite des lieux en date du 30 novembre 2007, l'expert Gilles KINTZELE constate des dommages d'infiltrations.

Il retient que « concernant les causes des infiltrations, il y a deux origines séparées. Du côté arrière gauche de la remise du rez-de-chaussée, les infiltrations sont dues à un solin effectué lors de la construction voisine au niveau de la toiture plate et qui n'est pas fixé correctement. (...) Les infiltrations côté droit du magasin et côté avant ne peuvent pas s'expliquer par ce défaut de solin. L'état de la toiture au-dessus du magasin est déplorable et connaît d'innombrables problèmes d'étanchéité. »

Or, il ressort du rapport circonstancié du consultant Pitt CHRISNACH que ce dernier a procédé à une inspection de la toiture en vue de détecter la provenance des infiltrations au niveau du local de commerce, mais que cette opération s'est soldée par un résultat négatif, « aucune infiltration n'ayant fait son apparition au niveau du local en question, malgré un état de vétusté avancée et malgré de multiples crevasses au niveau de la membrane servant de barrière d'étanchéité ».

Les conclusions du consultant ne sauraient être ébranlées par le courrier de Gilles KINTZELE du 3 décembre 2007, qui, sans avoir procédé à d'autres investigations et vérifications, fait état de problèmes d'étanchéité.

Il s'ensuit qu'il n'y a, en l'espèce, pas d'éléments pouvant mettre en doute les conclusions du consultant Pitt CHRISNACH, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ordonner une mesure d'instruction supplémentaire.

Il y a dès lors lieu d'entériner les conclusions du consultant Pitt CHRISNACH dans son rapport du 22 novembre 2006.

Le bailleur a l'obligation de fournir au locataire la jouissance paisible des lieux loués pendant la durée du bail.

Aux termes de l'article 1721 du code civil, « *il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.* »

Le bailleur, étant contractuellement obligé de procurer une jouissance normale et complète, est tenu à garantie, quelle que soit l'origine du vice. Il importe peu que le vice provienne d'un tiers ou du bailleur lui-même, qu'il existe dès avant le bail ou qu'il survienne seulement au cours du contrat, ou encore qu'il soit inconnu du bailleur. Mais il faut toujours que le vice provienne de la chose même pour que la garantie joue.

S'il provient, en cours de bail, du fait d'un tiers ou de toute autre cause étrangère, il n'y a plus lieu à garantie, mais à application de la théorie des risques. Le bailleur, n'étant pas en faute, ne peut plus être considéré comme responsable.

Le bailleur ne peut plus fournir la jouissance paisible par suite d'un fait qui ne lui est pas imputable, d'un cas de force majeure. Il est donc exonéré de son obligation et, partant, des dommages et intérêts ; mais par application du droit commun, le preneur est également dispensé d'exécuter ses propres obligations et peut demander une diminution proportionnelle du loyer ou la résiliation du bail. (cf. Henri de PAGE : Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, éd. 1972, no 624)

C'est partant à bon droit que le premier juge a dit non fondée la demande de **SOC1** en obtention de dommages et intérêts, et il y a lieu à confirmation du jugement entrepris sur ce point.

Il résulte des courriers versés par **A**) qu'elle est intervenue à plusieurs reprises auprès de la gérance de l'immeuble loué en vue de remédier aux problèmes constatés.

Il est constant que **SOC1**) a toujours continué à exploiter son commerce.

Etant donné que les désordres ont commencé en juin 2005 et compte tenu des nuisances quotidiennes, telles que bruits et poussière, durant les travaux effectués sur l'immeuble voisin et de la répercussion des crevasses, fissures et infiltrations apparues sur la jouissance de **SOC1**) sur les lieux loués, il y a lieu de réduire le loyer convenu entre parties de 1.000.- euros par mois, à partir de cette date.

Par réformation, il y a dès lors lieu de fixer le loyer redû à partir du mois de juin 2005 à 3.030.- euros par mois.

La demande de **SOC1**) est partant fondée pour le montant de (19 x 1.000 =) 19.000.- euros, correspondant à la période de juin 2005 à mai 2007, à l'exclusion des mois de juillet 2006 à novembre 2006 pour lesquels **SOC1**) a payé un loyer réduit à 3.030.- euros.

SOC1) augmente sa demande en réparation du préjudice commercial au montant de 100.000.- euros.

Elle verse un relevé reprenant son chiffre d'affaires des mois de janvier 2005 à septembre 2006 et demande à voir nommer un expert afin de chiffrer la perte qu'elle aurait subie.

A) s'oppose à cette demande.

Les désordres et nuisances invoqués par **SOC1**) ne trouvant pas leur origine dans un fait personnel de la bailleuse, c'est à bon droit que le premier juge a dit non fondée la demande de **SOC1**) en réparation du préjudice commercial et il y a lieu à confirmation du jugement entrepris sur ce point.

Au vu des éléments qui précèdent, c'est à tort que **SOC1**) n'a plus payé de loyer pour les lieux loués.

Le non paiement systématique des loyers constitue, eu égard aux circonstances de la cause et nonobstant une inexécution partielle des obligations contractuelles de la bailleuse, un motif grave justifiant la résiliation du bail.

C'est dès lors à bon droit que le premier juge a dit fondée la demande de **A)** en paiement d'arriérés de loyers, ainsi que celle en résiliation du bail conclu entre parties et en déguerpissement de la locataire.

Il y a dès lors lieu à confirmation du jugement entrepris sur ce point.

En ce qui concerne le montant redû à titre d'arriérés de loyers, la demande est fondée pour le montant de (8 x 4.030 =) 32.240.- euros, correspondant aux loyers des mois de mai 2006, de juin 2006 ainsi que de décembre 2006 à mai 2007.

Conformément aux conclusions de **SOC1**), il y a lieu à compensation judiciaire entre la somme redue par **SOC1**) à titre d'arriérés de loyers et celle redue par **A)** à titre de réduction du loyer pour la période de juin 2005 à mai 2007.

L'indemnité de relocation correspondant en principe au délai de congé, qui est en l'espèce de six mois, c'est encore à bon droit que le premier juge a dit fondée la demande de **A)** en obtention d'une indemnité de relocation correspondant au prix du bail pour une période de six mois.

Au vu de la réduction du loyer de 1.000.- euros, la demande est, par réformation, fondée pour le montant de (6 x 3.030 =) 18.180.- euros.

A) augmente sa demande au paiement des loyers de juin 2007 à janvier 2008 d'un montant de (8 x 4.030 =) 32.240.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 18 décembre 2007, jour de la demande, jusqu'à solde.

SOC1) n'établit pas avoir réglé ces loyers.

La demande est partant fondée en principe.

Au vu de la réduction du loyer de 1.000.- euros, l'augmentation de la demande de **A)** est fondée pour le montant de (8 x 3.030 =) 24.240.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 18 décembre 2007 sur le montant de (7 x 3.030 =) 21.210.- euros et à partir du 10 janvier 2008 sur le montant de 3.030.- euros, jusqu'à solde.

Comme il serait inéquitable de laisser à la charge de **A)** l'entièreté des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, c'est à bon droit que le premier juge a dit fondée sa demande en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence d'un montant de 500.- euros et il y a lieu à confirmation du jugement entrepris sur ce point.

SOC1) n'ayant pas justifié l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile en première instance, c'est à bon droit que le premier juge a dit non fondée sa demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure.

Il y a dès lors lieu à confirmation du jugement entrepris sur ce point.

SOC1) ne justifiant pas davantage l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile en instance d'appel, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas non plus fondée en instance d'appel.

P A R C E S M O T I F S :

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

dit l'appel partiellement fondé,

par réformation :

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée **SOC1)** en réduction du loyer pour le montant de 19.000.- euros,

dit fondée la demande de **A)** en paiement d'arriérés de loyers pour le montant de 32.240.- euros,

par compensation, condamne la société à responsabilité limitée **SOC1)** à payer à **A)** le montant de 13.240.- euros, avec les intérêts légaux à partir 30 mai 2007, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de **A)** en paiement d'une indemnité de relocation pour le montant de 18.180.- euros,

partant, condamne la société à responsabilité limitée **SOC1)** à payer à **A)** le montant de 18.180.- euros,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

reçoit l'augmentation de la demande de **A)**,

la dit fondée,

partant, condamne la société à responsabilité limitée **SOC1)** à payer à **A)** le montant de 24.240.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 18 décembre 2007 sur le montant de 21.210.- euros et à partir du 10 janvier 2008 sur le montant de 3.030.- euros, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée **SOC1)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC1)** aux frais et dépens de l'instance.