

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail commercial (Ile chambre)**  
**2024TALCH03/00058**

Audience publique du mardi, douze mars deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-04321

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Anne SCHREINER, juge-déléguée,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**E N T R E :**

PERSONNE1.), salariée, demeurant à L- ADRESSE1.),

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 4 mai 2023,

comparant par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE,

comparant par Maître François KAUFFMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-04321 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 30 mai 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 14 novembre 2023 pour plaidoiries. A cette audience l'affaire a été refixée pour plaidoiries au 13 février 2024.

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

Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître François KAUFFMAN, 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, 12 mars 2024 le

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par requête déposée le 20 janvier 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 24.671,57 euros à titre dégâts locatifs, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement et la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE1.) n'a plus comparu, ni en personne, ni représentée.

Par jugement du 30 mars 2023, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme et a condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) la somme de 24.671,57 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 20 janvier 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution, a condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 450.- euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 4 mai 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir décharger des condamnations prononcées à son encontre.

Elle demande à voir condamner SOCIETE1.) à lui payer le montant de 11.765,99 euros « *détenu par l'huissier de justice Véronique REYTER constituant un excédant de paiement par rapport auquel Madame PERSONNE1.) ait d'ores et déjà été condamnée à titre d'arriérés de loyers* ».

Elle réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros.

SOCIETE1.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Subsidiairement, elle demande à voir fixer *ex aequo et bono* le montant correspondant aux dégâts locatifs.

Elle sollicite finalement une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 2.500.- euros.

### **Position des parties**

#### **1. PERSONNE1.)**

Elle aurait pris en location auprès de SOCIETE1.) suivant contrat de bail commercial du 10 décembre 2015, un local commercial sis à L-ADRESSE3.).

SOCIETE1.) baserait sa demande en dégâts locatifs sur des états des lieux de sortie datés des 16 mai 2018 et 17 mai 2018.

PERSONNE1.) admet avoir signé le document « *Remise des clés* » mais conteste cependant avoir signé les rapports des états des lieux de sortie. La signature figurant sur ces documents n'y aurait pas été apposée de sa main et elle aurait déposé une plainte pour faux en écriture. « (...) *la présente procédure devrait être tenue en suspens en attendant que cette plainte soit instruite* ».

N'ayant pas apposé sa signature sur les états des lieux de sortie, elle ne se serait pas non plus engagée à prendre en charge les prétendus frais de remise en état. Ce d'autant plus que le local commercial n'aurait pas été en bon état au moment de la prise en location et qu'un certain nombre d'installations auraient dû être financées par la locataire pour rendre le local exploitable. Elle renvoie à cet égard à un jugement du 4 janvier 2018 duquel il résulterait que le loyer a été ramené pour toute la durée du bail à 3.250.- euros au lieu du loyer de 4.250.- euros initialement prévu « *en vue des investissements du locataire* ».

PERSONNE1.) conteste avoir enlevé ou endommagé la boîte à lettre du local.

Des autocollants se seraient déjà trouvés apposés sur la fenêtre au début du bail. Le nettoyage de la fenêtre aurait été effectué entre les deux états des lieux de sortie, ce point ne se trouvant plus dans le deuxième état des lieux de sortie.

Comme elle aurait en début de bail payé elle-même pour le remplacement de l'inscription sur le panneau extérieur préexistant, fixé sur la façade, il faudrait partir du principe que les locataires suivants auraient dû faire de-même.

Postérieurement à son départ, deux personnes auraient continué à organiser des soirées sous le même nom dans le local, SOCIETE1.) laissant l'accès à ces personnes. Elle conteste devoir payer pour l'enlèvement d'un panneau et d'un logo qui auraient continué à être utilisés après son départ.

Elle conteste avoir endommagé une vitre au premier étage.

Lorsqu'elle aurait emménagé dans les lieux certains extincteurs ou éléments électriques auraient fait défaut. Elle aurait installé à ses frais des extincteurs et les aurait enlevés quand elle a quitté le local.

Elle conteste encore tout dégât au niveau des sanitaires.

A un moment donné, elle aurait voulu faire brancher une cuisinière à gaz dans la cuisine, SOCIETE1.) l'ayant autorisée à installer dans le local une cuisine. L'installation de la cuisinière n'aurait cependant pas pu être finalisée alors que SOCIETE2.) aurait constaté que l'installation de la chaudière à gaz n'était pas conforme, respectivement ne disposait pas du certificat de réception de la Chambre des Métiers. La non-conformité de l'installation de chauffage ne lui incomberait pas et aurait existé depuis son installation par la société SOCIETE3.). En tout état de cause, elle n'aurait jamais modifié le chauffage d'une quelconque façon et il n'y aurait plus eu de gaz dans le local depuis le prédit passage de SOCIETE2.) début 2018.

SOCIETE1.) prétexterait une absence de courant pour faire réviser aux frais de la locataire toutes les installations électriques. Le rendez-vous pour le débranchement du courant et la lecture des compteurs à la fin du contrat de fourniture d'électricité aurait été prévu pour le matin du 18 mai 2018. Lors de l'état des lieux de sortie du 16 mai 2018, il y aurait donc forcément encore eu de l'électricité dans le local.

Elle n'aurait pas endommagé des fusibles ou des relais alors que selon l'attestation testimoniale de PERSONNE2.), les fusibles auraient sauté à plusieurs reprises. Les fusibles auraient cependant été remplacées. Une rénovation du tableau électrique devrait rester à charge du propriétaire. Le contrat de bail ne prévoirait d'ailleurs pas une nécessité d'entretien du circuit électrique.

SOCIETE1.) exigeant la remise en pristin état, PERSONNE1.) aurait enlevé toutes les installations et accessoires qu'elle avait elle-même achetés, laissant les lieux dans l'état dans lequel ils se seraient trouvés avant son emménagement. Notamment, une partie des luminaires qui lui aurait appartenu. Aucun frais de remplacement ne lui incomberait de chef.

Il résulterait des photos prises en novembre 2021, que les locaux seraient toujours peints en clair. Le contrat de bail ne comporterait aucune clause de « *repeinture* » et le devis SOCIETE4.) n'indiquerait pas quelle surface aurait été repeinte.

La bailleuse verserait aux débats pour justifier le montant réclamé à titre de dégâts locatifs, non pas des factures des corps de métiers qui avaient établi les devis en 2018, mais une facture d'une société SOCIETE3.) d'un montant de 24.669,57 euros établie le 23 décembre 2020. La société SOCIETE3.) aurait été constituée et serait gérée par les mêmes personnes que SOCIETE1.).

Postérieurement à la remise des clés par PERSONNE1.), le local commercial aurait été exploité par les sous-locataires de celle-ci. Par la suite, plusieurs autres sociétés l'auraient pris en location.

Il ne serait donc nullement établi si et à quelle date les prétendus travaux de remise en état auraient été réellement effectués, le départ de la locataire ayant eu lieu le 17 mai 2018 et le paiement de la facture ne datant que de 2022.

En l'espèce, SOCIETE1.) tenterait de faire payer à l'appelante des dégâts causés par les locataires postérieurs à son départ, sinon une rénovation générale des locaux.

## 2. SOCIETE1.)

SOCIETE1.) conteste la version des faits telle qu'exposée par PERSONNE1.) qui aurait bien évidemment signé les deux états des lieux de sortie des 16 et 17 mai 2018. Il est renvoyé à cet égard au témoignage de PERSONNE3.), présent lors des états des lieux de sortie litigieux.

La facture SOCIETE3.) d'un montant de 24.669,57 euros, prenant en compte les travaux de peinture, d'électricité et de sanitaire tels que prévus dans les devis respectifs, aurait été adressée à PERSONNE1.) en date du 23 décembre 2020. Jusqu'à l'audience des plaidoiries d'appel du 13 février 2024, elle n'aurait jamais émis la moindre contestation à son égard, de sorte qu'il y aurait facture acceptée au sens de l'article 109 du code de commerce.

A titre subsidiaire, elle donne à considérer qu'PERSONNE1.) aurait été d'accord de bloquer la somme de 40.000.- euros auprès de l'huissier de justice REYTER, soit environ 12.000.- euros de plus qu'elle devait payer par rapport à la condamnation en arriérés de loyers. PERSONNE1.) reconnaîtrait partant implicitement mais nécessairement l'existence d'importants dégâts locatifs.

SOCIETE1.) et la société SOCIETE3.) auraient certes le même associé mais ne ferait pas partie d'un même groupe. Il serait donc tout à fait à légitime que SOCIETE1.) ait confié l'exécution des travaux de remise en état à la société SOCIETE3.). Dans ce contexte, elle aurait justement fait établir les devis par une société tierce afin d'éviter toute discussion quant à l'impartialité de la société SOCIETE3.) qui aurait seulement réalisé les travaux tels que prévus par les devis SOCIETE4.), SOCIETE5.) et SOCIETE6.), des sociétés tierces sans aucun lien, ni avec SOCIETE1.), ni avec SOCIETE3.).

Ces devis auraient été réalisés environ six semaines après le départ d'PERSONNE1.). Pendant ce temps, les lieux auraient été vides de tout occupant. Il importerait peu quand, voire même si les travaux ont finalement été réalisés, l'existence des dégâts locatifs étant établis à suffisance de droit sur base des devis. A cet égard, les devis

primeraient sur les états des lieux de sortie et il ne serait pas nécessaire que tous les points repris dans les devis soient prévus dans les état des lieux de sortie.

SOCIETE1.) conteste vouloir rénover le local commercial sur le dos du locataire. Le montant actuellement réclamé ne permettrait certainement pas de refaire tout un local commercial de fond en comble mais ne concernerait que les seuls dégâts causés par PERSONNE1.) durant la location.

Le contrat de bail aurait interdit toute la sous-location et PERSONNE1.) répondrait des dégâts causés par ses sous-locataires.

SOCIETE2.) aurait constaté trois ans après la signature du bail que l'installation de gaz ne correspondait pas aux normes en vigueur. Il est reproché à PERSONNE1.) d'avoir manipulé l'installation, notamment lors de la mise en place de la cuisinière.

En tout état de cause, il serait peu probable qu'PERSONNE1.) aurait su exploiter un local commercial pendant trois ans, s'il n'y avait eu ni gaz, ni électricité et ce d'autant plus qu'elle n'aurait jamais mis en demeure la bailleuse à cet égard.

L'attestation testimoniale établie par PERSONNE2.), fille de la partie appelante, serait à écarter des débats en ce que la mention que l'auteur a connaissance de sa production en justice et des conséquences pénales en cas de faux témoignage, ferait défaut.

Sinon, l'attestation serait à rejeter en ce que PERSONNE2.) aurait été âgée de 11 ans au moment des faits relatés qui remonteraient à 2015, soit entretemps neuf années. En dernier ordre de subsidiarité, l'attestation testimoniale serait à rejeter au vu du lien de parenté avec PERSONNE1.).

Le témoignage d'PERSONNE4.) serait également à écarter faute de précision.

## **Motifs de la décision**

### **1. Remarques préliminaires**

A l'audience des plaidoiries d'appel du 13 février 2024, PERSONNE1.) n'a plus demandé à ce que l'affaire soit tenue en suspens en attendant l'issue de plainte déposée pour faux en écriture mais a versé une note de plaidoiries suivant laquelle « *La plainte a été classée sans suites puisque l'auteur n'aurait pas pu être déterminé avec certitude* ». La note poursuit que « *Elle n'a pas, à ce stade, introduit de plainte avec constitution de partie civile auprès du juge d'instruction mais se réserve de le faire* ».

A toute fin utile, le tribunal tient à souligner qu'une instruction pénale est en cours en présence (i) d'une plainte avec constitution de partie civile adressée au juge d'instruction à condition que la caution fixée par le juge d'instruction ait été consignée, ou (ii) d'un réquisitoire par lequel le Ministère public a saisi le juge d'instruction, même si le réquisitoire est fait contre inconnu.

Ainsi, la mise en mouvement d'une action publique ne peut résulter que d'un réquisitoire introductif du Parquet ou d'une plainte avec constitution de partie civile entre les mains du juge d'instruction ou encore d'une citation directe devant la juridiction répressive de jugement.

En l'espèce, il ressort des pièces versées par PERSONNE1.) seul un procès-verbal d'audition du 5 mai 2023 dressé par le commissariat de police Luxembourg, région capitale. Il ne figure au dossier, ni de plainte avec constitution de civile adressée au juge d'instruction, ni de réquisitoire par lequel le Ministère Public aurait saisi le juge d'instruction.

Aucune action publique n'ayant été mise en mouvement, il n'y a donc en tout état de cause pas lieu à surseoir à statuer.

## 2. Quant aux travaux de remise en état réclamé par SOCIETE1.)

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat. (M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 114)

Selon l'article 1732 du Code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du Code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (TAL, 5 février 1987, n° 35323).

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (cf. M. HARLES, *op. cit.*, p. 343). Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Il y a cependant lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (M. HARLES, *op. cit.*, n° 115).

A noter d'emblée qu'il ne porte aucunement à conséquence que les devis versés en cause et analysés ci-dessous remontent tous au mois de juillet 2018, alors qu'il est de principe que le paiement des indemnités pour dégâts locatifs imputables ne peut être soumis à l'exécution effective des travaux de réparation. Contraint de restituer les lieux dans l'état dans lequel il les a reçus, le preneur est tenu de réparer par équivalent.

Pour les mêmes motifs, il est encore sans aucune incidence que le témoin PERSONNE4.) atteste que « *En novembre 2021, Madame PERSONNE1.) et moi avons visité le commerce et nous avons constaté qu'aucune réparation n'avait été apportée* ».

Le tribunal tient également à écarter d'emblée le moyen d'PERSONNE1.) suivant lequel des sous-locataires auraient continué à exploiter les lieux loués après son départ.

D'une part, le contrat de bail entre parties interdit en son article 10 la sous-location, d'autre part si jamais PERSONNE1.) s'était malgré tout adonnée à une activité de sous-location des lieux loués, elle répondrait des dégradations causées par ses sous-locataires. Tel moyen est donc en tout état de cause inopérant.

#### *a. La théorie de la facture acceptée*

SOCIETE1.) estime qu'PERSONNE1.) aurait accepté la facture SOCIETE3.) du 23 décembre 2020 relative aux prétendus frais de remise en état, faute d'avoir émis de contestations endéans un bref délai.

L'article 109 du code de commerce instaure une présomption légale, irréfragable, de l'existence de la créance affirmée dans la facture acceptée pour le seul contrat de vente. Pour les autres contrats commerciaux, la facture acceptée n'engendre qu'une présomption simple de l'existence de la créance, le juge étant libre d'admettre ou de refuser l'acceptation de la facture comme présomption suffisante de l'existence de la créance affirmée (Cass. 24 janvier 2019, n° 16/2019, n° 4072 du registre).

La facture en cause en l'espèce concerne des travaux de remise en état et n'a pas été émise dans le cadre d'un contrat de vente.

PERSONNE1.) ne conteste pas avoir reçu ladite facture.

Il est rappelé que l'acceptation des factures reçues peut être expresse ou tacite. Le silence gardé au-delà du temps nécessaire pour prendre connaissance de la facture, pour contrôler ses mentions, ainsi que les fournitures auxquelles elle se rapporte, fait présumer que la facture a été acceptée (cf. Lux. 5 février 1964, P. 19, 285; Cour 22 mars 1995, n° 16446 du rôle).

PERSONNE1.) n'ayant jamais, avant l'audience des plaidoiries d'appel du 13 février 2024, émis la moindre contestation par rapport à la prédite facture, il y a lieu de dire, sur base de l'article 109 du code de commerce, qu'il y a facture acceptée.

Or, l'acceptation de la facture ainsi établie, engendre à son tour une présomption réfragable de l'existence de la créance à laquelle se rapporte la facture, le contrat en cause constituant un contrat de prestations de services (Cass., 24 janvier 2019, n° 4072).

Il y a partant lieu d'analyser les contestations d'PERSONNE1.) à l'encontre du montant lui réclamé à titre de frais de remise en état.

### *b. L'absence d'état des lieux d'entrée*

Ni PERSONNE1.), ni SOCIETE1.) n'ont versé un état des lieux d'entrée et n'ont pas pris autrement position par rapport à ce point.

En application de l'article 1731 du code civil « *S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.* »

Les dires du témoin PERSONNE4.) en vertu desquels PERSONNE1.) « *a pris le commerce dans un état catastrophique qui avait l'air d'être négligé et il était aussi sale* » sont à écarter et ne seront pas pris en compte dans les développements qui suivront ci-dessous, faute de précision. Il ne ressort surtout pas de ladite attestation si le témoin a constaté de ses propres yeux l'état du commerce en début de location ou s'il ne fait que relater la version des faits d'PERSONNE1.).

Il ressort certes de la première page du jugement n° 17/18 rendu en date du 4 janvier 2018 par la justice de paix de et à Esch-sur-Alzette que le « *loyer mensuel indexé de 4.250.- euros (ramené au montant de 3.250.- euros du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 décembre 2018 en vue de l'investissement du locataire) (...)* ».

Or, la simple constatation que des investissements ont été entrepris par la locataire ne permet pas de retenir *ipso facto* que le local se serait trouvé dans un mauvais état général. Un investissement, sans aucune autre précision, n'est pas synonyme de rénovation ou réparation.

Ce d'autant plus que le contrat de bail entre parties stipule que « *Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir visités avec les propriétaires. Le locataire ne bénéficie par conséquent d'aucune garantie pour vice apparents dans les lieux loués. Les parties signataires déclarent que l'état actuel des lieux loués est accepté tel quel* ».

### *c. Les états des lieux de sortie*

Il résulte de la première page de la note de plaidoiries d'PERSONNE1.) que « *la plainte [pour faux en écriture] a été classée sans suites puisque l'auteur n'aurait pas pu être déterminé avec certitude* ».

Aucun autre élément en cause ne permet de retenir que la signature apposée sur les états des lieux de sortie des 16 et 17 mai 2018 ne serait pas celle d'PERSONNE1.), qui d'ailleurs ne fournit aucun élément concret sauf à contester de manière générale qu'il s'agirait de sa signature. Au contraire, il résulte de l'attestation testimoniale de PERSONNE3.) (qui a également signé les deux états des lieux de sortie en tant que témoin) que « *j'étais présent personnellement lors des 2 dates des états des lieux et de la remise des clefs (...) c'est bien Madame PERSONNE1.) elle-même qui a signé les trois documents, à savoir états des lieux 1 et 2 ainsi que le certificat pour la remise des clefs* ».

A noter encore que les états de sortie de lieu ne comprennent pas de constatation ou autre observation de la part d'PERSONNE1.).

Le tribunal décide donc qu'PERSONNE1.) a bien signé les états des lieux de sortie des 16 et 17 mai 2018 et qu'il y a lieu de les confronter aux différents devis versés en cause.

*d. L'attestation testimoniale de PERSONNE2.)*

Aux termes de l'article 402 du nouveau code de procédure civile, l'attestation testimoniale « *indique en outre qu'elle est établie en vue de sa production en justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales* ».

Il appartient au juge d'apprécier si une attestation qui n'est pas établie selon les règles de l'article 402 du nouveau code de procédure civile présente des garanties suffisantes pour emporter la conviction (TAL, 13 juillet 1989, 27, 375).

Force est de constater que l'attestation testimoniale dressée par PERSONNE2.) comporte seulement en bas de page une mention préimprimée que l'auteur a connaissance de sa production en justice et qu'une fausse déclaration l'expose à des sanctions pénales.

En l'absence de mention manuscrite par le témoin PERSONNE2.), le tribunal ignore si le témoin a réellement saisi la portée de son attestation ainsi que des éventuelles conséquences pénales en cas de faux témoignage.

Dans ces conditions, il y a lieu d'écarter le témoignage de PERSONNE2.), faute de remplir les conditions inscrites à l'article 402 du nouveau code de procédure civile.

*e. Les travaux de peinture (devis SOCIETE4.)*

Le devis établi par la société SOCIETE4.) en date du 18 juillet 2018 prévoit les travaux suivants :

- Fourniture et pose d'une boîte aux lettres ;
- Mise en place d'un échafaudage ;
- Enlèvement des autocollants et nettoyage des vitres du bâtiment, enlèvement et élimination de pattes de fixation sur façade avant ;
- Enlèvement et élimination des anciens panneaux « *Kokeluche* » et « *Loft* » ;
- Démontage et élimination du ventilateur installé dans la fenêtre du 1<sup>er</sup> étage y compris le plexiglas ;
- Remise en place de la vitre double vitrage après contrôle de son étanchéité ;
- Remplacement des serrures de la porte de la réception, de la porte du local sous escaliers et porte de secours arrière y compris enlèvement des loquets non conformes ;
- Démontage et enlèvement de la porte du WC à l'entre sol et de la porte du local technique chaufferie ;
- Fourniture et pose de 2 nouvelles portes avec serrures et matériel de fixation ;
- Réparation et remise en place des 2 portes dans la cuisine ;
- Reprise des différents manques de peinture dû à une utilisation hors normes et inadéquat des différents locaux y compris matériel nécessaire de protection ;
- Contrôle et remise en état des portes des différents locaux.

Le tout au prix de 7.945,60 euros HTVA.

La facture émise par la société SOCIETE3.) ne contient pas d'autre indication que « *Travaux de remise en état des peintures et divers suivant Devis Dco-P* » au montant de 7.945,60 euros HTVA.

Le premier état des lieux de sortie du 16 mai 2018 retient les constatations (pour rappel, contradictories) suivantes en lien avec le prédit devis SOCIETE4.):

- Boîte aux lettres manquante ;
- Fenêtre d'entrée à nettoyer et enlever autocollant ;
- Enlever le panneau « *Kokeluche* » et « *Loft* » ;
- Remplacer vitre 1<sup>er</sup> étage (ventilateur et plexiglas) à enlever ;
- Enlever pattes de fixation auvent ;
- Clef porte de réception manque ;
- Porte vers vide sous escalier sans clef ;
- Porte WC cassée avec clenche à l'envers ;
- 2<sup>ème</sup> WC inaccessible, porte enfoncée, séparation cassée ;
- Bureau privé (vitre à remplacer, fenêtre dans stock sous-escalier) ;
- Porte vers chaufferie cassée, plus de clenche, ne ferme plus.

Le deuxième état des lieux de sortie du 17 mai 2018 retient les constatations (pour rappel, contradictories) suivantes en lien avec le prédit devis SOCIETE4.):

- 2 portes non remises en place cuisine.

Force est de constater que l'ensemble des postes du devis SOCIETE4.) correspondent aux constatations des deux états des lieux de sortie contradictoires.

La demande de la société SOCIETE1.) est donc à dire fondée pour le montant de 7.945,60 euros HTVA, soit 9.296,35 euros TTC en ce qui concerne les travaux de remise en état des peintures et divers.

#### *f. Les travaux d'électricité (devis SOCIETE5.)*

Le devis établi par la société SOCIETE5.) en date du 3 juillet 2018 prévoit les travaux suivants :

- Contrôle tableau électrique dans local technique suite à une remise en service de l'électricité dans le bâtiment, test des différents fusibles et éléments de sécurité ;
- Remplacement des fusibles défectueux et des relais ;
- Contrôle des différents circuits électriques avec test de chaque élément ;
- Contrôle et test des systèmes d'ouverture des coupoles (Skylux) au 1<sup>er</sup> étage avec remise en état des différents éléments de sécurité ;
- Essai et remplacement des différents éclairages défectueux au rez-de-chaussée, escaliers et entresol, ainsi que des signalétiques pour sorties de secours ;

- Remise en état des différentes prises et interrupteurs détériorés ou dégradés, remplacement des caches ;
- Mise en conformité et sécurité des câbles électriques de l'étage laissés sans protection suite à l'arrachage des lampes, fourniture et pose d'accessoires pour l'installation de lampes futurs ;
- Mise en conformité et réparation de l'installation électrique dans la cuisine du 1<sup>er</sup> étage, remplacement des prises et interrupteurs détériorés ;
- Contrôle hotte cuisine, remplacement, raccordement vanne motorisée gaz et mise aux normes actuellement en vigueur ;
- Mise en conformité prise de courant extérieure ;
- Contrôle et test du système d'alarme y compris reprogrammation des différents éléments.

Le tout au prix de 4.643,50 euros HTVA.

La facture émise par la société SOCIETE3.) ne contient pas d'autre indication que « *Travaux de remise en état des installations électriques suivant SOCIETE5.)* » au montant de 4.643,50 euros HTVA.

Le premier état des lieux de sortie du 16 mai 2018 retient les constatations (pour rappel, contradictories) suivantes en lien avec le prédit devis SOCIETE5.) :

- Percement pour prise extérieure ;
- Prise lumière dans vide escalier (cache) manque ;
- Lampe au-dessus du lavabo cassé ;
- Couloir étage boîtier alarme incendie cassé ;
- Tableau électrique non contrôlable car pas de courant ;
- Système Skylux pour coupole de toit pas contrôlable faute de courant ;
- Toutes installations techniques pas contrôlables faute d'électricité ;
- Essai des circuits électriques pas possible ;
- Essai des lampes pas possible ;
- Essai des installations de sécurité, asservissement des coupoles pas possible.

Le deuxième état des lieux de sortie du 17 mai 2018 retient les constatations (pour rappel, contradictories) suivantes en lien avec le prédit devis SOCIETE5.) :

- Etage toutes les lampes arrachées et les câbles électriques laissés sans protection ;
- Ventilation hotte ne s'éteint plus, vanna motorisée gaz très chaude, risque de feu, or actuellement pas de gaz, vanne sous tension, montage non professionnel ;
- Hotte et four appartenant à PERSONNE1.) et installés par elle, restent sur place ainsi que 13 lampes spots qui sont à elle.

PERSONNE1.) verse la résiliation du contrat de fourniture d'électricité avec effet au 18 mai 2018 à 09h00. Par conséquent, en date des 16 et 17 mai 2018 lors des états des lieux de sortie il devait forcément encore avoir eu de courant électrique dans le local commercial, la résiliation du contrat de fourniture n'étant prévue que pour le lendemain.

Or, le devis SOCIETE5.) prévoit expressément le remplacement de fusibles et relais défectueux.

Le tribunal ignore si les 13 lampes spots telles que précisées dans le deuxième état des lieux de sortie représentent l'ensemble des lampes installées par PERSONNE1.) étant donné que cette dernière fait plaider avoir emmené les lampes lui appartenant tandis que l'état des lieux de sortie mentionne que 13 lampes restent sur place.

En tout état de cause, il ne saurait incomber au locataire sortant de préparer les câbles électriques pour l'installation des futures lumières.

De même, il ne lui incombe pas de financer la mise en conformité de la prise de courant extérieure aussi longtemps qu'il n'est pas établi que cette prise aurait été installée par ses soins.

Le tribunal ignore encore pourquoi il était nécessaire de reprogrammer les différents éléments du système d'alarme. Ce poste n'est donc pas non plus imputable à PERSONNE1.).

La simple mention dans le devis qu'il y a lieu à « *Mise en conformité et réparation de l'installation électrique dans la cuisine du 1<sup>er</sup> étage* » ne permet pas de retenir s'il s'agit d'une installation électrique mise en place par PERSONNE1.) ou préexistant au contrat de bail. Ce poste est donc également à écarter.

Or, concernant la mise en norme de la « *vanne motorisée gaz* » il est constant en cause qu'PERSONNE1.) avait tenté de mettre en place une cuisinière à gaz. Dans ce contexte, le deuxième état des lieux de sortie note d'ailleurs que la hotte et le four lui appartiennent. La mise en norme de « *vanne motorisée gaz* » lui incombe dès lors.

Pour ce qui est des autres postes du devis, le tribunal décide qu'ils ressortent à suffisance des deux états des lieux de sortie, de sorte qu'PERSONNE1.) en est redevable.

Le devis SOCIETE5.) n'étant aucunement ventilé, l'on ne sait pas quel est le prix de chaque poste pris isolément. Dans ces conditions et au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, le tribunal fixe *ex aequo et bono* le montant revenant à SOCIETE1.) du chef du devis SOCIETE5.) au montant de 2.000.- euros HTVA, soit 2.340.- euros TTC.

#### *g. Les travaux sanitaires (devis SOCIETE6.)*

Le devis établi par la société SOCIETE6.) en date du 5 juillet 2018 prévoit les travaux suivants :

#### CHAUFFAGE

Travaux de rénovation de l'installation de chauffage du local commercial y compris :

- Réfection de la chaudière (maintenance, cache de protection boiler, remplacement joint et électrodes, certificat de révision) ;
- Mise sous pression, mise en service et essais sur l'installation de chauffage, contrôle de tous les organes de l'installation ;

- Vérification de l'installation gaz, remise en service par SOCIETE2.) ;
- Remplacement de la vanne motorisée gaz asservissant la hotte d'extraction, mise en conformité de la conduite ;
- Remplacement des vannes thermostatiques des radiateurs ;
- Inspection du conduit de cheminée ;
- Remplacement de la pompe de chauffage ;
- Remise en état de la conduite de chauffage (fixation) ;
- Remise en service de l'ensemble de l'installation, purge, réglages et contrôle de l'ensemble.

## SANITAIRE

Travaux de rénovation sanitaire du local commercial y compris :

- Réfection canalisation de la cuisine (fuite) ;
- Remplacement vanne d'arrêt sur raccordement meuble réfrigéré (ancienne locataire) ;
- Mise sous pression, mise en service et essais sur l'installation sanitaire, contrôle de tous les organes de l'installation ;
- Réfection des appareils sanitaires (siphons, crépine, nettoyage robinetterie) ;
- Remplacement plaque de révision WC ;
- Fourniture et pose de 6 extincteurs + pictogramme
- Inspection de l'installation d'eaux usées ;
- Nettoyage des différents siphons ;
- Obturation des attentes EU ne servant plus.

Le tout au prix de 8.496.- euros HTVA.

Le tribunal constate que la description des travaux correspond davantage à une révision générale des installations sanitaires qu'à une réparation de dégâts locatifs causés par le locataire.

La facture émise par la société SOCIETE3.) ne contient pas d'autre indication que « *Travaux de remise en état des installations de chauffage et sanitaire suivant Chaleur Appliquée* » au montant de 8.496.- euros HTVA.

Le premier état des lieux de sortie du 16 mai 2018 retient les constatations (pour rappel, contradictoires) suivantes en lien avec le prédit devis SOCIETE6.) :

- WC entre sol manque aux lavabos les clapets des bondes (2) ;
- Poussoir WC1 manquant ;
- Fuite sur conduite en provenance de la cuisine d'en haut ;
- WC étage manque sur deux lavabos les clapets des bondes ;
- Chaufferie, cache de protection du haut cassé sur boiler et chaudière ;
- Pas d'entretien chaudière fait depuis l'entrée, location, fonctionnement pas contrôlable ;
- Extincteur manque dans cuisine, l'eau coule et ne se ferme plus où un meuble frigorifique a été enlevé ;
- Essai chauffage pas possible, pas de courant électrique ni de gaz ;
- Essai de pression circuit chauffage, étanchéité pas possible alors que le chauffage n'a pas fonctionné depuis février 2017 avec des températures

négatives à moins 10° C en dessous de zéro, risque que la tuyauterie et les radiateurs soient dégradés et plus étanches, faire essai de pression ultérieurement ;

- Manque extincteur dans grand local.

Le deuxième état des lieux de sortie du 17 mai 2018 retient les constatations (pour rappel, contradictoires) suivantes en lien avec le prédit devis SOCIETE6.) :

- Enlèvement des accessoires de toilettes, distributeurs papier, distributeur savon dans les WC de l'entresol et auprès des lavabos à l'entresol, tout arraché des murs ;
- Fiche signalement extincteur arrachée ;
- Enlèvement des accessoires de toilettes, distributeurs papier, distributeur savon dans les WC de l'entresol et auprès des lavabos au 1<sup>er</sup> étage, tout arraché des murs ;

Il y a tout d'abord lieu de noter qu'en vertu du premier état des lieux de sortie, les parties s'accordent donc sur le fait que depuis février 2017 il n'y avait plus de chauffage dans le local. Suivant certificat établi par SOCIETE2.) en date du 5 janvier 2018, toute l'installation (aussi bien la chaudière que la cuisinière, les deux cases étant cochées) sont à mettre en conformité.

Il ne ressort pas non plus des pièces versées en cause qu'PERSONNE1.) aurait manipulé le chauffage de telle façon qu'il ne correspondrait actuellement plus aux normes en vigueur.

Dans ces conditions, le tribunal décide qu'il n'appartient pas à la locataire de financer au propriétaire la mise en conformité de la chaudière. Il importe peu qu'PERSONNE1.) n'a pas mis en demeure SOCIETE1.) d'intervenir sur la chaudière, étant donné qu'elle ne réclame ni de dommages et intérêts, ni une réduction de loyer de chef.

Les postes retenus sous la rubrique CHAUFFAGE n'incombent donc pas à PERSONNE1.).

Pour le surplus, le tribunal décide que les postes compris dans la rubrique SANITAIRE du devis SOCIETE6.) correspondent aux constatations dans les états des lieux de sorties.

Le devis SOCIETE6.) prévoit pour le SANITAIRE le montant de 3.710,40 euros HTVA.

Par conséquent, le tribunal décide de faire droit à la demande de SOCIETE1.) en paiement des frais de remise en état du sanitaire à hauteur de 3.710,40 euros, soit 4.341,17 euros TTC.

#### *h. Conclusions*

Au vu de l'ensemble de ce qui précède, la demande de SOCIETE1.) en paiement des frais de remise en état est, par réformation du jugement entrepris, à dire fondée pour le seul montant de 9.296,35 + 2.340 + 4.341,17 = 15.977,52 euros.

3. Quant à la demande d'PERSONNE1.) en paiement du montant de 11.765,99 euros

Le tribunal relève d'emblée que cette demande n'a pas été formulée par PERSONNE1.) devant le premier juge.

Cependant, il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où SOCIETE1.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

Il est constant en cause que par jugement n° 17/18 rendu en date du 4 janvier 2018, le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette a résilié le contrat de bail conclu entre parties aux torts d'PERSONNE1.) et a condamné cette dernière à payer à SOCIETE1.) la somme de 19.419,60 euros à titre d'arriérés de loyers et de taxes impayées jusqu'au mois de décembre 2017 inclus, la somme de 9.993,90.- euros à titre d'indemnité de relocation et une indemnité de procédure de 150.- euros.

De ce jugement, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel.

Dans son jugement d'appel n° TAL-2018-01533, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a en date du 20 avril 2018 confirmé le jugement précité tout en précisant qu'PERSONNE1.) a payé 40.000.- euros à l'huissier de justice en date du 12 mars 2018 au titre des condamnations pécuniaires intervenues.

Le tribunal a encore donné acte aux parties dans son jugement du 20 avril 2018 que SOCIETE1.) a exécuté la garantie locative portant sur la somme de 12.750.- euros le 16 février 2018 et a condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) encore le montant de 10.143,90.- euros, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Selon PERSONNE1.) le montant de 11.765,99 euros resterait toujours bloqué entre les mains de l'huissier de justice.

SOCIETE1.) n'a pas autrement pris position par rapport à cette demande.

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal de céans décide qu'il y a dès lors lieu de dire la demande en remboursement fondée pour le montant réclamé de 11.765,99 euros.

#### 4. Conclusions finales

En application de ce l'ensemble de ce qui précède, et après compensation entre les montants redus de part et d'autre, il échet de condamner PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 15.977,52 – 11.765,99 = 4.211,53 euros, à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 20 janvier 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

#### 5. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

L'appel d'PERSONNE1.) n'ayant été que partiellement fondé, elle est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

A défaut par SOCIETE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée en ce qui concerne l'instance d'appel.

PERSONNE1.) est encore à décharger de la condamnation à payer à SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 450.- euros pour la première instance.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire masse des frais et dépens des deux instances de l'instance et de les imposer pour moitié à chacune des parties.

### **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 30 mars 2023,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en frais de remise en état fondée à hauteur du seul montant de 15.977,52 euros,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure pour la première instance,

dit la demande d'PERSONNE1.) en paiement de la somme de 11.765,99 euros recevable et fondée,

partant et après compensation,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 4.211,53 euros, à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 20 janvier 2023, jusqu'à solde

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens de l'instance des deux instances et les impose pour moitié à chacune des parties.