

Audience publique du jeudi, vingt-six juin mil neuf cent quatre-vingt-six.

Numéro 33 641 du rôle.

(A)

Composition :

Marie-Paule ENGEL, vice-présidente,  
Marie-Anne STEFFEN, juge,  
Eliane EICHER, juge,  
Ernest BEVER, greffier.

Entre :

la société anonyme  
Scc1.) S.A.,  
établie et ayant son siège  
social à (...)

, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'exploit de l'huissier de justice Georges NICKTS de Luxembourg en date du 10 juin 1985,

défenderesse sur appel incident,

comparant par Maître René FALTZ, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg,

Et :

la société à responsabilité limitée Scc2.) GMBH  
établie et ayant son siège social à D- (...)  
, et siège d'exploitation à (...)  
, représentée par son gérant actuellement en fonctions,  
intimée aux fins du prédit exploit NICKTS,  
demanderesse sur appel incident,  
comparant par Maître Alex BONN, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL :

Cui l'appelante par l'organe de Maître Lydie LORANG, avocat-avoué, en remplacement de Maître René FALTZ, avoué constitué, et l'intimée par l'organe de Maître Martine DECKER, avocate assistée de Maître Monique WIRION, avocat-avoué, en remplacement de Maître Alex BONN, avoué constitué.

Par jugement contradictoire du tribunal de paix de Luxembourg du 28 mars 1985 la société anonyme Scc1.) a été condamnée à payer à la société à responsabilité limitée Scc2.) GMBH la somme de 265.671.- francs du chef de loyers échus. Le même jugement a nommé expert l'ingénieur Pierre WIRION pour déterminer les frais de chauffage éventuellement dus par la S.A. Scc1.) à la s.à r.l. Scc2.) et a déclaré irrecevable la demande reconventionnelle de la S.A. Scc1.) tendant au paiement d'une indemnité pour les améliorations apportées aux lieux loués et non fondée la demande reconventionnelle de la société Scc1.) à la résiliation du bail et au remboursement de la TVA. tendant

La société anonyme (Soc. l.) S.A. a régulièrement relevé appel de ce jugement par exploit de l'huissier de justice Georges NICKTS de Luxembourg du 10 juin 1985.

La s.à r.l. (Soc. 2.) déclare, dans ses conclusions notifiées le 15 avril 1986, relever appel incident du jugement du 28 mars 1985 pour autant que ce jugement a nommé un expert pour se prononcer sur les frais de chauffage éventuellement réduits par la S.A. (Soc. l.)

La société (Soc. l.) conclut à l'irrecevabilité de l'appel incident au motif que le mandataire de la s.à r.l. (Soc. 2.) a signé la lettre collective pour saisir l'expert nommé, sans formuler aucune réserve.

Celui qui oppose l'irrecevabilité d'un appel incident en se prévalant d'un acquiescement de la partie adverse, doit établir que cet acquiescement a été donné par celle-ci postérieurement à la signification de l'appel principal et en connaissance de celui-ci. L'acquiescement donné à un jugement antérieurement à un appel principal est en effet subordonné à la condition que l'autre partie accepte la décision et ne rend pas la partie ayant acquiescé irrecevable à interjeter appel incident (Pas. 24, p. 328).

La lettre collective a été signée le 26 avril 1985 et est donc antérieure à l'appel principal.

L'appel incident est recevable.

Demande en paiement de loyers:

La société (Soc. 2.) déclare augmenter sa demande et elle conclut à la condamnation de la S.A. (Soc. l.) au paiement de la somme de 2 x 29.519.- = 59.038.- franc du chef de loyers échus pour les mois de février et de mars 1985 avec les intérêts légaux à partir du 15 avril 1986 (notification des conclusions) jusqu'à solde.

Cette demande additionnelle est recevable.

La S.A. (Soc. l.) soutient qu'elle a valablement dénoncé le bail par sa lettre recommandée du 12 avril 1984.

Il est constant en cause que le bail ayant pour objet des locaux à usage commercial ou industriel signé le 27 mars 1980 avec les avenants signés le 1er octobre 1980 et le 30 septembre 1982 a été tacitement reconduit à partir du 1er avril 1984 pour une durée d'une année à défaut d'avoir été dénoncé dans les délais convenus au paragraphe 2, article 1 du prédit contrat de bail.

Le paragraphe 4, article 2 du bail prévoit la dénonciation sans préavis du contrat par une des parties si en dépit d'une mise en demeure écrite, l'autre partie contrevient par sa faute aux obligations découlant du contrat dans une mesure telle que la continuation du contrat deviendrait intolérable pour l'autre partie.

L'application de la clause expresse qui permet à tout moment une dénonciation du bail sans préavis, est subordonnée à une mise en demeure écrite. Elle exige une inexécution du contrat due à la faute d'une des parties et créant une situation intolérable pour l'autre partie.

Par lettre recommandée datée du 12 avril 1984, la S.A. (Soc. l.) déclare dénoncer le bail pour le 30 avril 1984, les dépôts loués ne correspondant plus à ses conditions de travail. Elle signale, dans cette même lettre, que le

montant des frais de chauffage réclamé est inadmissible.

Cette dénonciation n'a pas été précédée d'une mise en demeure écrite.

L'offre de preuve de la S.A. (S.C.A.) tendant à établir des réclamations orales n'est pas pertinente, les parties ayant expressément convenu de l'exigence d'une mise en demeure préalable écrite.

D'autre part, la S.A. (S.C.A.) ne reproche pas, dans sa lettre du 12 avril 1984, à la bailleresse une inexécution fautive de ses obligations.

Il s'ensuit que la dénonciation de la S.A. (S.C.A.) ne remplit pas les conditions prévues par les parties sub § 4, article 2 du contrat et que le bail n'a pas été résilié sur base de la clause expresse qui permet, certaines conditions étant remplies, de mettre fin sans préavis au bail.

La S.A. (S.C.A.) invoque encore l'article 1741 du Code Civil.

L'inexécution de ses obligations par une des parties n'opère jamais la résolution de plein droit du contrat de bail. La résolution du bail nécessite toujours l'intervention des tribunaux.

La société anonyme (S.C.A.) conclut ensuite reconventionnellement à la résolution judiciaire rétroactive du bail sur base de l'article 1741 du Code Civil.

Il appartient au tribunal d'apprécier si l'inexécution de ses obligations par une des parties revêt une importance telle que la résolution doit être prononcée.

Il résulte de l'offre de preuve formulée par la S.A. (S.C.A.) en instance d'appel, comme d'ailleurs aussi des faits offerts en preuve par la locataire devant le juge de paix que les manquements aux articles 1719 et 1720 du Code Civil dont fait état la locataire à l'appui de sa demande en résolution, charge et décharge des portes devant se faire à l'air libre quelques fussent les conditions météorologiques et débordement périodique de la canalisation, existaient dès le début du bail, dès l'entrée dans les lieux par la locataire en avril 1980. La locataire n'a pas usé de son droit de résilier le bail aux échéances convenues - 31 mars 1983, 31 mars 1984 - ou de dénoncer le bail dans les conditions du paragraphe 4, article 2. Ce n'est qu'en avril 1984, après quatre (4) années de jouissance des lieux qu'elle invoque l'inexécution par la bailleresse de son obligation de délivrance et de son obligation d'entretien.

Il s'ensuit qu'il faut admettre que l'inexécution fautive des obligations de la bailleresse, même à la supposer établie, ne revêt pas une gravité suffisante pour entraîner la résolution du bail.

La demande en résolution judiciaire du bail de la S.A. (S.C.A.) n'est donc pas fondée.

La société (S.C.A.) soutient encore qu'en vertu de l'article 1760 du Code Civil, elle n'est tenue de payer le loyer que pendant le temps nécessaire à la relocation.

L'article 1760 du Code Civil vise le cas de la résolution du bail par la faute du locataire. La bailleresse n'a pas conclu à la résolution du contrat pour inexécution de ses obligations par la locataire. L'article 1760 du Code Civil n'est pas applicable.

La société (Soc.1) affirme finalement qu'après son départ, la société (Soc.2) GMBH a occupé personnellement les lieux qui étaient l'objet du bail. La bailleeresse aurait par là accepté la résiliation anticipée du bail et ne pourrait plus exiger le paiement des loyers puisqu'elle n'aurait plus fourni la contre-partie du loyer à savoir la jouissance des lieux loués.

La société (Soc.1) offre de pr-ouver par témoins :

" que depuis le départ de (Soc.1) S.A. au mois d'avril 1984, (Soc.2) GMBH occupe personnellement les bureaux, le hall de stockage et l'aire de stockage se trouvant devant ce hall "

La partie qui n'exécute pas le contrat ne peut forcer l'autre partie à l'exécution de la convention. La jouissance des lieux fournie par la bailleeresse est la contre -partie du loyer.

En utilisant les lieux pour son usage personnel, la bailleeresse ne remplit pas son obligation de garantir au preneur la jouissance des lieux loués pendant la durée du bail et elle ne peut contraindre le preneur au paiement des loyers.

Il y a dès lors lieu, par réformation du premier juge, d'admettre l'offre de preuve formulée par la société anonyme (Soc.1) .

Demande en paiement d'une indemnité pour les améliorations apportées aux lieux loués :

La société (Soc.1) soutient qu'elle a effectué différents travaux dans les lieux loués pour une valeur de 550.000.- francs :

- installation de faux plafond et de frises,
- peinture intégrale,
- pose du tapis plein,
- réfection de l'installation électrique,
- aménagement d'armoires encastrées et d'étagères.

La société (Soc.1) ne soutient pas avoir effectué des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, n'avoir droit au remboursement d'impenses indispensables. Elle affirme avoir effectué des améliorations aux lieux loués.

La locataire s'est engagée aux termes(de l'article) lisez du paragraphe 6, article 2 du bail à effectuer les travaux de peinture.

Quant aux travaux incorporés à l'immeuble, le paragraphe 5, article 4 du contrat prévoit que la locataire a le choix, à l'expiration du bail, de remettre les lieux en leur pristin état ou de relaisser les ouvrages dans les lieux. Si le locataire opte pour l'abandon des ouvrages, aucune indemnité n'est due a locataire qui a effectué les travaux.

Cette clause concerne tous les travaux incorporés à l'immeuble sans qu'il y ait lieu de distinguer entre impenses util et impenses somptuaires.

Le locataire qui a fait des travaux susceptibles d'enlèvement et qui n'a pas rétabli les lieux avant son départ ne peut à moins que ses droits soient réglés par convention, obliger

le bailleur à l'indemniser, le bailleur ne pouvant être contraint au paiement de constructions qu'il n'a pas souhaitées ( cf. M LA HAYE et J. VANKERCKHOVE : Le Louage de choses, T.I, numéro 1103, DE PAGE, numéros 688, 689 et 690).

La demande en paiement d'une indemnité pour les améliorations apportées aux lieux loués n'est dès lors pas fondée.

Demande en paiement de frais de chauffage:

C'est à bon droit que le premier juge a chargé un expert de la mission de se prononcer sur les frais de chauffage redus par la société (Soc.1.)

En effet, si les décomptes ont été effectués par un tiers, ils ont cependant été faits sur base de données relatives à la (combustion) lisez consommation du combustible, fournies par la bailleuse.

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 d'appel de bail à loyer, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme,

reçoit la demande additionnelle en paiement des loyers pour les mois de février et de mars 1985 de 59.038.- francs dirigée par la société à responsabilité limitée (Soc.2.) GMBH contre la société anonyme (Soc.1.) S.A.,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

réformant,

dit non fondé la demande en paiement d'une indemnité pour les améliorations apportées aux lieux loués dirigée par la S.A. (Soc.1.) contre la s.à r.l. (Soc.2.) GMBH,

avant de statuer sur la demande en paiement des loyers dirigée par la s.à r.l. (Soc.2.) GMBH contre la société anonyme (Soc.1.)

admet la société anonyme (Soc.1.) à prouver par témoins :

" que depuis le départ de (Soc.1.) S.A. au mois d'avril 1984, DIETER KELLER GMBH occupe personnellement les bureaux, le hall de stockage et l'aire de stockage se trouvant devant ce hall "

renvoie l'affaire en prosécution de cause devant le tribunal de paix,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à la s.à r.l. (Soc.2.) GMBH, l'autre moitié devant rester à la société anonyme (Soc.1.)

avec distraction au profit de Maître René Faltz et Maître Alex BONN, avoués concluant qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.