

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
2025TALCH03/00005

Audience publique du mardi, sept janvier deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-06274

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 22 juillet 2024,

comparant par Maître Yusuf MEYNIUGLU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA,

comparant par la société à responsabilité limitée F&F Legal SARL, établie et ayant son siège social à L-1720 Luxembourg, 6, rue Heine, inscrite au Barreau de Luxembourg,

inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B230842, représentée aux fins des présentes par Maître Tom FELGEN, avocat la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-06274 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 13 août 2024, lors de laquelle elle fut renvoyée à la troisième chambre à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024 pour fixation pour plaidoiries. A l'audience du 17 septembre 2024, l'affaire fut fixée au 3 décembre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Yusuf MEYNIOGLU, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Florent JEANMOYE, avocat à la Cour, en remplacement de F&F Legal SARL, représentée par Maître Tom FELGEN, 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, 7 janvier 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 30 novembre 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir annuler le contrat de bail conclu le 10 janvier 2022 principalement pour cause illicite et subsidiairement pour erreur sur la substance et de condamner la partie défenderesse à lui rembourser l'intégralité des loyers payés, soit la somme de 10.764.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Plus subsidiairement, la requérante a sollicité la résolution du contrat de bail pour défaut de délivrance de l'objet loué et la condamnation de la partie défenderesse à lui rembourser l'intégralité des loyers payés.

Encore plus subsidiairement, la partie requérante a sollicité la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la bailleuse et la condamnation de la partie défenderesse à lui rembourser l'intégralité des loyers payés.

En tout état de cause, la requérante a réclamé une indemnité de procédure de 1.500.- euros ainsi que l'exécution provisoire de la décision.

Lors de l'audience des plaidoiries de première instance SOCIETE1.) a augmenté sa demande pécuniaire aux loyers payés jusqu'au mois de mai 2024 inclus et a sollicité le remboursement de la somme totale de 13.166,54 euros.

SOCIETE2.) s'est opposée à toutes les demandes adverses.

A titre reconventionnel, elle a demandé la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer la somme de 1.450,68 euros au titre d'arriérés de loyers pour les mois de février, mars et mai 2024 et, au cas où le tribunal viendrait à annuler le contrat de bail, elle a réclamé une indemnité d'occupation sans droit ni titre pour un montant équivalent aux loyers payés.

Elle a sollicité en outre une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros.

En cours de délibéré, SOCIETE1.) a versé la preuve de paiement de l'intégralité des arriérés de loyers et a, par conséquent, augmenté sa demande pécuniaire à la somme totale de 14.617,22 euros. Par courrier du 10 juin 2024, la bailleresse a encore reconnu le paiement d'un montant de 1.450,68 euros.

Par jugement du 25 juin 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de « *bail à loyer* », statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit recevables les demandes de SOCIETE1.) et de SOCIETE2.) et a donné acte à SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande.

Il a débouté SOCIETE1.) de sa demande en annulation du contrat de bail pour cause illicite, sinon erreur sur la substance, sinon en résolution du contrat de bail, sinon en résiliation du contrat de bail.

Il a débouté SOCIETE2.) de sa demande en arriérés de loyers.

Il a condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) la somme de 750.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Il a débouté SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 22 juillet 2024, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande principalement à voir annuler le contrat de bail du 10 janvier 2022 pour cause illicite et à voir condamner SOCIETE2.) à lui rembourser le montant de 14.617,22 euros avec les intérêts au taux légal à compter de la date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Subsidiairement, elle demande à voir annuler le contrat de bail du 10 janvier 2022 pour erreur sur la substance et à voir condamner SOCIETE2.) à lui rembourser le montant de 14.617,22 euros, avec les intérêts au taux légal à compter de la date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Plus subsidiairement, elle demande à voir prononcer la résolution du contrat de bail commercial du 10 janvier 2022 pour défaut de délivrance de l'objet loué et à voir condamner SOCIETE2.) à lui payer le montant de 14.617,22 euros à titre de dommages-intérêts, avec les intérêts au taux légal à compter de la date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Encore plus subsidiairement, elle demande à voir prononcer la résiliation du contrat de bail du 10 janvier 2022 pour faute grave aux torts exclusifs de SOCIETE2.) à compter de l'introduction de la requête initiale du 30 novembre 2023, sinon de la signification l'acte d'appel, sinon à partir de la décision à intervenir.

Elle demande encore à se voir décharger de la condamnation à payer à SOCIETE2.) une indemnité de procédure pour la première instance.

Elle réclame finalement une indemnité de procédure de 1.500.- euros, la condamnation de SOCIETE2.) aux frais et dépens des deux instances et demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

SOCIETE2.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Subsidiairement et au cas où le tribunal de céans prononcerait, par réformation du jugement entrepris, l'annulation, sinon la résolution du contrat de bail, elle demande à voir condamner SOCIETE1.) à lui payer une indemnité d'occupation d'un montant de 17.899,22 euros, correspondant à la période de janvier 2022 à novembre 2024 inclus, sinon d'un montant de 18.435,72 euros, correspondant à la période de janvier 2022 à décembre 2024 inclus.

Elle réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.500.- euros.

Position des parties

1. SOCIETE1.)

La partie appelante expose que par contrat de bail commercial du 10 janvier 2022, SOCIETE2.) aurait donné en location à SOCIETE1.) un bureau meublé de 10m² sis au ADRESSE1.). Le contrat aurait été conclu pour une durée de trois ans à compter du 1^{er} janvier 2022 pour se terminer le 31 décembre 2024 moyennant un loyer mensuel de 468.- euros.

Principalement, elle demande à voir annuler le contrat de bail pour cause illicite.

En effet, dans le cadre de son activité, à savoir la gestion de copropriété, elle serait liée par les dispositions de la loi du 1^{er} août 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel en matière pénale ainsi qu'en matière de sécurité nationale. Or, le bureau en question se trouvant au sein

d'un open-space, il lui serait matériellement impossible d'empêcher l'accès aux installations par des personnes y non-autorisées et de respecter ses obligations en matière de protection de données.

Elle en conclut que : « *Partant, le contrat de bail commercial du 10 janvier 2022 n'a pas de cause licite.* »

Subsidiairement, le contrat de bail serait à annuler pour erreur sur la substance.

SOCIETE1.) aurait conclu un contrat de bail pour une surface de bureau meublée de 10 m² et non pas pour un espace sur une table de bureau de 5,20 m² tel qu'il aurait été constaté par huissier de justice.

Plus subsidiairement, une table de bureau de seulement 5,20 m² au lieu d'un bureau exclusif d'une surface de 10 m² serait à qualifier de défaut de délivrance entraînant également l'annulation du bail.

Encore plus subsidiairement, la table de bureau de 5,20 m² constituerait une faute grave dans le chef de la bailleuse justifiant la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de SOCIETE2.) à compter de l'introduction de la requête initiale du 30 novembre 2023, sinon de la signification l'acte d'appel, sinon à partir de la décision à intervenir.

Si jamais le tribunal faisait droit à la demande en paiement d'une indemnité d'occupation, il y aurait alors lieu de réduire le montant réclamé par la moitié étant donné que la surface mise à sa disposition n'aurait correspondu qu'à la moitié de ce qui serait prévue au contrat de bail.

2. SOCIETE2.)

La partie intimée expose que par courrier du 17 avril 2023, SOCIETE1.) lui aurait fait part de son intention de mettre fin au contrat de bail, sans invoquer le moindre motif et sans respecter le terme du contrat de bail.

Par courrier du 27 avril 2023, elle lui aurait alors rappelé que le contrat de bail avait été conclu pour une durée de trois ans et que par conséquent « *la résiliation ne pourra être effective qu'au 31 décembre 2024* ». Par suite de ce refus de résiliation, la locataire aurait continué à payer les loyers échus avant de déposer une requête à la justice de paix au mois de novembre 2023.

SOCIETE2.) s'oppose à l'annulation du contrat de bail pour cause illicite en rappelant tout d'abord que SOCIETE1.) aurait la charge de la preuve de la cause illicite du contrat de bail qu'elle invoque ; toutefois, cette preuve ne serait pas rapportée en l'espèce en l'absence d'un lien quelconque entre les prescriptions issues de la loi sur la protection des données et les prescriptions légales ou administratives régissant l'aménagement du territoire et l'urbanisme.

La bailleresse s'oppose également à l'annulation du contrat de bail pour vice du consentement et reproche à la partie appelante de ne pas avoir rapporté la preuve de son erreur.

En l'espèce, il ne serait pas établi que la surface serait inutilisable pour l'activité professionnelle de la locataire. Par ailleurs, pour constituer une cause de nullité du contrat, l'erreur devrait être excusable. Or, comme la locataire aurait visité les lieux avant la signature du contrat et accepté la délivrance des lieux sans aucune contestation, elle ne saurait se prévaloir de cette cause de nullité.

Il est encore renvoyé à l'article 1^{er} du contrat de bail stipulant que la locataire a bien connaissance de la configuration des lieux loués.

Le moyen tiré de l'absence de délivrance serait également dénué de tout fondement. La locataire aurait reçu les lieux avec les clés et n'aurait non seulement émis aucune contestation jusqu'au dépôt de la requête ayant mené à la présente instance d'appel mais aurait par ailleurs payé tous les loyers. Le siège social de SOCIETE1.) se trouverait d'ailleurs toujours bien à l'adresse du local loué.

Elle conteste en outre le mesurage opéré par l'huissier de justice qui se serait contenté de mesurer la surface du meuble de bureau sans mesurer l'espèce avoisinant, c'est-à-dire l'emplacement du meuble, du couloir d'accès, les toilettes etc.

Au cas où le tribunal ferait droit à la demande en nullité du contrat de bail, elle sollicite, à titre subsidiaire, la condamnation de la locataire à lui payer une indemnité d'occupation sans droit ni titre mensuelle à partir du mois de janvier 2022, identique à la somme de tous les loyers payés.

Motifs de la décision

1. Quant à l'annulation du contrat de bail pour cause illicite

En vertu de l'article 1131 du code civil, « *l'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet* ».

L'article 1133 du même code dispose que « *La cause est illicite, quand elle est prohibée par la loi, quand elle est contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public* ».

La charge de la preuve revient au débiteur de l'obligation qui prétendrait se délier de son engagement : il doit établir l'absence de cause ou sa fausseté (cf. Cass. fr. civ. 1^{ère}, 1^{er} octobre 1986, Bull. civ. I, n° 230)

La cause objective de l'engagement du preneur du bail réside dans la mise à disposition de la contrepartie propre à cette structure contractuelle synallagmatique, à savoir la jouissance paisible des lieux. (Daloz, Répertoire de droit civil, Cause, Notion de cause, Judith ROCHFELD, septembre 2012, actualisation juin 2016, n°15)

L'appelant se prévaut de la conception « *subjective* » de la cause, au sens où il faudrait identifier, au-delà de la seule appréciation des éléments de l'échange économique ou du but immédiat et abstrait, le but contractuel c'est-à-dire l'ensemble des raisons justifiant l'engagement de chaque contractant pourvu que celles-ci soient connues des deux parties, c'est-à-dire entrées dans le champ contractuel. (Daloz, Répertoire de droit civil, Cause, Notion de cause, Judith ROCHFELD, septembre 2012, actualisation juin 2016, n°17)

En l'espèce, la cause subjective alléguée, résiderait « *dans l'utilisation du bureau dans le cadre de son objet qui est la gestion d'un syndic de copropriété et l'administration de biens qui l'oblige à se conformer à la législation régissant cette activité, notamment l'article 28 (2) de la loi du 1^{er} août 2018 précité* ».

Force est de constater que SOCIETE1.) a expressément reconnu à l'article 1^{er}, alinéa 2 du contrat de bail de « *connaître parfaitement les lieux pris en location pour les avoir visités et inspectés antérieurement à la signature du présent contrat* ».

Le fait qu'à l'audience des plaidoiries d'appel SOCIETE1.) a finalement reconnu ne jamais avoir visité les lieux avant de signer le contrat de bail n'est sans aucune incidence par rapport aux stipulations contractuelles, ce d'autant plus alors que comme il a été relevé, à juste titre, par le premier juge, il appartient, ou du moins aurait appartenu, à SOCIETE1.), en tant que professionnelle de l'immobilier, non seulement de connaître les obligations légales auxquelles elle est soumise en matière de protection des données de ses clients mais également d'apprécier, compte tenu de ses obligations, ses besoins et exigences par rapport à ses locaux de bureau.

Au vu de ce qui précède, le tribunal de céans décide que le moyen d'annulation tiré de la prétendue cause illicite du contrat de bail est partant, par confirmation du jugement entrepris, à rejeter.

2. Quant à l'erreur sur la substance

Aux termes de l'article 1109 du code civil, il n'y a pas de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol.

En effet, si la sanction des vices du consentement réside principalement dans le caractère annulable du contrat, cette sanction est en toute hypothèse subordonnée à la preuve directe et positive des circonstances constitutives du vice allégué. Cette exigence, expressément posée par l'article 1116 alinéa 2 du code civil en matière de dol, a une portée générale, et les juges sont fréquemment dans l'obligation de rappeler que doit être débouté le demandeur « *qui n'apporte pas la moindre preuve des vices du consentement qu'il allègue* » (cf. JCL Civil article 1109, fasc. 2-1, nos 110 & 112).

L'usage expressément convenu au bail étant essentiel, il pourra y avoir erreur sur la substance, pour autant que l'ignorance de ce que le bien ne pouvait convenir à l'usage

prévu soit excusable dans le chef de celui, bailleur ou preneur, qui l'invoque. (cf Revue Critique de Jurisprudence Belge 1990, pages 555 et suivantes)

Il est communément admis que l'erreur ne peut être cause de nullité qu'à la condition d'être excusable. Il peut se faire que la victime de l'erreur ait commis une faute en s'abstenant de prendre des précautions élémentaires pour s'informer. Dans ce cas, la jurisprudence retient que l'erreur ne peut être cause de nullité (cf. Dr. Ci. Les obligations, Weill et Terré, précis Dalloz, n° 74).

Indépendamment du constat d'huissier de justice, le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus, en vertu desquelles SOCIETE1.) a reconnu aux termes de l'article 1^{er} alinéa 2 du contrat de bail de connaître parfaitement les lieux et d'en avoir pris inspection avant de signer le contrat de bail.

Il lui aurait donc également appartenu de s'assurer qu'il s'agit effectivement d'un bureau exclusif d'une surface 10 m² et non pas de la moitié, ce qui aurait d'ailleurs été facilement vérifiable au vu de la faible surface qu'elle entendait louer suivant contrat de bail.

Dans ces conditions, l'erreur invoquée par SOCIETE1.) dans son chef n'est aucunement à qualifier d'excusable et ne saurait partant pas non plus être cause de nullité.

3. Quant à l'absence de délivrance

Le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il ne soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée.

L'obligation de délivrance constitue ainsi l'obligation fondamentale incombant au bailleur. Celui-ci doit en effet mettre à disposition du locataire les lieux loués par le biais d'une remise des clés. La contrepartie étant l'obligation du locataire de procéder au paiement du loyer.

L'article 1^{er} du contrat de bail conclu entre les parties énonce que « *le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, une surface de bureaux meublée de 10 m² (dix mètres carrés 10)* ».

Il ressort certes du procès-verbal de constat dressé par l'huissier de justice Guy ENGEL : « *Sur place, j'ai pu constater (...) que l'endroit pris en location par le requérant est un open-space. J'ai constaté qu'il y avait une table de bureau et une chaise dactylo. J'ai mesuré la surface à disposition du requérant et la table du bureau, plus les espaces derrière et à gauche du bureau soit 2.04m X 2.55m, au total 5.20m², y non compris le chemin d'accès depuis l'entrée de l'open space, jusqu'au bureau du requérant. Il est à noter qu'à droite de la table de bureau du requérant, il y a une autre table, de même que d'autres tables de bureau en face de la table de bureau du requérant.* »

A l'instar du premier juge, le tribunal de céans se doit également de relever que le prédit procès-verbal de constat est vague et imprécis, en ce qu'il n'est pas possible de savoir exactement quel espace a été mesuré et pris en compte par l'huissier. Se pose notamment la question, si l'huissier a mesuré « *la surface à disposition du requérant* », pourquoi il se réfère ensuite à la surface de la table de bureau qui devait forcément déjà être incluse dans la surface mise à disposition du locataire sur laquelle se trouve posée ladite table.

Le tribunal rappelle encore que SOCIETE1.) est, en vertu de l'article 1^{er} du contrat de bail, censé avoir pris connaissance des lieux avant d'avoir signé le contrat de bail.

Ensuite, force est avant tout de constater que SOCIETE1.) n'a non seulement jamais émis de contestation quant aux lieux mis à sa disposition depuis janvier 2022, avant l'introduction de la requête du 30 novembre 2023, soit presque pendant deux années, mais a par ailleurs payé l'intégralité des loyers échus sans formuler la moindre réserve.

Au vu de ce qui précède, le moyen tiré du défaut de délivrance est aussi, par confirmation du jugement entrepris, à rejeter.

4. Quant à la résiliation pour faute grave

Le tribunal renvoie à l'ensemble des développements qui précèdent et desquels il résulte que SOCIETE1.) est restée en défaut d'établir de faute imputable à la bailleuse.

Dès lors, et par confirmation du jugement entrepris, SOCIETE1.) est également à débouter de sa demande en résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef de SOCIETE2.).

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).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

SOCIETE2.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, ses intérêts à la suite de l'appel relevé par SOCIETE1.), il convient de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 750.- euros

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a alloué à SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 750.- 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.

Il échet partant de condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

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 non fondé,

confirme le jugement entrepris du 25 juin 2024,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 750.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance d'appel.