

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer no 33/2005 (IIIe chambre)

Audience publique du vendredi, trois juin deux mille cinq

Numéro du rôle : 94465

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Yannick DIDLINGER, juge,
Michèle HORNICK, juge,
Joëlle GARNICH, greffier.

E N T R E :

la société anonyme SOCIETE1.) s. a., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), de fait établie à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 17 mars 2005,

défenderesse aux termes d'une assignation du même huissier du 6 avril 2005,

comparant par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) PERSONNE1.), retraitée, demeurant à F- ADRESSE3.),

2) PERSONNE2.), retraitée, demeurant à F-ADRESSE3.),

intimées aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL,

demandeuses aux fins de la prédicta assignation du même huissier de justice,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 94465 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 avril 2005, lors de laquelle elle fut fixée au 24 mai 2005 pour plaidoiries.

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

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

Maître Stéphanie HURBAIN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 3 juin 2005 le

JUGEMENT QUI SUIT:

Par jugement contradictoire du 9 février 2005, le juge de paix de Luxembourg condamne la société anonyme SOCIETE1.) s. a. (ci-après : SOCIETE1.)) à payer à ses bailleuses PERSONNE1.) et PERSONNE2.) des arriérés de loyers pour la période de janvier 2004 à janvier 2005 pour la somme de 30.290.- euros, déclare résilié le bail entre parties et condamne SOCIETE1.) à déguerpir des lieux. Il valide la saisie-gagerie pratiquée le 8 juin 2004 contre SOCIETE1.) et la convertit en saisie-exécution.

Par acte d'huissier du 17 mars 2005, SOCIETE1.) interjette régulièrement appel contre ce jugement. Elle conclut, par réformation, à voir dire les demandes non fondées, et, en ordre subsidiaire, à se voir accorder des délais de paiement ainsi qu'un délai de déguerpissement, et une indemnité de procédure de 500.- euros.

Les intimées concluent à la confirmation du jugement entrepris. Elles augmentent leur demande de 9.320.- euros. Elles demandent une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 1.000.euros ainsi qu'une indemnité de procédure de 800.- euros.

Par contrat de bail commercial du 30 janvier 2003, SOCIETE2.). s. a. a pris en location auprès de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) une maison contenant des bureaux sise à

ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 2.330.- euros. Le bail prend cours le 1er février 2003.

Le locataire s'engage à effectuer des travaux à ses frais, à savoir réparation de volets endommagés, rénovation de boiseries, peinture totale, restauration des parquets, finition des plinthes, changement de goulottes, nettoyage complet et entretien des extérieurs.

En contrepartie de ces travaux, les bailleuses lui concèdent une remise de loyers jusqu'au 1er juin 2003.

Il est encore prévu que le locataire fournira une garantie bancaire à première demande pour le montant de 13.980.- euros pour assurer la bonne exécution de ses obligations découlant du bail.

Suivant avenant au contrat de bail du 11 juin 2003, les bailleuses prennent acte du changement du nom du locataire en « SOCIETE1.) ».

Par courrier recommandé du 30 décembre 2003, adressé à PERSONNE1.) en réponse à un courrier des bailleuses, SOCIETE1.) s'excuse des retards pris dans le versement des loyers. Elle promet le paiement des loyers de décembre 2003 et janvier 2004 en janvier 2004 et de la garantie bancaire de 6.000.- euros entre janvier et février 2004.

SOCIETE1.) explique ses retards de paiement par le fait qu'elle a investi des sommes importantes dans la maison, dépassant les travaux convenus dans le contrat de bail, tels la réfection de l'électricité, des radiateurs et des carrelages, et elle propose aux bailleuses de remplacer les fenêtres, qui occasionneraient une importante déperdition d'énergie.

Par courrier recommandé du 14 janvier 2004 (portant erronément la date du 14 janvier 2003), PERSONNE1.) insiste pour que dorénavant, les loyers soient payés d'avance, par ordre permanent le 1er de chaque mois, que la garantie bancaire de 6.990.- euros lui soit adressée endéans les 30 jours et en rappelant qu'une remise de loyers de 4 mois avait été concédée à la locataire en contrepartie des travaux à réaliser. Elle précise en outre qu'elle n'envisage pas d'engager des frais supplémentaires dans la maison.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament le paiement des loyers de janvier 2004 à janvier 2005, soit le montant de $13 \times 2.330 = 30.290$.- euros.

SOCIETE1.) ne conteste pas le non-paiement des loyers. Elle soutient, dans son acte d'appel, qu'elle a bloqué ceux-ci sur un compte-tiers, en attendant que les bailleuses exécutent leurs propres obligations découlant du bail, et notamment celle de réparer des fuites d'eau.

Elle fait valoir que l'immeuble pris à bail est un objet prestigieux, mais vétuste, et qu'un des bureaux est inutilisable en raison de l'effondrement partiel de son plafond en bois, suite à des infiltrations d'eau.

Aucune preuve n'est apportée quant au blocage des loyers redus.

Les bailleresses ne contestent pas l'état vétuste de la maison, résultant par ailleurs du rapport d'expertise contradictoire Daniel GODFROY du 15 novembre 2004. Elles contestent cependant que les conditions de l'exception d'inexécution soient remplies, en ce que leur locataire ne les aurait jamais informées préalablement d'un problème d'infiltrations, et en ce que celle-ci aurait eu la pleine jouissance des lieux, tout en ne payant plus aucun loyer depuis janvier 2004.

L'exception d'inexécution, prévue à l'article 1134-2 du code civil, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers, que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles.

En vertu de l'article 1720 du même code, le bailleur doit faire pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Il est de principe que le locataire a le droit de refuser le paiement du loyer en cas de manquement grave par le bailleur à son obligation d'entretien des lieux loués.

Toutefois, la défaillance du bailleur doit justifier la retenue du loyer, le simple défaut d'entretien n'étant pas suffisant, car le locataire continue d'avoir la jouissance de la chose louée, même si elle est imparfaite.

Pour justifier l'exception d'inexécution, le défaut d'entretien doit être tel qu'il rend la chose inutilisable à l'usage contractuellement prévu. (cf. Cass. Civ 3e, 21.12.1987, Bull.III, no 212 ; Cass. Civ 3e , 21.11.1990, Bull III no 238)

Il résulte du rapport d'expertise contradictoire Daniel GODFROY du 15 novembre 2004, établi suite à une visite des lieux du 21 octobre 2004, que celui-ci a constaté une fuite au niveau de la chaufferie et des toilettes du rez-de-chaussée et la nécessité de remplacer la fenêtre et le plafond de la salle de réunion du niveau supérieur.

Toutes les autres pièces, dont l'expert note qu'elles sont entièrement rénovées, sont parfaitement utilisables.

Par ailleurs, et même s'il résulte du contrat de bail que les bailleuses s'étaient engagées à réparer dans les plus brefs délais la corniche de la maison, elles n'ont été informées de la survenance d'infiltrations qu'à partir du dépôt de la requête du 26 juin 2004 devant le juge de paix.

Il résulte de la facture de réparation du 24 septembre 2004 que, tenant compte de la période des congés collectifs, les bailleuses ont rapidement fait remplacer la corniche.

Il ressort encore des factures de réparation du 9 novembre 2004 et du 3 décembre 2004 qu'elles ont ensuite fait réparer une fuite d'écoulement au niveau des sanitaires, et qu'elles ont fait réparer trois plafonds.

Il s'ensuit que l'exception d'inexécution n'est pas justifiée et que c'est à bon droit que le premier juge a condamné SOCIETE1.) au paiement des loyers de janvier 2004 à janvier 2005, soit 30.290.- euros, et a validé la saisie-gagerie pratiquée le 8 juin 2004 contre la société SOCIETE1.).

Le non-paiement des loyers constituant une violation grave de ses obligations par le locataire, c'est encore à bon droit qu'il a résilié le bail.

À l'audience du 24 mai 2005, SOCIETE1.) augmente sa demande pour la somme de $4 \times 2.330 = 9.320$.- euros du chef des arriérés de loyers pour la période de février à mai 2005.

Le paiement de ces loyers n'étant pas établi, cette demande est justifiée.

Les bailleuses ayant dû exposer des frais en justice pour récupérer leur créance non sérieusement contestable, leur demande tendant à l'octroi d'une indemnité de procédure est justifiée pour le montant réclamé de 800.- euros.

Pour justifier leur demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, les bailleuses soutiennent que la locataire a tout fait pour traîner la procédure en longueur, et notamment en introduisant une procédure sur base de l'article 26, non justifiée, et en prévoyant un délai de comparution anormalement long en appel.

Or, il résulte des développements qui précèdent que la procédure de l'article 26 n'était pas injustifiée, en ce que les bailleuses ont dans la suite fait procéder aux réparations de diverses fuites et infiltrations.

Par ailleurs et même si SOCIETE1.) a accordé aux bailleuses, domiciliées en France, un délai de comparution de près de six semaines, ce seul fait ne constitue un abus de droit.

Cette demande n'est dès lors pas fondée.

Au vu de l'issue du litige, la demande de SOCIETE1.) tendant à se voir allouer une indemnité de procédure n'est pas fondée.

SOCIETE1.) demande encore à se voir accorder des délais de paiement.

Or, le délai de grâce prévu à l'article 1244 du code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui presuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

L'appelante restant en défaut de soumettre le moindre élément concret au tribunal justifiant sa demande sur base de l'article 1244 du code civil, celle-ci n'est pas fondée.

SOCIETE1.) demande enfin à se voir accorder un délai de dégisperissement prolongé.

Or, restant en défaut de justifier cette demande, il n'y a lieu que de lui accorder un délai usuel d'un mois.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

partant, confirme le jugement entrepris, sauf à reporter le délai de dégisperissement à un mois suivant la signification du présent jugement,

reçoit l'augmentation de la demande,

la dit fondée,

partant, condamne la société anonyme SOCIETE1.) s. a. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 9.320.- euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, le 24 mai 2005, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sur base de l'article 6-1 du code civil,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) s. a. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 800.- euros,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) s. a. en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) s. a. aux frais et dépens de l'instance