

## Audience publique du 3 mai 2013

---

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

la société à responsabilité limitée **AAAA S.à.r.l.**,

demanderesse, comparant par Maître Isabelle DORMOY, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Karine SCHMITT, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée **BBBB S.à.r.l.**,

défenderesse, par Maître Maria FARALDO TALMON, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Yuri AUFFINGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

## FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit du jugement n° 1391/11, rendu en date du 27 mai 2011 et qui a fixé la continuation des débats à l'audience publique du 9 décembre 2011.

Après plusieurs refixations sollicitées par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 21 mars 2013, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Suivant requête déposée le 18 juin 2009 au greffe du tribunal de ce siège, la société à responsabilité limitée AAAA S.à.r.l. fait convoquer la société à responsabilité limitée BBBB S.à.r.l. à comparaître devant le juge siégeant en matière de bail à loyer aux fins de voir résilier le contrat de bail aux torts de la défenderesse, la condamner à quitter les lieux loués dans un délai de huit jours à partir du prononcé du jugement à intervenir et la voir condamner à lui payer, outre les intérêts, la somme de 5.837,08 € à titre de décompte de frais locatifs.

La société requérante sollicite l'allocation d'une indemnité de 1.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de sa demande la société AAAA S.à.r.l. fait exposer que suivant contrat de bail du 14 janvier 2003 la société BBBB S.à.r.l. a pris à bail un local commercial d'une superficie de 518 m<sup>2</sup> pour un loyer mensuel de 3.853,92 €. La requérante reproche à la locataire de ne pas régler le décompte des charges locatives des années 2006 et 2007.

À l'audience des plaidoiries, le 8 avril 2011, la société AAAA S.à.r.l. renonce à sa demande en résiliation du contrat de bail. Elle augmente sa demande en paiement des frais locatifs au montant global de 13.061,31 euros, correspondant aux frais locatifs des années 2006 à 2009.

Par jugement n° 1391/2011 du 27 mai 2011, le tribunal de paix de ce siège, autrement composé, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a : dit la demande recevable, donné acte à la société à responsabilité limitée AAAA de ce qu'elle renonce à sa demande en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire, invité, avant tout autre progrès en cause, la société à responsabilité limitée AAAA à verser un décompte détaillé des frais locatifs des années 2006 à 2009 du local de commerce faisant l'objet du contrat de bail du 14 janvier 2003, pièces justificatives à l'appui, refixé l'affaire à l'audience publique du **vendredi, 9 décembre 2011 à quinze heures de l'après-midi**, à la Justice de Paix à Esch-sur-Alzette, premier étage, salle 14, réservé la demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et les frais.

A l'audience des plaidoiries du 21 mars 2013 la société AAAA augmente sa demande pécuniaire au montant de 17.512,26 € relative aux charges impayées jusqu'au 31 décembre 2011 suivant décompte du 21 janvier 2013 (pièce 70) et elle maintient sa demande en allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 €. Elle déclare par ailleurs toujours renoncer à sa demande en résiliation du contrat de bail conclu entre parties et à sa demande en déguerpissement.

Elle demande au tribunal de réserver sa demande relative aux charges pour l'année 2012 pour la raison que le décompte y relatif ne serait établi qu'en juin 2013.

Il convient de lui en donner acte.

La société BBBB s'oppose à la demande adverse en faisant valoir qu'en présence de plusieurs contrats de bail signés entre parties, il aurait appartenu à la partie demanderesse de préciser à chaque fois quels frais se rapportent à quel contrat de bail ou du moins de préciser à chaque fois le montant reditu par rapport aux mètres carrés loués.

D'ailleurs, la société BBBB aurait pris les lieux en location auprès d'une société précédente et que le contrat de bail conclu à ce moment ne prévoyait qu'un loyer sans frais ni charges. Suite à un avenant ce contrat aurait été repris par la société AAAA avec pour seul changement la demande de charges par cette dernière. La partie défenderesse ne conteste pas les frais de gérance mais elle donne à considérer que de nombreuses factures ne portent aucune référence à

AAAA, raison pour laquelle ces frais seraient contestés. De plus, elle louerait plusieurs parkings tel qu'il résulterait des différents contrats de location pour conclure que les frais relatifs au nettoyage extérieur seraient à imputer sur les contrats de bail en question. Finalement la société AAAA ferait état de factures de l'ancien bailleur CCCC alors que les décomptes viseraient l'année 2007. Elle conteste encore les factures relatives au changement des enseignes, les frais d'entretien des arbres et de la verdure. En fin de compte elle conteste encore la facture relative à la gestion des déchets pour s'occuper elle-même de ces déchets, ainsi que les frais relatifs à l'air conditionné, les dépôts ne nécessitant pas de climatisation.

Sur question posée par le tribunal, la société BBBB précise contester tous les postes du décompte à l'exception des frais de gérance relatifs aux années 2006 à 2011.

La société AAAA réplique que l'argumentation adverse est contestée pour la raison que tous les justificatifs sont liés au contrat conclu entre parties en date du 14 janvier 2003 et que tous les frais calculés tiennent compte de la surface occupée par la société BBBB. Le calcul au prorata de la surface occupée aurait d'ailleurs été accepté par la société BBBB et ce mode de calcul serait repris à l'article 5 du contrat de bail.

Quant aux frais de poubelle, la société requérante remarque que personne n'aurait demandé à la locataire de s'occuper elle-même de ses déchets de sorte qu'elle aurait à supporter sa quote-part des frais y relative.

Il serait d'ailleurs de jurisprudence constante que toutes les dépenses faites par le bailleur dans l'intérêt du locataire sont à mettre à sa charge.

Elle conclut à l'institution d'une expertise pour voir déterminer le montant des frais à imputer au contrat de bail visé sous rubrique.

Au vu de la multitude des pièces versées en cause par la société AAAA , le tribunal nomme un consultant avec la mission de déterminer le montant des charges à faire supporter par la société BBBB en se basant, tel que retenu par dans le jugement précité du 27 mai 2011, sur les dispositions du contrat de bail du 14 janvier 2003 conclu entre parties et sur la période allant de 2006 au 31 décembre 2011.

## **Par ces motifs**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort;

vidant le jugement n° 1391/2011 rendu par le tribunal de céans en date du 27 mai 2011 ;

donne acte à la société à responsabilité limitée AAAA S.à.r.l. qu'elle continue à renoncer à sa demande en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire ;

donne acte à la société à responsabilité limitée AAAA S.à.r.l. qu'elle se réserve le droit de réclamer encore les charges pour l'année 2012 ;

"avant tout autre progrès en cause,

procède à l'institution d'une consultation écrite et commet pour y procéder Maître Antoine STOLTZ,

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et détaillé de déterminer sur base des pièces versées par la société à responsabilité limitée AAAA S.à.r.l. quel est le montant exact des charges redus par la société BBBB dans le cadre du contrat de bail conclu entre parties en date du 14 janvier 2003 et sur la période allant de 2006 au 31 décembre 2011 ;

ordonne à la société à responsabilité limitée AAAA S.à.r.l. de consigner au plus tard le 15 mai 2013 la somme de 400 € à titre de provision à valoir sur la rémunération du consultant à un établissement bancaire à convenir avec ce dernier ;

dit que le consultant devra, en toutes circonstances, informer le magistrat de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire ;

dit que le consultant devra déposer son rapport au greffe du tribunal au plus tard le **1<sup>er</sup> octobre 2013** ;

dit qu'en cas d'empêchement le consultant commis est à remplacer sur simple requête à rédiger par la partie la plus diligente ;

dit que dans l'accomplissement de sa mission le consultant est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et à entendre même de tierces personnes;

refixe l'affaire à l'audience publique du **jeudi 7 novembre 2013 à 9.00 heures du matin** au rez-de-chaussée de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, dans la salle d'audience n° 1 ;

réserve la demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES