

Audience publique du 2 mars 2017

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et 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 au principal,
défenderesse sur reconvention, comparant par Maître David CASANOVA,
avocat, en remplacement de Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, les
deux demeurant à Luxembourg.

et :

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

demanderesse par reconvention, comparant par Maître Pierre EBERHARD,
avocat, en remplacement de Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, les
deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 7 octobre 2016 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 10 novembre 2016, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 8 décembre 2016 pour plaidoiries.

Après deux remises sollicitées par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 2 février 2017, 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 contrat de bail commercial signé le 21 septembre 2015, la société à responsabilité limitée AAAA S.à.r.l. a donné en location à la société à responsabilité limitée BBBB S.à.r.l. une surface commerciale sise à ****, moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 2.000.- euros HTVA, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois. Le contrat de bail, conclu pour une durée de neuf ans, a pris effet le 24 septembre 2015.

Par requête déposée le 7 octobre 2016 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAA fait convoquer la société à responsabilité limitée BBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer (*il convient de rectifier l'erreur matérielle contenue dans la requête introductive d'instance et de statuer en matière de bail commercial*) pour voir condamner BBBB à lui payer le montant de 12.000.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour voir condamner BBBB à déguerpir des lieux loués, avec tous ceux qui les occupent de son chef, après la résiliation judiciaire du contrat de bail, et ce dans la huitaine de la notification du jugement à intervenir.

AAAA sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation d'BBBB à lui payer une indemnité de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous autres droits, dus, moyens et actions, notamment d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance en ce qui concerne les loyers et frais locatifs à échoir en cours d'instance.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande, AAAA expose qu'elle a donné en location à BBBB une surface commerciale sise à **** moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 2.000.- euros.

Elle fait grief à BBBB d'être en retard de paiement des loyers correspondant aux mois d'août, septembre et octobre 2016, ce qui constituerait une faute grave justifiant la résiliation du bail conclu entre parties.

A l'audience des plaidoiries, AAAA admet qu'BBBB a réglé l'intégralité des loyers réclamés dans sa requête, ainsi que les loyers subséquents, mais elle maintient néanmoins sa demande en résiliation du bail au vu du paiement tardif et irrégulier des loyers réclamés dans la requête introductive d'instance.

BBBB s'oppose à la demande en résiliation du contrat de bail en expliquant le paiement tardif des loyers par l'inobservation par la bailleuse des obligations issues du contrat de bail, à savoir le défaut de lui permettre la jouissance paisible des lieux loués.

Elle fait notamment grief à la bailleuse de ne pas lui permettre l'accès au car-wash, d'avoir coupé aussi bien l'électricité que le chauffage et d'entreposer ses véhicules sur le parking faisant partie du bail conclu entre parties.

Elle se réfère au contrat de bail aux termes duquel « *les charges communes sont à définir séparément entre les parties et suivant la consommation réelle* » alors que le bailleur lui aurait réclamé suivant factures des 12 février 2016 et 4 mai 2016 le montant de 600.- euros HTVA par mois à titre d'avances sur frais d'électricité, le montant de 600.- euros HTVA par mois à titre d'avances sur frais de chauffage, ainsi que le montant de 600.- euros HTVA par mois à titre d'avances sur frais d'eau, canalisation, égout et produits avant de baisser les avances sur charges au montant de 100.- euros par mois sans raison apparente.

BBB conteste les montants facturés et demande au tribunal d'enjoindre à la bailleresse d'installer des compteurs séparés afin de pouvoir facturer la consommation réelle en flux d'énergie et de chauffage.

Elle reproche encore à la bailleresse de lui refuser l'accès au coin car-wash alors que ce droit lui a été accordé conformément à l'article 1^{er} du contrat de bail qui stipule que sont inclus dans les lieux loués *un accès au coin nettoyage voitures (car-wash)* et elle reproche à la bailleresse de lui avoir coupé l'alimentation en électricité, ainsi que le chauffage. Elle précise que le chauffage fut coupé fin mars 2016, que l'électricité fut coupée en juin 2016 et qu'au mois d'octobre 2016 l'intégralité de l'électricité fut coupée. BBB se réfère à cet égard aussi bien aux procès-verbaux de constat d'huissier - notamment celui du 14 novembre 2016 – qu'aux attestations testimoniales versées en cause.

BBB verse encore plusieurs courriers envoyés à AAAA pour protester contre la coupure de l'intégralité des alimentations en énergie et entend attirer l'attention du tribunal sur la mauvaise foi de la bailleresse.

BBB explique encore le paiement tardif de quelques loyers par des difficultés financières rencontrées en raison de l'attitude de la bailleresse qui aurait l'empêché à faire fonctionner correctement son local commercial pour s'opposer à la demande en résiliation du bail conclu entre parties.

BBB conclut encore au débouté des demandes en allocation d'une indemnité de relocation pour être prématurée et d'une indemnité de procédure pour être contestée en son principe et en son *quantum* à défaut d'avoir établi l'iniquité requise.

La locataire demande acte qu'elle formule plusieurs demandes reconventionnelles notamment d'enjoindre à AAAA de rétablir l'électricité et le chauffage sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard à partir de la signification de la décision à intervenir, de lui permettre l'accès au coin car-wash sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard à partir de la signification de la décision à intervenir, de procéder à l'installation de compteurs séparés sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard à partir de la signification de la décision à intervenir et de retirer ses effets personnels, notamment les véhicules lui appartenant, du parking donné en location sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard à partir de la signification de la décision à intervenir.

BBB demande encore reconventionnellement au tribunal de condamner AAAA à lui payer le montant de 2.724,97.- euros à titre de dommages et intérêts ventilé comme suit:

- 1.493,36.- euros à titre de frais déboursés pour l'acquisition d'un générateur, de lampes, d'enrouleurs, d'un chauffage électrique, d'essence pour faire fonctionner le moteur,

- 120.- euros à titre de remboursement de la facture émise par la société CCCC relative à la mise en place du groupe électrogène,

- 735,11.- euros à titre de remboursement des frais d'huissier exposés par l'établissement des deux procès-verbaux de constat,

- 376,50.- euros à titre de remboursement des frais d'acquisition de cartes de lavage dans une station de lavage Total.

Il convient de lui en donner acte.

BBBB expose encore que son chiffre d'affaires n'a cessé de chuter depuis le mois de juin 2016 suite à l'image négative qu'elle renvoie alors que les lieux donnent l'impression d'être fermés et que l'intérieur est glacial et peu éclairé.

Elle fait valoir que de novembre à mai 2016 la marge (avant déduction des frais) était en moyenne de 15.000.- euros par mois pour chuter à environ 6.600.- euros au mois de novembre 2016.

Par ailleurs, les mois de décembre et de janvier seraient toujours les mois les plus fructueux mais qu'en l'absence de chauffage et d'électricité elle serait dans l'impossibilité de travailler convenablement. Ces agissements de AAAA mettraient en outre en péril la situation financière personnelle du gérant d'BBBB qui n'aurait pas d'autre choix que de faire des concessions sur le versement de son propre salaire depuis le mois de septembre 2016.

Au vu des développements qui précèdent, BBBB demande encore reconventionnellement la condamnation de AAAA à lui payer le montant de 76.000.- euros à raison d'une perte de 9.500.- euros par mois depuis le mois de juin 2016 et au montant de 20.000.- euros à titre d'indemnisation du dommage moral subi suite aux agissements susmentionnés.

BBBB conclut en outre à une diminution du loyer en faisant valoir que l'électricité n'a toujours pas été rétablie au jour des plaidoiries. Elle ajoute que l'absence d'électricité empêcherait également le système de vidéosurveillance de fonctionner.

BBBB réclame finalement une indemnité de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il convient de lui en donner acte.

AAAA conteste la version des faits telle que présentée par BBBB.

Elle se réfère au procès-verbal de constat pour constater que seule une partie de l'électricité était hors fonction.

Elle conteste encore qu'BBBB n'a pas eu accès aux compteurs.

Elle conteste l'ensemble des demandes reconventionnelles formulées par BBBB et fait valoir que des problèmes au niveau de l'électricité et du chauffage ne sauraient justifier une diminution du loyer.

Elle conteste une quelconque faute – à savoir une inexécution de ses obligations contractuelles - et expose qu'une baisse du chiffre d'affaires serait sans relation causale avec le problème rencontré au niveau de l'électricité et du chauffage.

Motifs de la décision :

La requête introduite par AAAA, d'ailleurs non autrement contestée quant à sa recevabilité, est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

- *quant aux demandes principales de AAAA :*

° la demande en résiliation du contrat de bail :

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n°388 bis).

De plus, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son immeuble, est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits. Au cas où le locataire est en défaut de payer le loyer, le bailleur est en droit de demander la résiliation du bail (M. HARLES, Le Bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 334, n° 101 ; voir également G. KRIEGER, Le bail d'habitation, éd. Saint Paul 809, p. 122, n° 145). C'est seulement lorsque le défaut de paiement du loyer provient de circonstances qui constituent en réalité un cas de force majeure, que le non-paiement des loyers ne donne pas lieu à résolution du bail (cf. Répertoire pratique de droit belge, verbo bail, page 653, n° 199).

Or, en l'occurrence, tous les loyers réclamés sont réglés et il n'est pas contesté que BBBB a depuis toujours réglé les loyers à l'échéance.

Dans ces conditions, eu égard aux événements exceptionnels, notamment des griefs soulevés à l'encontre de la bailleuse, ensemble le fait que les loyers sont actuellement réglés à l'échéance, il n'y a pas lieu de prononcer la résiliation du bail eu égard au fait que le caractère de gravité pour justifier le bail faisant défaut en l'occurrence.

° la demande en allocation d'une indemnité de relocation :

Le tribunal note à toutes fins utiles qu'BBBB n'a pas contesté la régularité de la demande de AAAA tendant à l'allocation d'une indemnité de relocation en la forme.

En cas de résolution du contrat de bail par la faute du locataire, celui-ci est tenu, par application de l'article 1760 du code civil, de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation. L'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur subit pendant le temps normal requis pour trouver un autre preneur.

Etant donné qu'en l'occurrence le tribunal n'a pas prononcé la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties aux torts d'BBBB, la demande de AAAA en allocation d'une indemnité de relocation est irrecevable.

- *quant aux demandes reconventionnelles d'BBBB :*

Ces demandes, d'ailleurs non contestées quant à leur recevabilité par AAAA, sont recevables en leur forme.

Conformément à l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de faire jouir le locataire paisiblement de la chose louée.

AAAA conteste l'intégralité des griefs qui lui sont reprochés, de sorte qu'il appartient à BBBB d'établir sa version des faits, notamment l'existence des troubles de jouissance qu'elle invoque à l'égard de AAAA.

° les demandes reconventionnelles d'BBBB à voir condamner AAAA à 1) rétablir les fournitures en énergie et chauffage, 2) rétablir l'accès au coin car-wash, 3) procéder à l'installation de compteurs séparés et 4) retirer ses effets personnels, notamment les véhicules lui appartenant, du parking donné en location sous peine d'une astreinte :

Dans son courrier du 17 février 2016 BBBB demande à la bailleuse de lui permettre l'accès au coin car-wash conformément aux stipulations de l'article 1er du contrat de bail aux termes duquel figure sous l'intitulé « lieux loués » également l'accès au coin nettoyage voitures (car-wash).

BBBB a réitéré sa demande dans son courrier du 26 mai 2016 adressé à la requérante et dans le courrier lui adressé par son mandant en date du 20 juin 2016.

Il ressort du procès-verbal de constat d'huissier du 14 juin 2016 que le chauffage dans le local commercial et le bureau est hors fonction, de même qu'une partie de l'électricité - dont les spots dans le local commercial - alors qu'une partie des luminaires néon dans le local commercial, ainsi que l'ordinateur fonctionnent.

Par courrier recommandé du 22 août 2016, le mandataire d'BBBB a mis AAAA en demeure – par l'intermédiaire de son mandataire – de rétablir l'électricité et d'émettre des factures relatives aux charges basées sur la consommation réelle et accompagnées des pièces justificatives.

Dans son courrier recommandé du 12 octobre 2016 le mandataire d'BBBB met AAAA en demeure de rétablir l'intégralité de l'alimentation électrique et le chauffage dans les lieux loués, l'intégralité de l'électricité étant coupée depuis le 7 octobre 2016.

Dans son courrier adressé le 21 octobre 2016 au mandataire de AAAA, le mandataire d'BBBB a mis AAAA en demeure de procéder à l'installation de compteurs séparés en vue de permettre l'établissement de la consommation réelle en énergie.

Il ressort également du procès-verbal de constat d'huissier du 14 novembre 2016 que le chauffage dans le local commercial et le bureau était hors fonction, de même qu'une partie de l'électricité. De plus, il fut constaté que les prises électriques étaient sans tension électrique. Aux termes du procès-verbal, BBBB aurait dû installer un groupe électrogène indépendant du réseau de l'immeuble permettant d'alimenter les quelques spots qu'elle avait achetés, spots néanmoins insuffisants pour éclairer correctement les lieux. L'huissier de justice a encore indiqué qu'il n'a pas constaté la présence d'un

compteur électrique dans les lieux loués et que le propriétaire des lieux loués lui a déclaré que le compteur électrique serait commun pour tout l'immeuble et se trouverait à l'extérieur de l'immeuble. Le propriétaire aurait ajouté qu'il aurait connaissance de l'absence d'électricité et du chauffage dans les lieux loués.

L'huissier de justice a ajouté dans les deux procès-verbaux que suite au manque de luminosité dans le local commercial, les lieux loués auraient l'air fermés.

Pour conforter sa version des faits, BBBB verse encore plusieurs attestations testimoniales.

Il ressort de l'attestation testimoniale d'CCCC que les locaux loués n'étaient pas alimentés en électricité en date du 10 octobre 2016, date à laquelle il a procédé à l'installation d'un groupe électrogène après avoir testé que l'installation électrique n'était pas alimentée en courant électrique. Un quart d'heure plus tard, le propriétaire des lieux l'aurait agressé et lui aurait demandé de partir. Le propriétaire se serait ensuite adressé au gérant d'BBBB pour lui dire qu'il avait intentionnellement coupé le courant dans sa partie avant de rajouter « je veux que tu dégages de toute manière, ici c'est mon bâtiment ».

DDDD indique dans son attestation testimoniale rédigée le 2 décembre 2016 qu'en date du 7 octobre 2016, l'électricité fut coupée d'un seul coup dans les lieux loués et EEEE ajoute dans son attestation testimoniale qu'elle s'est présentée à deux reprises au garage BBBB la semaine du 3 octobre 2016 et qu'elle avait à chaque fois l'impression que le garage était fermé puisque tout était éteint. Seuls quelques spots auraient été allumés et il aurait fait très froid à l'intérieur du garage. En date du 7 octobre 2016, lorsque le gérant aurait rédigé le bon de commande, l'électricité aurait été coupée d'un seul coup, mais après vérification à l'extérieur du garage il se serait avéré qu'il ne s'agissait pas d'une coupure générale.

FFFF expose dans son attestation testimoniale rédigée le 1^{er} décembre 2016 qu'il s'est rendu en date du 26 juin 2016 dans le garage BBBB en vue de l'acquisition d'une Hyundai vue sur internet, qu'il a pu constater que le showroom était sombre et que le vendeur n'a pas pu lui offrir un café pour la raison que le showroom n'était plus alimenté en électricité.

GGGG a également attesté le 3 décembre 2016 que lors de son passage au garage BBBB à la fin du mois d'août 2016 le garage était plongé dans l'obscurité et que le gérant lui a montré que les fusibles n'alimentaient plus l'ensemble des spots.

HHHH, gérant d'entreprise automobile travaillant avec son client BBBB, affirme dans son attestation du 1^{er} décembre 2016 qu'il est chargé de l'immatriculation et du passage au contrôle technique des voitures. Il ajoute qu'il a pu constater à plusieurs reprises qu'à partir du mois de janvier 2016 les véhicules dans le AAAA étaient placés de telle sorte qu'elles bloquaient l'accès à l'atelier et au coin lavage des voitures. Avant d'aller au contrôle technique il aurait alors dû passer à la station service Total à Bascharage pour faire laver les voitures avant de les emmener au contrôle technique.

BBBB verse encore au tribunal un bon de travail d'CCCC duquel ressort qu'BBBB a acheté un groupe électrogène sur lequel ont été branchés l'installation informatique,

l'installation téléphonique et les éclairages. Il résulte encore de ce bon de travail que le locataire n'a pas accès au compteur principal, qu'il n'existe pas de compteur dans le local donné en location, que le propriétaire peut à tout moment couper l'électricité et qu'en cas de coupure d'électricité il n'existe aucun accès dans la partie location pour la remettre en service.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de constater qu'BBBB ne dispose ni d'électricité, ni de chauffage, que des voitures et effets appartenant à AAAA sont entreposés dans les lieux loués et que l'accès au coin car-wash est régulièrement bloqué.

Il convient dès lors de faire droit à la demande d'BBBB et de condamner AAAA à rétablir aussi bien les fournitures en énergie - électricité et chauffage - que l'accès au coin car-wash et d'enlever ses voitures et effets personnels entreposés dans les lieux loués sous peine d'une astreinte de 200.- euros par jour de retard après la notification du présent jugement et cela aussi longtemps que les fournitures en énergie - électricité et chauffage -, ainsi que l'accès au coin car-wash n'ont pas été rétablis et que les lieux loués n'ont pas été vidés des voitures/effets appartenant à AAAA.

Il y a encore lieu de condamner AAAA à procéder à l'installation de compteurs séparés pour le chauffage (pour autant qu'il ne s'agisse pas d'un chauffage électrique) et l'électricité sous peine d'une astreinte de 200.- euros par jour de retard et ce dans le délai d'un mois après la notification du présent jugement. Il appartiendra également à AAAA de ne facturer que la consommation réelle en énergie (électricité et chauffage) à BBBB conformément aux termes du contrat de bail conclu entre parties qui prévoit que *« les charges sont à définir séparément entre les parties et suivant la consommation réelle »*.

Le tribunal limite le montant de l'astreinte à 15.000.- euros.

° la demande reconventionnelle d'BBBB en réduction du loyer :

A l'audience des plaidoiries, le mandataire d'BBBB demande au tribunal de réduire le loyer au vu des problèmes rencontrés avec la bailleuse.

Au vu des développements qui précèdent et partant du fait que les locataires sont privés d'une jouissance paisible, le tribunal fixe le loyer au montant de 1.000.- euros par mois à partir du mois de février 2017 jusqu'au rétablissement complet des fournitures en énergie, du chauffage et de l'accès au coin car-wash et jusqu'à l'enlèvement des voitures et effets appartenant à AAAA des lieux loués et à l'installation de compteurs séparés pour l'électricité et le chauffage dans les lieux loués.

° la demande reconventionnelle d'BBBB à voir condamner AAAA à lui payer le montant de 2.724,97.- euros :

Tel que vu précédemment, BBBB a dû acquérir un groupe électrogène pour s'alimenter en électricité. Eu égard au fait que le mandataire de AAAA ne s'est pas opposé de manière circonstanciée à la demande d'BBBB en remboursement des frais relatifs à l'acquisition d'un groupe électrogène, des frais d'huissier de justice en vue d'établir sa version des faits, des frais d'acquisition des cartes de lavage et des frais relatifs aux travaux d'électricité, la demande reconventionnelle d'BBBB est à déclarer fondée

jusqu'à concurrence du montant de 2.699,47.- euros (23,14 + 905,88 +141,96 +19,03 + 94,47 + 149 + 109,89 + 49,99 +120 + 75 + 75 +25,50 + 25,50 +75 + 75 +386,33 + 348,78) au vu des pièces versées en cause.

° la demande reconventionnelle d'BBBB à voir condamner AAAA à lui payer le montant de 76.000.- euros à titre de perte de chiffre d'affaires :

Conformément aux développements de AAAA, le lien causal entre les griefs invoqués par BBBB et la diminution de la marge brute d'BBBB à partir du mois de juin 2016 n'est pas rapporté et ceci à plus forte raison que les mois où la marge brute est la plus élevée sont les mois où a eu lieu le festival automobile tandis que ceux où la marge brute est la moins élevée sont les mois des vacances d'été.

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande reconventionnelle d'BBBB à voir condamner AAAA à lui payer la somme de 76.000.- euros à titre de perte de chiffre d'affaires.

° la demande reconventionnelle d'BBBB à voir condamner AAAA à lui payer le montant de 20.000.- euros à titre de dommage moral :

Il ressort des développements précédents que AAAA n'a pas rempli ses obligations contractuelles, notamment de mettre à disposition d'BBBB des lieux conformes à l'usage contractuellement prévu et de faire jouir BBBB paisiblement des lieux loués.

Au vu des nombreuses réclamations adressées à BBBB et à son mandataire sans que ces réclamations ne se soient soldées d'un résultat, le tribunal fixe *ex æquo et bono* le dommage moral accru à BBBB au montant de 4.000.- euros.

La demande reconventionnelle d'BBBB est partant fondée jusqu'à concurrence du montant de 4.000.- euros, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Au vu de l'issue de la demande principale, la demande de AAAA à voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement est sans objet.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2^{ème} chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du présent litige, la demande de AAAA en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de BBBB est à déclarer fondée pour le montant de 350.- euros.

Par ces motifs

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

reçoit la demande principale de la société à responsabilité limitée AAAA S.à.r.l. en résiliation du bail en la forme ;

reçoit les demandes reconventionnelles de la société à responsabilité limitée BBBB S.à.r.l. en la forme ;

dit **non fondée** la demande de la société à responsabilité limitée AAAA S.à.r.l. en résiliation du contrat de bail signé entre parties le 21 septembre 2015 ;

dit **irrecevable** la demande de la société à responsabilité limitée AAAA S.à.r.l. à voir condamner la société à responsabilité limitée BBBB S.à.r.l. à lui payer une indemnité de relocation ;

dit **fondées** les demandes reconventionnelles de la société à responsabilité limitée BBBB S.à.r.l. à voir enjoindre à la société à responsabilité limitée AAAA S.à.r.l. de rétablir l'électricité, le chauffage et l'accès au coin car-wash, et de libérer les lieux loués des effets et voitures y entreposés ;

condamne la société à responsabilité limitée AAAA S.à.r.l. à rétablir l'électricité, le chauffage et l'accès au coin car-wash et de libérer les lieux loués des voitures et effets y entreposés par la société à responsabilité limitée AAAA S.à.r.l. sous peine d'une astreinte de 200.- euros par jour de retard à partir de la notification du présent jugement ;

dit **fondée** la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée BBBB S.à.r.l. à voir enjoindre à la société à responsabilité limitée AAAA S.à.r.l. de procéder à l'installation de compteurs séparés pour l'électricité et le chauffage dans les lieux loués ;

condamne la société à responsabilité limitée AAAA S.à.r.l. à procéder à l'installation de compteurs séparés pour l'électricité et le chauffage dans les lieux loués sous peine d'une astreinte de 200.- euros par jour de retard après l'écoulement d'un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement ;

limite l'astreinte à 15.000.- euros ;

dit qu'il y a lieu de réduire le loyer au montant de 1.000.- par mois à partir du mois de février 2017 jusqu'au rétablissement des fournitures en énergie, de l'accès au coin car-wash et jusqu'à la libération des lieux loués ;

dit **fondée** la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée BBBB S.à.r.l. à se voir rembourser les frais relatifs à l'installation d'un groupe électrogène, des cartes lavage et des frais d'huissier jusqu'à concurrence du montant de 2.699,47.- euros ;

condamne la société à responsabilité limitée AAAA S.à.r.l. à payer à la société à responsabilité limitée BBBB S.à.r.l. le montant de 2.699,47.- euros (**deux mille six cent quatre-vingt-dix-neuf euros et quarante-sept cents**) avec les intérêts légaux à partir du 2 février 2017, jusqu'à solde ;

dit **non fondée** la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée BBBB S.à.r.l. à voir condamner la société à responsabilité limitée AAAA S.à.r.l. à lui payer le montant de 76.000.- euros à titre de perte de chiffre d'affaires ;

dit **fondée** la demande de la société à responsabilité limitée BBBB S.à.r.l. à se voir indemniser son dommage moral ;

condamne la société à responsabilité limitée AAAA S.à.r.l. à payer à la société à responsabilité limitée BBBB S.à.r.l. le montant de 4.000.- euros (**quatre mille euros**) à titre de dommages et intérêts pour le préjudice moral subi ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire;

dit **non fondée** la demande de la société à responsabilité limitée AAAA S.à.r.l. en obtention d'une indemnité de procédure ;

dit **fondée** la demande de la société à responsabilité limitée BBBB S.à.r.l. en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne la société à responsabilité limitée AAAA S.à.r.l. à payer à la société à responsabilité limitée BBBB S.à.r.l. la somme de 350.- euros (**trois cent cinquante euros**) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne la société à responsabilité limitée AAAA S.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance.

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, date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES