Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 4279/25
L-BAIL-844/24

Audience publique du 22 décembre 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, 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 NUMERO1.)

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-2763 LUXEMBOURG, 8, rue Sainte-Zithe, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B211810, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Live MAYANGA LETRE, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, immatriculée au Registre de

Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions

partie défenderesse

comparant par son gérant, PERSONNE1.)

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 18 novembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 décembre 2024.

À l'appel de la cause à la prédite audience, l'affaire fut fixée à la demande de la société SOCIETE2.) SARL à l'audience du 20 février 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Live MAYANGA LETRE, en remplacement de Maître Michel MOLITOR, ce dernier en représentation de la société MOLITOR Avocats à la Cour SARL, et PERSONNE1.), gérant de la société SOCIETE2.) SARL, furent entendus en leurs explications. L'affaire fut ensuite refixée au 24 avril 2025, puis refixée au 19 mai 2025 et ensuite remise au 24 septembre 2025.

Lors de cette prédite audience, Maître Live MAYANGA LETRE et PERSONNE1.) furent entendus en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut ensuite refixée pour la continuation des débats à l'audience du 17 novembre 2025.

Lors de cette dernière audience, Maître Live MAYANGA LETRE et PERSONNE1.) furent entendus en leurs derniers moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe le 18 novembre 2024, la société anonyme SOCIETE1.) SA a fait convoquer la société SOCIETE2.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de :

- constater que la société SOCIETE2.) SARL a manqué à ses obligations contractuelles issues du bail et qu'elle reste débitrice d'un montant de 17.649,97.-EUR ;
- condamner la société SOCIETE2.) SARL à payer à la requérante la somme de 17.649,97.-EUR, correspondant à la régularisation des loyers pour l'année 2023, aux charges et autres frais impayés, avec les intérêts légaux de retard prévus par la loi du 18 avril 2004 sur les transactions commerciales, à compter de la date d'échéance de chaque facture litigieuse (ou, à défaut, de la date de la présente requête) jusqu'au paiement intégral ;
- condamner la société SOCIETE2.) SARL au paiement d'une indemnité forfaitaire de frais de contentieux de 1.765.-EUR ;
- condamner la société SOCIETE2.) SARL à verser à la requérante une indemnité de procédure de 2.500.-EUR, conformément à l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

La société anonyme SOCIETE1.) SA demande encore à se voir réserver le droit de réclamer les frais d'avocats en cours d'instance, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa requête, la requérante expose que suivant contrat de bail commercial conclu en date du 14 avril 2022, elle aurait donné en location à la société SOCIETE2.) SARL un local de 307 m² situé dans la galerie commerciale SOCIETE3.) « *ADRESSE3.)* » à Luxembourg, destiné à l'exploitation d'un concept store. Le bail aurait été conclu pour une durée de neuf ans avec une prise d'effet à compter du 26 mars 2022, moyennant un loyer fixé à 10 % du chiffre d'affaires annuel hors taxes, avec un minimum garanti de 157.560.-EUR par an hors taxes et hors charges.

Elle précise que par la suite plusieurs avenants auraient été signés afin d'adapter les conditions initiales face aux difficultés de la partie défenderesse : le premier, en août 2022, réduisait le préavis de résiliation à trois mois ; le second, en janvier 2023, accordait un rabais exceptionnel à hauteur de 37.50% des loyers pour la période du 26 mars 2023 au 25 mars 2024, pour un montant prévisionnel de 55.303,56 euros TT en raison des difficultés financières du locataire, qui présentait déjà un solde impayé de 75.000.-EUR TTC, et prévoyait la résiliation automatique du bail si le chiffre d'affaires pour l'année 2023 était inférieur à 675.000.-EUR hors taxes ; un troisième avenant, conclu en juin 2023, octroyait un nouveau rabais alors que le locataire restait débiteur de 7.344,70.-EUR TTC ; enfin, un quatrième avenant, signé en février 2024, actait la résiliation d'un commun accord avec effet au 25 mars 2024, sous réserve du paiement intégral des sommes dues et de la restitution des lieux en pristin état.

Toutefois, ces obligations n'auraient pas été respectées par la société SOCIETE2.) SARL.

Lors de l'état des lieux de sortie du 25 mars 2024, il aurait été constaté que le mobilier et les accessoires n'avaient pas été entièrement retirés et que le logo adhésif du locataire demeurerait en place. Par ailleurs, la partie défenderesse n'aurait pas réglé l'intégralité des loyers, charges et frais contractuels. Malgré plusieurs relances et mises en demeure adressées entre mai et juillet 2024, elle aurait contesté les montants réclamés sans fondement.

Ainsi, à la date du 15 juillet 2024, elle resterait redevable envers la requérante de la somme totale de 17.649,97.-EUR TTC.

Ce montant correspondrait à trois factures émises les 23 mars, 13 mai et 28 juin 2024. La défenderesse refuserait de régler ces factures, invoquant à tort la clause préliminaire de l'avenant n°4, qu'elle interprèterait comme une absence de dette au moment de la signature.

Or, cette interprétation serait erronée alors que la clause en question stipulerait que le locataire devait être à jour de ses paiements au plus tard à la date de résiliation, soit le 25 mars 2024, et non qu'il ne redevrait plus rien lors de la signature du 5 février 2024.

Les factures impayées se décomposent comme suit :

- la première, du 23 mars 2024, à hauteur de 27,02.-EUR concernerait notamment la quote-part des frais de vérification des extincteurs;
- la seconde, du 13 mai 2024, porte sur la régularisation des loyers en fonction du chiffre d'affaires 2023, soit 13.500,97 euros ;
- la troisième, du 28 juin 2024, correspondrait aux frais engagés par le bailleur pour la remise en état des lieux, le locataire n'ayant pas retiré le mobilier ni les adhésifs, ce qui aurait entraîné des coûts de réparation pour un total de 3.083,82 euros. À ce montant s'ajouterait les frais de vérification électrique et anti-incendie, à hauteur de 1.038,16.-EUR, conformément aux clauses du bail.

Par ailleurs, conformément à l'article 14.E.S1 du contrat de bail, les sommes dues doivent être automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire pour frais contentieux, indépendamment des autres frais et droits d'encaissement.

Plus précisément, la facture du 23 mars 2024 concernerait la quote-part des frais de vérification des extincteurs réalisée le 19 octobre 2023 par la société SOCIETE4.) S.A., incombant au locataire conformément à l'article 16 du bail qui imposerait au locataire l'entretien du local et de ses équipements, y compris les réseaux incendie. Cette quote-part s'élèverait à 27,02.-EUR.

La facture du 13 mai 2024, d'un montant de 13.500,97.-EUR, correspondrait à la régularisation du loyer en fonction du chiffre d'affaires 2023 déclaré par la partie défenderesse, alors que le contrat de bail prévoyait un loyer équivalent à 10 % hors taxes du chiffre d'affaires annuel, sans pouvoir toutefois être inférieur au loyer minimum garanti fixé à 97.401.-EUR par an.

Étant donné que le chiffre d'affaires net déclaré par le locataire pour l'année 2023 se serait élevé à 205.416,73.-EUR, le loyer variable s'élèverait à 20.541,67.-EUR, ce qui justifierait la régularisation calculée à hauteur de 13.500,97.-EUR en déduisant les loyers déjà payés.

Enfin, la facture du 28 juin 2024 concernerait divers frais exposés par la requérante en raison de l'absence de remise en état des lieux loués lors de leur restitution, conformément à la clause n°3 de l'avenant n°4. En effet, selon l'état des lieux de sortie le mobilier et des adhésifs portant le logo de la société SOCIETE2.) SARL auraient été laissés dans le local ainsi que dans la galerie commerciale ADRESSE3.).

Malgré un courriel adressé au locataire le 29 mars 2024 pour lui demander de procéder au retrait, aucune suite n'y aurait été donnée.

La requérante expose avoir donc dû engager des frais pour le retrait du mobilier (448,88.-EUR), le retrait des adhésifs (54,50.-EUR) et la remise en état du bandeau enseigne (2.580,44.-EUR), ainsi que pour la vérification électrique et incendie, qui est à la charge du locataire conformément à la clause 13 A du contrat de bail, pour un montant de 1.038,16.-EUR.

À cela s'ajouterait que la partie défenderesse serait redevable d'une indemnité forfaitaire de frais de contentieux à hauteur de 10% du montant du litige en vertu de l'article 14 E paragraphe 2 du contrat de bail, soit la somme de 1.765.- EUR.

En outre selon l'article 14E paragraphe 2 du contrat de bail :« *Toute somme exigible payée en retard produira, à compter de sa date d'exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure préalable, des intérêts au taux applicable aux transactions commerciales en vigueur, majoré de trois points, conformément à la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard. Si ce taux devait être négatif, il serait réputé égal à zéro et majoré de trois points.*»

En conséquence, la partie défenderesse serait redevable des intérêts de retard prévus contractuellement, soit au taux applicable aux transactions commerciales (étant précisé qu'une erreur matérielle figure dans la clause du Bail ; le taux étant en réalité majoré de huit points), et ce à compter de la

date d'échéance de chaque facture émise, ou à défaut, à compter de la présente demande, jusqu'au paiement intégral.

Finalement, la requérante expose que conformément à l'article 14.E du bail : « *En cas de procédure judiciaire, le Preneur devra, dans la mesure où il est condamné aux dépens, rembourser au Bailleur, en sus de tous frais répétibles, les honoraires de ses avocats*. »

Ainsi, elle déclare se réserver expressément le droit de réclamer à la partie défenderesse le remboursement des frais d'avocat engagés dans le cadre de la présente procédure, ou, à titre subsidiaire, sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil.

A l'audience du 20 février 2025, la requérante a réitéré ses demandes. En réponse aux arguments de la défenderesse, elle a expliqué, en premier lieu, que la répartition des frais de vérification des extincteurs se faisait selon une clé de répartition interne en fonction de leur nombre installé dans les locaux loués.

Face aux contestations de la partie défenderesse et aux difficultés de compréhension des décomptes versés en cause, la requérante a été invitée à produire des décomptes plus clairs et précis. L'affaire a donc été refixée.

À l'audience du 17 novembre 2025, la requérante a précisé que le nombre d'extincteurs à vérifier ressortait de l'état des lieux d'entrée et a détaillé le calcul de la facture réclamée.

Concernant la régularisation des loyers, la requérante a expliqué les calculs effectués et a notamment renvoyé à la pièce 24 pour justifier la régularisation du loyer en fonction du chiffre d'affaires.

<u>La société SOCIETE2.) SARL</u>

À l'audience du 2 février 2025, la partie défenderesse a contesté l'ensemble des demandes de la société SOCIETE1.) SA, tant dans leur principe que dans leur montant.

Elle a soutenu que, conformément à l'avenant n°4, les parties avaient convenu de résilier le bail au 25 mars 2024. Or, le 28 mai 2024, soit deux mois après cette résiliation, la société SOCIETE5.) S.A. lui aurait adressé une relance pour un montant de 13.527,99.-EUR, sans qu'aucune facture correspondante n'ait été reçue auparavant ni qu'une preuve d'envoi ait été produite. Cette relance aurait été immédiatement contestée par courrier du 5 juin 2024, puis réitérée par courriers des 4 juillet et 6 août 2024.

S’agissant de la somme de 13.500,97.-EUR réclamée au titre de la régularisation du loyer sur le chiffre d’affaires, la défenderesse affirme qu’aucune facture n’aurait été envoyée.

Plus particulièrement, quant au bien-fondé de cette demande, la partie défenderesse fait valoir qu’il ressortirait des dispositions de l’avenant n°4 que le preneur devait être à jour de ses paiements à la date de résiliation, et que les parties avaient convenu de mettre fin au bail d’un commun accord à cette date et aucune observation relative à des factures impayées n’aurait été formulée au moment de la résiliation. En ne le faisant pas, et conformément à l’article 7 de l’avenant n°4, le bailleur aurait ainsi reconnu qu’aucune somme n’était due par la partie défenderesse à cette date.

À cela s’ajouterait qu’aucune régularisation de loyer en fonction du chiffre d’affaires ne pourrait être réclamée, alors que l’article 3 de l’avenant n°4 stipulerait que le bailleur aurait accepté, à titre exceptionnel, d’octroyer un rabais correspondant à 75,49 % des loyers dus pour la période du 26 mars 2023 au 25 mars 2024, pour un montant de 41.988.-EUR TTC. Cette clause, rédigée par la société SOCIETE1.) SA, exclurait toute référence à un loyer variable. Le courrier du 17 juin 2024, par lequel la société SOCIETE1.) SA tenterait de requalifier le loyer variable en « accessoire », serait contraire à l’accord passé entre parties contenu dans l’avenant n°4.

Elle relève encore que la société SOCIETE1.) SA disposait dès le 6 février 2024 des informations nécessaires pour établir toute régularisation, mais n’aurait rien entrepris avant la résiliation, alors que la facture n’aurait été émise qu’en date du 13 mai 2024.

En outre, l’état comptable du 4 mars 2024 mentionnerait un solde nul, de sorte qu’aucun montant ne saurait lui être réclamé, faute d’avoir adressé les factures avant le 25 mars 2024. Subsidiairement, les montants réclamés seraient incompréhensibles et non justifiés.

Concernant la seconde créance de 27,02.-EUR, la défenderesse affirme que la facture datée du 28 mars 2024 est postérieure à la résiliation et aurait dû être présentée avant le 25 mars 2024. Aucune explication n’est donnée quant au calcul, ni clé de répartition, ni millièmes, ce qui justifie le rejet. Elle conteste également la somme de 1.038,16.-EUR au titre d’un contrôle périodique de sécurité, faute de facture ou d’explication sur le calcul.

S’agissant des dégâts locatifs, la défenderesse soutient avoir restitué les lieux en parfait état.

En outre, la troisième facture à hauteur de 4.121,98 EUR qui se rapporterait aux prétendus frais liés à la remise en état des lieux suite à son départ n’aurait jamais été reçue et aucune preuve d’envoi n’aurait été produite. Elle

ne serait mentionnée ni dans le courrier du 28 mai 2024 ni dans celui du 17 juin 2024, lesquels se limitent à réclamer 13.527,99.-EUR. La défenderesse estime que cette omission vaut renonciation à la créance précitée.

Aucun devis n'aurait en d'ailleurs été versé et il ne serait pas établi que ces frais aient été engagés. S'agissant du montant de 2.580,44 EUR réclamé au titre de la remise en état d'un bandeau d'enseigne, la partie défenderesse fait valoir que l'état des lieux ne mentionne aucune obligation de procéder à de tels travaux et que le contrat de bail ne prévoit rien en ce sens.

La facture produite par la société SOCIETE6.) serait lacunaire, ne détaillant ni les travaux effectués, ni les heures prestées, ni les prestations. Aucun devis n'aurait été produit en cause, et le montant apparaîtrait manifestement disproportionné pour une simple mise en peinture d'un bandeau blanc, de sorte que la demanderesse devrait également être déboutée de cette demande.

Enfin, la demande en paiement de 1.765.-EUR à titre de pénalité contractuelle serait infondée, aucune mise en demeure préalable n'ayant été adressée, formalité pourtant prévue par le contrat.

Finalement, les conditions légales pour l'octroi d'une indemnité de procédure ne seraient pas remplies, notamment en raison de l'absence d'iniquité.

À l'audience du 17 novembre 2025, la défenderesse a maintenu ses contestations, ajoutant que les décomptes fournis sont incompréhensibles, mélangeant montants HTVA et TVA incluse, et qu'il existerait un écart de plus de 2.000.-EUR entre le montant réclamé dans la requête et celui figurant dans le décompte. Elle soutient enfin que les frais de remise en état ne sauraient dépasser 250.-EUR.

Appréciation

La requête introduite par SOCIETE1.) SA, non autrement querellée, est à déclarer recevable pour avoir été faite dans les forme et délai de la loi.

Quant au fond

De prime abord, le tribunal relève que l'avenant n°4 signé entre les parties le 5 février 2024 stipule que : « *À titre préliminaire, le Preneur s'engage à être à jour de tous ses paiements de loyers, charges et accessoires relativement au Bail à la date d'effet de la résiliation dudit Bail telle que stipulée ci-après*. »

Contrairement à l'argument avancé par la partie défenderesse, cette clause ne constitue nullement une reconnaissance de l'apurement intégral des dettes de la défenderesse envers la requérante. Elle impose simplement une obligation au preneur d'être à jour de ses paiements à la date de la résiliation. Dès lors, si la défenderesse n'a pas respecté cet engagement, la requérante demeure fondée à réclamer les montants impayés. L'argument de la défenderesse doit donc être rejeté.

En outre, la partie requérante a admis qu'une partie des factures n'a pas été envoyée à une adresse valable de la défenderesse. Toutefois, contrairement à ce qu'affirme la défenderesse, une telle omission ne saurait entraîner l'extinction de la dette. Elle n'affecte que le point de départ éventuel des intérêts, en raison du report de la date d'exigibilité du paiement. Il y a donc lieu de rejeter également cet argument.

- Arriérés de loyers

La partie requérante sollicite la somme de 13.500,97.-EUR à titre de régularisation des loyers en fonction du chiffre d'affaires 2023, laquelle, selon sa requête et ses plaidoiries, correspond à la différence entre le montant du loyer minimum garanti, soit 9.002,41.-EUR pour cette période selon les calculs fournis en pièce n°24, et le loyer déterminé en fonction du chiffre d'affaires, qui s'élèverait à 20.541,68.-EUR.

La partie défenderesse conteste cette demande, faisant valoir en premier lieu que les calculs seraient incompréhensibles et que suivant les avenants conclus, elle ne serait plus redevable d'un loyer variable, mais uniquement des sommes figurant dans le dernier avenant.

Il est constant en cause que le contrat de bail initial prévoyait un loyer fixé à 10 % du chiffre d'affaires annuel hors taxes, avec un minimum garanti de 157.560.-EUR hors taxes et hors charges, ce qui correspond à un loyer mensuel de 13.130.-EUR HTVA.

Il ressort toutefois des conditions particulières dudit bail que le locataire bénéficiait, pour la période allant de la prise d'effet du bail jusqu'au 26 mars 2023, de l'application d'un loyer, toutes charges comprises, à hauteur de 78.780 EUR. Il en découle que le loyer repris sur cette période s'élève à la somme de 6.565 EUR, ainsi que le prorata de 1.270 EUR pour la période du 26 au 31 mars 2022.

Pour la période subséquente, le contrat de bail prévoit qu'à partir du 13e mois suivant la prise d'effet du contrat, le minimum du loyer garanti est réduit de 20 %, soit un loyer annuel de 126.048.-EUR (au lieu de 157.560.-EUR).

Suivant l'avenant n°2 du 25 janvier 2023 conclu entre parties, il est prévu à l'article 3 « rabais sur loyer » que : « *Concernant la période du 26 mars 2023 au 25 mars 2024, le montant total prévisionnel des loyers, hors TVA, charges et accessoires à facturer, sous réserve d'indexation de loyer, s'élève à ce jour à la somme de 147.476.-EUR TTC.*

*Le bailleur accepte, à titre exceptionnel, transitoire et intuitu personae, d'octroyer un rabais au preneur correspondant à trente-sept virgule cinquante pour cent (37,50 %) des loyers qui seront dus (hors TVA, charges et accessoires) pour la période susmentionnée, soit du 26 mars 2023 au 25 mars 2024, pour un montant prévisionnel de 55.303,56.-EUR TTC, sous réserve d'indexation du loyer, le tout sans préjudice des sommes dues pour les périodes antérieures et postérieures. Ce rabais exceptionnel sera réparti de manière proportionnelle entre les différentes échéances de loyers à intervenir durant ladite périod*e. »

Un troisième avenant est ensuite conclu, prévoyant un nouveau rabais dont la teneur est la suivante :« *Concernant la période du 26 mars 2023 au 25 mars 2024, le montant total prévisionnel des loyers, hors TVA, charges et accessoires à facturer, sous réserve d'indexation de loyer, et après prise en compte des stipulations de l'avenant n°2, s'élève à ce jour à la somme de 55.618,68 EUR.*

Le bailleur accepte, à titre exceptionnel, transitoire et intuitu personae, d'octroyer un rabais au preneur correspondant à soixante-quinze virgule quarante-neuf pour cent (75,49 %) des loyers qui seront dus (hors TVA, charges et accessoires) pour la période susmentionnée, soit du 26 mars 2023 au 25 mars 2024, pour un montant prévisionnel de 41.988 EUR TTC, sous réserve d'indexation du loyer, le tout sans préjudice des sommes dues pour les périodes antérieures et postérieures.

Ce rabais exceptionnel sera réparti de manière proportionnelle entre les différentes échéances de loyers à intervenir durant ladite période. »

Le tribunal constate en premier lieu que les deux rabais ne précisent pas quel type de loyer est visé par la réduction, à savoir le loyer variable ou le loyer minimum garanti, alors qu'il est fait état du « loyer dû », ce qui peut concerner l'un ou l'autre, voir les deux. Aucune disposition des avenants concernés ne prévoit l'exclusion du loyer variable des rabais applicables.

Il y a encore lieu de relever que le deuxième avenant ne prévoit pas expressément si les deux rabais sont cumulatifs ni quelle est leur interaction. Selon les calculs fournis en pièces et les dernières plaidoiries à l'audience, le loyer minimum s'élèverait à 9.002,41.-EUR (pièce 23 de la requérante) sur la période en question.

D’après les calculs avancés par la bailleresse, pour l’exercice 2023, le locataire a déclaré un chiffre d’affaires de 205.417.-EUR, de sorte que le loyer variable s’élevant à 10 % de ce montant, correspond à la somme de 20.541,68.-EUR.

La requérante estime être dès lors en droit de réclamer la différence entre le loyer variable et le loyer minimum garanti.

L’article 1134 du Code civil dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

L’article 1156 du Code civil dispose qu’on doit, dans les conventions, rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s’arrêter au sens littéral des termes.

En application de l’article 1161 du Code civil, toutes les clauses des conventions s’interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l’acte entier.

L’article 1162 de ce Code dispose que, dans le doute, la convention s’interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l’obligation.

En l’espèce, il y a, au vu des principes précités, lieu de retenir que les rabais accordés s’appliquent aux deux types de loyer, aucun élément du dossier ne démontrant que les parties en aient décidé autrement.

Il découle de ce qui précède que les deux rabais appliqués au loyer variable, à savoir 37,5 % puis 75,49 %, ramènent le montant du loyer variable en fonction du chiffre d’affaires 2023 à 3.146,73.-EUR et non pas à 20.541,68.-EUR.

Par conséquent, la demande tendant à régulariser le loyer sur la base du chiffre d’affaires doit être rejetée, la partie requérante ne rapportant pas le bien-fondé de sa prétention.

- <u>Dégâts locatifs</u>

En vertu de l’article 1730 du Code civil, s’il a été fait un constat des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu’il l’a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Selon l'article 1732 du même Code, (le preneur) répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Conformément à l'article 1732 précité du Code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur.

Il n'incombe en effet pas au bailleur de prouver que la dégradation ou la perte est imputable au locataire, mais il suffit de prouver que pendant la jouissance, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale.

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté. En usant du bien loué en bon père de famille, le locataire n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure, tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure. Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové, respectivement dans un état neuf.

Il est encore de principe que les lieux loués doivent être remis au bailleur dans un état propre.

Il convient encore de rappeler qu'aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Suivant l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à chacune des parties d'établir le bien-fondé de sa demande.

En l'espèce, le tribunal constate qu'il ressort des clichés effectués lors de l'état des lieux de sortie contradictoire que les adhésifs avec le logo de la requérante n'ont pas été retirés, tout comme le bandeau portant l'enseigne. L'état des lieux comporte d'ailleurs la mention « *sticker à enlever* » et, au niveau du mobilier, la case « à reprendre » est cochée.

En outre, l'avenant n°4 précité prévoyait expressément en son article 3 que :« *Le Preneur s'engage à réaliser les travaux nécessaires à la bonne résolution, notamment :*

- *Enlèvement de tout le matériel, présentoirs, bibliothèques, meubles divers et marchandises présents dans le local ;*
- *Réalisation des travaux de préparation et nettoyage qui s'avèrent nécessaires ; et*
- *Restitution du local débarrassé de tous les éléments susmentionnés, en parfait état d'entretien et de propreté.* »

Dès lors, le locataire n'a pas respecté ses engagements contractuels, puisque les adhésifs avec le logo et le bandeau avec l'enseigne n'ont pas été retirés, et que le mobilier est resté sur place dans la galerie commerciale.

S'il ressort des pièces versées par la partie défenderesse que celle-ci a pu, par le passé, déposer du mobilier devant les bennes à déchets du centre commercial afin qu'il soit enlevé avec l'accord du bailleur ou du gérant du site, il a toutefois été prévu autrement dans l'avenant actant la résiliation du bail, conclu à un moment où les relations entre bailleur et locataire étaient certainement déjà dégradées.

Quant à l'argument selon lequel les factures de remise en état seraient surfaites, il convient de rappeler que la charge de la preuve de cette allégation incombe à la partie défenderesse. Or, celle-ci ne rapporte aucun élément probant permettant de remettre en cause le montant des factures prestées.

Le fait que les factures aient été adressées par les différents prestataires à la société SOCIETE7.) SA (exerçant sous le nom SOCIETE5.)), gestionnaire du site, ou par SOCIETE8.) SA à cette dernière, ne modifie en rien la réalité selon laquelle ces frais sont, in fine, supportés par la bailleresse.

Au vu de ce qui précède, la partie requérante est fondée à réclamer les frais suivants :

- Retrait du mobilier : 448,88 EUR ;
- Retrait des adhésifs : 54,50 EUR ;
- Remise en état du bandeau enseigne : 2.580,44 EUR ;

soit un total de 3.083,82 EUR à titre de dégâts locatifs.

➢ <u>Quant aux arriérés de charges</u>

Suivant l'article 13 A du contrat de bail intitulé « charges locatives privatives », il est prévu que « les frais de vérification incendie et de défense anti-incendie » sont à la charge du locataire.

La partie défenderesse a contesté le montant en question, en faisant valoir que le montant qui lui a été facturé, serait incompréhensible.

Selon les explications fournies à l'audience par la requérante ainsi que l'état des lieux d'entrée, le local loué par la partie défenderesse contient un extincteur CO_2 de 5 kg, un extincteur à eau pulvérisée de 6 L ainsi qu'un SOCIETE9.). Selon les tarifs de la société SOCIETE4.), les frais de vérification annuels pour un extincteur CO_2 5 kg s'élèvent à 5,22.-EUR, pour un modèle à eau pulvérisée 6 L à 6,15.-EUR et pour le système SOCIETE9.) à 11,72.-EUR, soit un total de 23,09.-EUR HTVA, de sorte que le montant de 27,02.-EUR TVA incluse (17 %) est justifié.

Toutefois, en ce qui concerne la vérification électrique et incendie, également à la charge du locataire conformément à la même clause précitée, pour un montant de 1.038,16.-EUR, le tribunal n'est pas en mesure, au vu de la pièce 25 produite par la requérante, de déterminer avec certitude la quote-part incombant au locataire, la méthode de calcul de celle-ci, ni de vérifier si elle correspond effectivement aux vérifications entreprises par la société SOCIETE10.) au sein du local donné en location à la défenderesse de sorte que ce montant n'est pas justifié.

- Quant à la pénalité conventionnelle

Suivant l'article 14. E paragraphe 1er du contrat de bail : « *De manière générale et sans préjudice de toute autre disposition du présent Bail, à défaut de paiement du Loyer, des charges ou de tout autre montant prévu par le présent Bail ou les annexes, quarante-huit (48) heures après une lettre recommandée restée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées de dix pour cent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et ce, indépendamment de tous frais de commandement, de recettes et des droits proportionnels d'encaissement qui seront à la charge du Preneur* ».

Le tribunal constate toutefois qu'en l'absence de mise en demeure en bonne et due forme par lettre recommandée, la demande est à rejeter.

- Quant aux intérêts de retard

Dans la mesure où les intérêts de retard prévu par la loi du 18 avril 2004 sur les transactions commerciales ne sauraient être applicables aux dégâts locatifs et étant donné que la requérante n'opère pas de ventilation entre les différents montants et leur date d'exigibilité, il y a lieu d'appliquer les intérêts légaux à l'ensemble des montants auquel la partie défenderesse est condamnée et de fixer leur point de départ à partir de la demande en justice.

- Quant aux accessoires

Dans sa requête, la société SOCIETE1.) SA s'était réservé le droit de solliciter le remboursement des frais d'avocats conformément à l'article 14.E. du contrat de bail. Toutefois, aucune demande n'ayant été formulée à l'audience, le Tribunal n'analysera pas ce point.

La société anonyme SOCIETE1.) SA n'ayant pas rapporté l'iniquité en l'espèce, elle est encore à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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 et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Ayant succombé à l'instance, la partie défenderesse doit en supporter les frais et dépens.

P a r c e s m o t i f s

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA recevable;

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA pour le montant de 3.110,84.- EUR et pour le surplus en déboute;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 3.110,84.- EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 18 novembre 2024, le tout jusqu'à solde ;

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA à titre de pénalité conventionnelle pour frais de contentieux ;

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en obtention d'une indemnité de procédure non fondée, partant en déboute ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
Greffière