

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2168/23  
L-BAIL-775/21  
L-BAIL-637/22

## Audience publique du 13 juillet 2023

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 à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

**partie demanderesse au principal**  
**partie défenderesse sur reconvention**

comparant par Maître Martine LAUER, avocate à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

e t

La société anonyme **SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

**partie défenderesse au principal**  
**partie demanderesse par reconvention**

représentée par la société à responsabilité limitée ELVINGER DESSOY MARX Sàrl, établie et ayant son siège social à L-1461 LUXEMBOURG, 31, rue d'Eich, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B251584, représentée par Maître Stéphanie ELVINGER, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Stéphanie ELVINGER, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

### **F a i t s**

Les faits et rétroactes de l'affaire L-BAIL-775/21 résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 17 mars 2022 (926/22) rendu par le tribunal de paix et d'un jugement du 22 décembre 2022 (2022TALCH03/00204) rendu par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en instance d'appel.

A l'audience du 12 mai 2022 à laquelle l'affaire avait été réappelée, l'affaire fut refixée au 30 juin 2022, puis refixée au 20 avril 2023.

L'affaire L-BAIL-637/22 fut introduite par une requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg en date du 23 novembre 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 12 décembre 2022.

L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 30 janvier 2023, puis refixée au 17 avril 2023, puis refixée au 20 avril 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 8 juin 2023, ensemble avec le rôle L-BAIL-775/21.

Lors de la dernière audience à laquelle les deux affaires furent utilement retenues, Maîtres Martine LAUER et Stéphanie ELVINGER, en représentation de la société à responsabilité limitée ELVINGER DESSOY MARX Sàrl, furent entendues en leurs 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 fixé,

## le jugement qui suit :

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des rôles introduits sous les numéros L-BAIL-775/21 et L-BAIL-637/22 et de statuer par un seul et unique jugement.

### Les faits et rétroactes

#### L-BAIL-775/21

Par un jugement numéro 926/22 rendu en date du 17 mars 2022 par le Tribunal céans, il a été décidé ce qui suit:

*« reçoit la demande en la forme;*

*donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de la réduction de sa demande relative au remboursement des loyers au montant de 2.567,64 euros;*

*dit la demande en remboursement de loyers non fondée, partant en déboute;*

*dit la demande en remboursement de la TVA non fondée, partant en déboute;*

*donne acte à la société SOCIETE2.) S.A. de sa demande reconventionnelle visant à faire condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. au paiement de la somme de 116,33 euros, à augmenter des intérêts conventionnels de 12,5 % à partir de la mise en demeure du 7 mai 2021, sinon à partir des plaidoiries, sinon à partir du jugement et la déclare recevable;*

*réserve cette demande;*

*refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience du 12 mai 2022, à 9.00 heures, salle 0.15;*

*réserve les demandes d'indemnité de procédure, ainsi que les frais et dépens de l'instance. »*

De ce jugement, la société SOCIETE1.) SARL a relevé appel.

Cet appel a été tranché par un jugement numéro 2022TALCH03/00204 rendu le 22 décembre 2022 par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg dont le dispositif est conçu comme suit:

*« reçoit l'appel en la pure forme,*

*dit recevable l'appel relevé pour autant qu'il a trait aux demandes formulées par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) concernant*

*\* la réduction ou non des loyers pour la période de janvier 2021 à avril 2021 et*

*\* le remboursement ou non de la TVA*

*le dit irrecevable pour le surplus et en conséquence*

*\* dit l'appel irrecevable pour autant qu'il est dirigé à l'encontre la demande reconventionnelle de la société anonyme SOCIETE2.) à voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à lui payer la somme de 116,33 euros, à augmenter des intérêts conventionnels de 12,5% à partir de la mise en demeure du 7 mai 2021, sinon à partir des plaidoiries, sinon à partir du jugement,*

*\* dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance irrecevable,*

*quant à l'appel dans la mesure où il est recevable*

*le dit non fondé,*

*partant confirme le jugement entrepris du 17 mars 2022,*

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

*dit la demande de la société anonyme SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel fondée à concurrence de 200.- euros,*

*condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE2.) le montant de 200.- euros,*

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

Il ressort de la lecture du premier jugement rendu en cause qu'à l'audience du 3 mars 2022, la société SOCIETE2.) SA avait formulé une demande reconventionnelle en paiement des décomptes pour charges et elle a réclamé le paiement d'un montant de 116,33 euros pour « arriérés de paiement à titre du décompte de charges communes pour l'année 2019 et pour l'année 2020 », à augmenter des intérêts conventionnels de 12,5 % à partir de la mise en demeure du 7 mai 2021, sinon à partir des plaidoiries, sinon à partir du jugement. Il y a à ce titre également lieu de se référer à la note de plaidoiries déposée à l'audience du 3 mars 2022.

La société SOCIETE1.) SARL avait contesté le bien-fondé de cette demande reconventionnelle. Le contrat de bail préciserait que le locataire est en droit d'aller consulter les factures relatives aux charges communes. Ainsi, il était demandé à titre principal que les factures soient versées, sinon à titre subsidiaire, que la partie adverse permette au préalable d'aller vérifier ces pièces. Il y aurait eu une demande d'aller consulter ces pièces, qui serait cependant restée sans réponse.

Le jugement du 17 mars 2022 précité contient le passage suivant quant à la demande reconventionnelle relative aux décomptes pour charges:

*« 7. QUANT À LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE RELATIVE AUX CHARGES*

*Le Tribunal rappelle tout d'abord que le principe de la facture acceptée de l'article 109 du Code de commerce ne vaut que pour la vente. Pour les autres contrats, l'absence de contestation dans un délai raisonnable ne crée qu'une présomption simple.*

*Or, face aux contestations de la société requérante, la société SOCIETE2.) n'a établi ni l'envoi ni la réception de la facture relative au décompte de 2020.*

*Le courrier officiel entre avocats de mise en demeure du 7 mai 2021 mentionne certes le décompte des charges communes pour l'année 2020 mais sans en préciser le montant; seul le montant total des arriérés à hauteur de 4.822,02 euros y est renseigné. Vu ce manque de précision quant aux détails du montant réclamé, l'absence de réaction à ce volet de la mise en demeure ne saurait pas non plus être considéré comme valant acceptation.*

*Dès lors, il n'est pas établi que la société requérante ait eu connaissance du décompte des frais et charges avant la communication des pièces dans le cadre de la présente procédure; or, la date de communication de ces pièces n'est pas documentée.*

*Par conséquent, aucune présomption d'acceptation ne saurait être déduite de l'absence de réaction de sa part.*

*En cas de contestation du bien-fondé d'un décompte des frais et charges, il incombe au bailleur de justifier de la nature et de la réalité de dépenses.*

*Les parties ont convenu à ce titre que le locataire peut consulter les documents originaux établissant les dépenses dans les bureaux du bailleur sur simple demande écrite.*

*Cette clause lie en principe les parties, mais ne saurait priver le locataire du droit à une vérification judiciaire des décomptes; la clause ne saurait dès lors pas non plus contraindre le Tribunal à se rendre auprès du bailleur pour prendre connaissance des pièces justificatives.*

*La clause ne s'oppose dès lors pas à ce que le locataire puisse exiger que les pièces afférentes soient versées en cause. Il n'y a cependant pas lieu de prononcer dès à présent l'injonction demandée. En effet, d'un côté, il n'est établi ni que le locataire ait fait une demande de consultation, ni que le bailleur l'aurait refusée; il convient dès lors de réserver ce volet de la demande afin de permettre au locataire de (tenter de) prendre connaissance des pièces justificatives afin qu'il puisse préciser ses contestations. D'un autre côté, il convient de rappeler que si le bailleur ne justifie pas des dépenses, il ne saurait exiger la condamnation du locataire à les prendre à charge.*

*Il convient également de réserver les demandes relatives aux indemnités de procédure et aux frais. »*

### L-BAIL-637/22

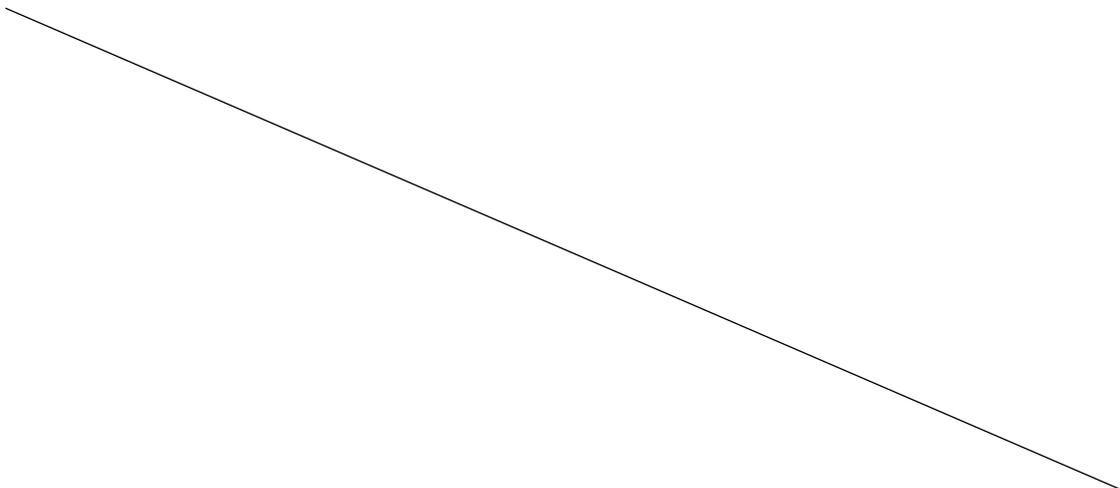
Par une requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg le 23 novembre 2022, la société SOCIETE2.) SA a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour :

- la voir condamner à rembourser la garantie locative constituée à hauteur de 5.766,24 euros,
- la voir condamner à indemniser son préjudice matériel à hauteur de 5.000 euros et son préjudice moral à hauteur de 5.000 euros,
- la voir condamner à une indemnité de procédure de 4.000 euros.

### **Les plaidoiries à l'audience du 8 juin 2023**

#### La société SOCIETE2.) SA

A l'audience du 8 juin 2023, la société SOCIETE2.) SA a réitéré sa demande reconventionnelle et elle a versé un décompte actualisé lequel a la teneur suivante:



« (fichier) »

La société SOCIETE2.) SA a encore spécifié que la somme réclamée était à augmenter des intérêts conventionnels de 12,5 %. Elle a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à concurrence de 2.500 euros.

Il échet de lui donner acte de l'augmentation de sa demande reconventionnelle formulée pour la première fois à l'audience du 3 mars 2022.

La recevabilité de cette demande reconventionnelle n'est pas contestée par la société SOCIETE1.) SARL.

La société SOCIETE2.) SA renvoie encore à sa pièce 15, à savoir un courrier adressé le 8 mars 2022 à la société SOCIETE1.) SARL l'invitant à venir consulter les pièces originales pour la clôture des charges communes.

La société SOCIETE1.) SARL n'aurait pas réagi à ce courrier, de sorte qu'il y aurait lieu à sa condamnation pure et simple aux termes du décompte reproduit ci-dessus, sans qu'il ne soit nécessaire de produire des pièces supplémentaires à cet égard.

Quant à la restitution de la garantie locative, la société SOCIETE2.) SA s'est opposée à la demande adverse en ce sens alors qu'il resterait encore des comptes ouverts en ses livres.

La bailleuse renvoie en effet à l'article 12 du contrat de bail conclu entre parties le 16 juin 2020 dont il ressortirait que la garantie locative en question ne serait à rembourser qu'au moment où la locataire aurait satisfait à l'intégralité de ses obligations contractuelles.

Par conséquent, les demandes en indemnisation du prétendu dommage causé par le non-remboursement de la garantie locative seraient à déclarer non-fondées.

#### La société SOCIETE1.) SARL

A l'audience du Tribunal du 8 juin 2023, la société SOCIETE1.) SARL a contesté le bien-fondé de la demande reconventionnelle adverse concernant les décomptes pour charges.

La société SOCIETE1.) SARL conteste en effet que la facture numéro 202000000373 portant la date du 25 mars 2020 (pièce 16a) de Maître ELVINGER) et émise par la société SOCIETE2.) SA ne saurait être considérée comme décompte de charges pour l'année 2019 alors qu'elle ne contient aucune précision ni quant au détail des postes de charges mises à sa charge ni les modalités de calcul.

Les mêmes contestations sont de mise pour le « décompte » de l'année 2020 dont la production est également demandée à l'audience du Tribunal.

Il ressort des pièces versées en cause que ces dernières contestations portent sur une facture numéro 202100000408 émise le 31 mars 2021 par la société SOCIETE2.) SA qui fait également état de différents postes dénommés « Service Charge Reconciliation » et s'élève à 1.006,67 euros (pièce 16a) de Maître ELVINGER). Une note de crédit numéro 202100000342 du 31 mars 2021 s'élevant à 2.092,84 euros est également jointe.

A ce titre, la société SOCIETE1.) SARL revoit encore à sa pièce 1, à savoir à un courrier du 31 mai 2023 adressé au mandataire de la partie adverse contenant cette même contestation et la demande de verser un décompte en bonne et due forme ainsi que toutes les factures justificatives.

A l'audience du 8 juin 2023, la société SOCIETE1.) SARL a réitéré sa demande de production des décomptes pour charges en question (2019+2020) avec les pièces justificatives et a demandé acte de sa demande à voir condamner la société SOCIETE2.) SA à l'excédent payé à titre d'avances sur charges pour le cas où cette dernière ne justifierait pas les dépenses exposées à ce titre.

Les autres postes du décompte de la société SOCIETE2.) SA ne sont pas contestés.

La société SOCIETE1.) SARL a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 1.500 euros.

Il échet de constater que dans sa requête introductive d'instance, la société SOCIETE1.) SARL avait sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 6.000 euros. Alors que cette demande initiale n'a pas été tranchée, le premier juge ayant réservé les demandes y relatives, il y a lieu de considérer que la société SOCIETE1.) SARL a réduit sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Enfin, la société SOCIETE1.) SARL a contesté le bien-fondé de la demande de la société SOCIETE2.) SA à se voir allouer une indemnité de procédure.

En ce qui concerne la garantie locative, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir que la bailleuse la retiendrait indûment malgré un impayé d'une centaine d'euros.

Alors qu'elle ne disposerait pas des fonds en question pour les réinvestir dans d'autres activités commerciales, la société SOCIETE1.) SARL aurait subi tant un préjudice matériel qu'un préjudice moral.

## Appréciation

### 1. Quant à la qualité du décompte pour charges

La société SOCIETE1.) SARL conteste que la facture numéro 202000000373 du 25 mars 2020 et la facture numéro 20210000408 du 31 mars 2021 qui lui ont été adressées par la société SOCIETE2.) SA revêtent la qualité d'un décompte pour charges.

Aucune disposition légale ne prévoit des critères de qualité minimale pour un décompte de charges dans le cadre de l'exécution d'un contrat de bail, ni quels détails doivent y être repris pour être opposable.

Il ressort cependant du point 4.2. du contrat de bail signé entre parties que « *Chaque année civile, une régularisation aura lieu par le Bailleur sur base d'un relevé reprenant le coût réel de toutes les dépenses engagées pour l'année écoulée, le surplus ou le manque à payer devra être réglé dans les 15 (quinze) jours de la facture dûment justifiée ou de la note de crédit. Le Preneur disposera de la faculté de consulter les documents originaux établissant les dépenses dans les bureaux du Bailleur et ce sur simple demande écrite adressée à celui-ci.* »

La décision de première instance du 17 mars 2022 n'a pas autrement analysé les factures en question alors que c'est pour la première fois à l'audience du 8 juin 2023 que la société SOCIETE1.) SARL a formulé ses contestations afférentes quant à la qualité des informations contenues dans les factures qualifiées par la société SOCIETE2.) SA de décomptes pour charges.

La facture numéro 202000000373 et la facture numéro 20210000408 comportent plusieurs postes intitulés « *Service Charge Reconciliation* » mais aucune précision quant à la nature des différents éléments facturés.

Si la loi ne prévoit de minimum de précision relativement à un décompte pour charges, le contrat de bail liant les parties comporte une condition de validité, à savoir la reprise dans un relevé du coût réel de toutes les dépenses engagées pour l'année écoulée.

La facture numéro 202000000373 du 25 mars 2020 et la facture numéro 20210000408 du 31 mars 2021 ne satisfont pas à cette condition et ne sauraient partant **pas** être considérées comme décomptes de charges valables opposables à la société SOCIETE1.) SARL.

### 2. La demande de la société SOCIETE1.) SARL de voir produire un décompte pour charges et les pièces justificatives afférentes

A l'audience du 8 juin 2023, la société SOCIETE1.) SARL a sollicité la production d'un décompte pour charges et des pièces justificatives afférentes pour les années 2019 et 2020.

La société SOCIETE2.) SA s'est opposée à cette demande.

Comme il a été relevé ci-dessus, la bailleuse n'a jusque-là pas produit de décomptes pour charges satisfaisant aux conditions posées par le contrat de bail conclu entre parties.

Aux termes de l'article 285 du Nouveau Code de procédure civile, le juge ordonne la production s'il estime la demande fondée, ce qui signifie que la production doit présenter un intérêt pour la solution du litige: la production doit être utile, sinon indispensable.

Les juridictions judiciaires peuvent, dans l'intérêt de la manifestation de la vérité, et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, ordonner la production de pièces non signifiées ni employées dans la cause, pourvu que la partie qui réclame l'apport desdites pièces, après en avoir déterminé la nature avec une suffisante précision, justifie de leur existence dans les mains de son adversaire et de motifs réels et sérieux pour qu'elles soient mises au procès (cf. CA, 19 octobre 1977, P. 24, 46).

Il faut que la production forcée d'une pièce ou d'un renseignement soit indispensable à la manifestation de la vérité et que le demandeur ne dispose pas d'autres moyens d'obtenir la pièce ou le renseignement (cf. CA, 5 novembre 2003, n° 26.588).

En l'espèce, il y a lieu d'enjoindre à la société SOCIETE2.) SA de produire les décomptes pour charges relativement aux années 2019 et à l'année 2020 ainsi que toutes les pièces justificatives afférentes.

En effet, comme il a été justement relevé par le jugement du 17 mars 2022, la clause contractuelle susmentionnée ne fait pas opposition à une production forcée des décomptes en question et des pièces justificatives.

Les parties n'ayant pas conclu sur l'opportunité d'assortir l'injonction à donner au bailleur d'une astreinte, le Tribunal ne saurait statuer sur ce point.

### 3. La demande de la société SOCIETE1.) SARL en remboursement de la garantie locative

Il résulte de l'article 12 du contrat de bail conclu entre parties que : « *La garantie bancaire produira ses effets jusqu'à la constatation par le Bailleur que le Preneur a exécuté l'intégralité de ses obligations lui incombant en vertu du présent contrat de bail ou jugement coulé en force de chose jugée. Elle ne cessera aucunement de plein droit à la fin du bail, et ce même si le Preneur a quitté les Lieux loués.* »

Or en l'espèce, il résulte des plaidoiries à l'audience et des développements qui précèdent que les parties sont en litige quant à l'exécution de l'intégralité des obligations incombant à la société SOCIETE1.) SARL et plus particulièrement du paiement des décomptes pour charges.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a partant lieu de réserver la demande de la société SOCIETE1.) SARL en remboursement de la garantie locative en attendant la production des décomptes pour charges qu'elle a elle-même sollicitée afin de pouvoir apprécier si la garantie locative pourra être remboursée.

4. La demande de la société SOCIETE1.) SARL en indemnisation de son préjudice matériel et de son préjudice moral

Pour les mêmes motifs, il y a lieu de réserver la demande de la société SOCIETE1.) SARL en indemnisation de son préjudice matériel et de son préjudice moral en attendant la production des décomptes pour charges qu'elle a elle-même sollicitée afin de pouvoir apprécier si la garantie locative pourra être remboursée.

Le présent jugement est à assortir de l'exécution provisoire conformément à l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile.

Toutes les autres demandes sont réservées.

**Par ces motifs :**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**ordonne** la jonction des affaires introduites sous les numéros de rôle L-BAIL-775/21 et L-BAIL-637/22;

**statuant** en continuation du jugement numéro 926/22 rendu en date du 17 mars 2022 par le Tribunal de céans;

**donne acte** à la société SOCIETE2.) SA de l'augmentation de sa demande reconventionnelle;

**donne acte** à la société SOCIETE1.) SARL de la réduction de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et de sa demande en remboursement du trop-payé d'avances

sur charges pour le cas où le bailleur ne justifierait pas des sommes exposées et facturées à ce titre;

**fait droit** à la demande de la société SOCIETE1.) SARL quant à la production du décompte pour charges relativement aux années civiles 2019 et 2020 et aux pièces justificatives;

partant, **enjoint** à la société SOCIETE2.) SA de produire un décompte pour charges pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019 et pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020 satisfaisant aux conditions fixées par l'article 4.2. du contrat de bail du 16 juin 2020 conclu entre parties dans le sens où ils contiendront un relevé du coût réel de toutes les dépenses engagées pour l'année écoulée;

**enjoint** à la société SOCIETE2.) SA de verser toutes les pièces justificatives afférents à ces décomptes pour charges;

**accorde** à la société SOCIETE2.) SA jusqu'au **30 septembre 2023** pour justifier au greffe du Tribunal de céans de la production des pièces susvisées;

**refixe** l'affaire à l'audience du **19 octobre 2023 à 09.00 heures, salle JP 0.15** aux fins de conclusions des parties quant à la fixation pour plaidoiries à une audience ultérieure;

**ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement;

**réserve** toutes les autres demandes.

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

**Paul LAMBERT**

**Natascha CASULLI**