

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1066/24  
L-BAIL-507/23

## Audience publique du 20 mars 2024

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

comparant par Maître Stéphanie TRAN, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1 ) la société **SOCIETE2.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

2 ) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

3 ) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE4.)**

### parties défenderesses

comparant par Maître Frank ROLLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

## **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 28 juillet 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 septembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Frank ROLLINGER se présenta pour les trois parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 6 novembre 2023.

Lors de cette audience, Maître Stéphanie TRAN, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, et Maître Frank ROLLINGER furent entendus en leurs moyens et conclusions. Par la suite, l'affaire fut refixée pour la continuation des débats à l'audience du 24 janvier 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Stéphanie TRAN et Maître Frank ROLLINGER furent entendus en leurs moyens et conclusions. Ensuite, l'affaire fut refixée pour la continuation des débats à l'audience du 19 février 2024. Lors de cette audience, Maître Stéphanie TRAN et Maître Frank ROLLINGER 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 fixé,

## **le jugement qui suit :**

Par requête déposée au greffe le 28 juillet 2023, la société SOCIETE1.) SA a fait convoquer 1) la société SOCIETE2.) SA 2) PERSONNE1.) et 3) PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de :

- s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 56.462,26 euros à titre d'arriérés de charges locatives, avec les intérêts de retard prévus par le chapitre 1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de la mise en demeure du 16 mai 2022, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses,
- de voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience de plaidoiries du 24 janvier 2024, la société SOCIETE1.) SA a réduit sa demande à titre d'arriérés de charges d'un montant de 751,53 euros à la somme de 55.710,73 euros.

Il échet de lui en donner acte.

La société SOCIETE1.) SA expose que suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 10 mars 2015, qui aurait pris effet au 20 mars 2015 pour se terminer le 30 septembre 2019, elle aurait donné en location aux défendeurs une cellule commerciale B2/B3 dans la zone B et une partie de la terrasse extérieure, à usage de bar Lounge avec petite restauration, connue sous l'enseigne « ADRESSE5.) », sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 5.031 euros TTC, payable par anticipation et pour la première fois le 1<sup>er</sup> avril 2015.

La question des charges serait réglée au titre 3, point c. intitulé « Charges » concernant les charges visées par le protocole d'accord du 29 novembre 2011, et par l'article 2 des conditions générales concernant les charges non visées par ledit protocole d'accord, lesquelles feraient l'objet de sa demande actuelle.

Comme le contrat du 10 mars 2015 aurait pris fin le 30 septembre 2019, les parties auraient conclu l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons en date du 24 septembre 2019, moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 5.580,48 euros TTC, payable par anticipation et pour la première fois le 1<sup>er</sup> octobre 2019, augmenté des frais suivants :

- une redevance mensuelle de 40 euros pour l'entretien des conduites de bière de l'installation de débit mise à disposition ;
- une redevance mensuelle de 292,50 euros TTC pour la mise à disposition d'une concession de cabaretage volante ;
- une avance mensuelle pour les charges locatives d'un montant de 725 euros.

La question des charges serait réglée au point 3, d. intitulé « Charges ».

La requérante insiste pour dire qu'il n'y aurait pas eu conclusion d'un nouveau contrat de bail en 2019, mais uniquement renouvellement du bail de 2015.

En dépit d'une mise en demeure du 16 mai 2022, les défendeurs lui resteraient à l'heure actuelle redevables de la somme de 55.710,73 euros à titre d'arriérés de charges pour la période du 20 mars 2015 jusqu'au 31 décembre 2019.

A titre principal, elle invoque le principe de la facture acceptée sur base de l'article 109 du code de commerce, en faisant valoir que les défendeurs n'auraient jamais émis de contestations quant au montant réclamé, sinon elle demande à voir

déclarer sa demande fondée sur base des stipulations contractuelles et de l'article 1728 du code civil.

La société SOCIETE1.) SA fait ensuite valoir qu'en vertu de l'article 1728 du code civil, l'une des obligations principales du locataire serait celle de payer le « prix du bail » et que le non-paiement des charges, entendues comme comprises dans le prix du bail, constituerait une faute grave qui justifierait à elle seule la résiliation du bail aux torts exclusifs des défendeurs ainsi que leur condamnation à déguerpir des lieux loués.

La société SOCIETE2.) SA, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir déclarer la demande à titre d'arriérés de charges non fondée pour défaut de qualité à agir dans le chef de la société SOCIETE1.) SA, en faisant valoir que les arriérés réclamés auraient tous trait au premier contrat de bail conclu entre parties en 2015 qui prévoirait la facturation directe des charges par le bailleur principal, la société SOCIETE3.) SA, aux sous-locataires, et que la requérante ne verserait en cause ni la preuve d'un engagement contractuel dans son chef envers la société SOCIETE3.) SA antérieur au 1<sup>er</sup> octobre 2019 pour payer ces charges - le contrat de bail conclu entre la société SOCIETE3.) SA et la société SOCIETE1.) SA en date du 14 décembre 2016 ne prévoirait en effet en son article 16 la facturation des charges par la société SOCIETE3.) SA à la société SOCIETE1.) SA uniquement à partir de cette date du 1<sup>er</sup> octobre 2019 - ni d'une cession de créance du chef de ces charges de la société SOCIETE3.) SA à la requérante, de sorte qu'elle resterait en défaut d'établir de quel droit elle réclame le paiement de ces mêmes charges aux défendeurs.

Ils précisent que dans son jugement rendu en date du 29 novembre 2019, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, aurait retenu qu'il n'existait aucun engagement contractuel direct de la part de la société SOCIETE2.) SA envers la société SOCIETE3.) SA de payer les frais non expressément énumérés audit protocole d'accord, à savoir que celle-ci aurait su qu'elle n'allait pas pouvoir récupérer ces frais sur les exploitants et qu'elle aurait dès lors essayer de les récupérer sur la requérante qui n'aurait toutefois pas dû les lui payer.

Les défendeurs soulèvent ensuite la prescription quinquennale prévue par l'article 2277 du code civil, et, partant, l'irrecevabilité de la demande concernant les charges antérieures au 28 juillet 2018, la requête introductive d'instance datant du 28 juillet 2023.

Pour le surplus, ils contestent la facturation relative à la consommation d'eau, au motif qu'elle serait complètement disproportionnée par rapport à la petite taille du local. Ils contestent en outre l'existence d'une fuite d'eau qui n'aurait jamais été prouvée et qui ne lui serait en outre pas imputable.

La société SOCIETE2.) SA, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent ensuite à la demande en résiliation du bail, en faisant valoir que les arriérés de charges réclamés auraient exclusivement trait au premier contrat de bail de 2015, qui, contrairement aux affirmations de la requérante, aurait dûment pris fin le 30 septembre 2019, et que cet éventuel manquement contractuel ne pourrait partant

pas justifier la résiliation du nouveau contrat de bail conclu entre parties avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 2019, actuellement en vigueur entre parties.

La société SOCIETE1.) SA conclut au rejet du moyen de prescription soulevé par les défendeurs, en soutenant qu'il faudrait prendre en compte comme point de départ de la prescription quinquennale la date du 1<sup>er</sup> novembre 2020, correspondant à la date de sa facturation des charges aux locataires.

Elle affirme également qu'il y a effectivement eu une fuite d'eau, mais qu'elle en ignorerait les détails.

### 1. Quant aux arriérés de charges

Il est constant en cause que suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 10 mars 2015, pour la période du 20 mars 2015 au 30 septembre 2019, la société SOCIETE1.) SA a donné en location à la société SOCIETE2.) SA, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une cellule commerciale B2/B3 dans la zone B et une partie de la terrasse extérieure, à usage de bar Lounge avec petite restauration, connue sous l'enseigne « ADRESSE5.) », sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 5.031 euros TTC, payable par anticipation et pour la première fois le 1<sup>er</sup> avril 2015.

Il est notamment stipulé à l'article 2 de ce contrat que le preneur déclare expressément renoncer au droit de renouvellement du bail prévu par l'article 1762-4 du code civil (dans son ancienne version) pour le cas où la société SOCIETE1.) SA n'a ni la possibilité, ni le droit de ce faire vis-à-vis du propriétaire de l'immeuble.

Le 24 septembre 2019, les parties ont signé un accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons, pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2019 au 30 septembre 2020, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 5.580,48 euros TTC, et d'une avance sur charges de 725 euros par mois, payables par anticipation et pour la première fois le 1<sup>er</sup> octobre 2019, ainsi que d'une redevance mensuelle de 40 euros pour l'entretien des conduites de bière de l'installation de débit mise à disposition et d'une redevance mensuelle de 292,50 euros TTC pour la mise à disposition d'une concession de cabaretage volante.

A titre liminaire, il convient de préciser que dans la mesure où il est constant en cause qu'il n'y a pas eu d'empêchement au renouvellement du bail tel que prévu à l'article 2 précité du contrat de bail, le deuxième contrat conclu entre parties le 24 octobre 2019 n'est pas à qualifier de contrat de bail nouveau, mais de renouvellement du contrat de bail du 10 mars 2015 moyennant adoption de plusieurs modifications.

Dans un souci de logique juridique, il convient d'examiner en premier lieu le moyen de prescription soulevé par les défendeurs, qui a en effet trait à la recevabilité de la demande, et ensuite seulement le moyen du défaut de qualité

à agir dans le chef de la société SOCIETE1.) SA qui a trait au bien-fondé de la demande.

### 1.1. quant à la prescription

En vertu de l'article 2277 du code civil, les loyers se prescrivent par cinq ans. Cette prescription quinquennale s'applique aussi aux adaptations indiciaires du loyer, aux avances sur charges locatives et même aux décomptes des charges locatives d'un immeuble, lorsque ces décomptes sont prévus annuellement par le contrat ou la loi, étant donné que ledit article prévoit la même prescription pour « *tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts* ».

Fondée essentiellement sur une considération d'humanité et d'intérêt général, la prescription est destinée à protéger le débiteur contre l'accumulation de sa dette.

Pour les loyers et avances sur charges, la prescription de cinq ans de l'article 2277 du code civil commence à courir à partir du jour de l'échéance de chaque période de loyers, il y a autant de délais que de termes.

Concernant, en revanche, les arriérés de charges locatives, tel le cas en l'espèce, le point de départ du délai de prescription quinquennal est, en principe, constitué par la présentation du décompte : « *On admet généralement que les charges impayées peuvent être réclamées et donner lieu, le cas échéant, à une action en justice pendant le délai de cinq ans, à partir de la présentation du compte distinct par le bailleur dans les prévisions de l'article 2277 du Code civil, s'agissant de dettes payables en principe, à défaut d'accord formel entre parties, par année ou termes plus courts, selon les usages consacrés* » (M. La Haye et J. Vankerckhove, *Le louage de choses, les baux en général*, éd. Larcier, 2000, n° 825 sexies ; dans le même sens B. Louveaux, *Le droit du bail, régime général*, éd. De Boeck, 1993, n° 225).

Le décompte des charges est dès lors à établir, sauf accord contraire des parties, annuellement ou par termes plus courts, selon les usages consacrés.

En l'espèce, le contrat de bail du 10 mars 2015, applicable en ce qui concerne les charges dont la prescription est alléguée, est muet concernant l'établissement d'un décompte des charges, de sorte qu'il est à établir annuellement, selon les usages.

Or, la société SOCIETE1.) SA a seulement présenté le 1<sup>er</sup> novembre 2020 aux défendeurs le décompte des charges relatives à toute la période du 20 mars 2015 au 31 décembre 2019.

Il est admis que même si aucun texte légal ne détermine à quel moment le décompte des charges doit être présenté au preneur, il ne saurait cependant être permis au bailleur de proroger artificiellement le délai de prescription en présentant les décomptes annuels avec des retards considérables. (cf. notamment : TAL, 1<sup>er</sup> décembre 2017, numéro du rôle : 183.513)

Est à considérer comme retard considérable, la présentation du décompte au preneur plus de six mois après la fin de l'exercice auquel il se rapporte, sauf pour le bailleur de rapporter la preuve d'une impossibilité, objectivement justifiée, de présenter le décompte dans ce délai.

S'agissant en l'espèce de décomptes portant sur une année civile, et la société SOCIETE1.) SA ne prouvant, voire n'alléguant même pas, d'une impossibilité dans son chef pour établir les décomptes de charges dans les six mois après la fin de chaque année civile, il y a lieu de retenir que le point de départ de la prescription quinquennale pour les charges locatives se rapportant à chaque année se situe au 30 juin de l'année suivante.

Il convient de préciser à cet égard que la requérante n'établit, respectivement n'allègue même pas, qu'elle aurait réclamé à son bailleur, la société SOCIETE3.) SA, les factures nécessaires à l'établissement des décomptes pour ses propres locataires et que celle-ci en aurait refusé la communication.

Il s'ensuit que :

- concernant les charges de l'année 2015, le point de départ de la prescription quinquennale est le 30 juin 2016,
- concernant les charges de 2016, le point de départ de la prescription quinquennale est le 30 juin 2017,
- concernant les charges de 2017, le point de départ de la prescription quinquennale est le 30 juin 2018,
- concernant les charges de 2018, le point de départ de la prescription quinquennale est le 30 juin 2019
- concernant les charges de 2019, le point de départ de la prescription quinquennale est le 30 juin 2020.

Dès lors, comme la demande en justice date du 28 juillet 2023, les charges relatives aux années 2015 à 2017 sont prescrites.

La demande à titre d'arriérés de charges pour les années 2015 à 2017 est partant à déclarer irrecevable.

La demande à titre d'arriérés de charges pour les années 2018 et 2019, introduite pour le surplus dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

## 1.2. quant à la qualité à agir dans le chef de la société SOCIETE1.) SA

Suivant l'article 1728 du code civil, le locataire doit payer au bailleur non seulement « le loyer » mais « le prix du bail » qui lui impose, « même à défaut d'accord exprès, mais pour autant qu'il n'y ait usage contraire, les frais accessoires, complets et normaux du bail » (Les Nouvelles, Le Louage des Choses, Le bail en général, v° Charges, n°1178, p. 714).

Sauf en cas de dispositions légales contraires, il appartient aux parties contractantes de définir librement les charges qui sont imposées au locataire, et

ce quand bien même elles porteraient sur des dépenses incombant normalement au bailleur, selon les principes généraux applicables au louage.

Le bailleur ne peut imposer au preneur que les seules charges expressément prévues dans le bail ou qui concernant l'usage et la jouissance du bien loué (cf. Les Nouvelles, n° 1182, p. 718).

Le droit du bailleur à réclamer à son locataire le paiement des charges locatives, et partant sa qualité à agir de ce chef contre son locataire, trouve dès lors son fondement dans l'article 1728 du code civil et dans les dispositions contractuelles stipulées entre parties.

Il résulte en l'espèce des pièces versées en cause par la société SOCIETE1.) SA que les charges relatives aux années 2018 et 2019 dont elle réclame encore actuellement le paiement après la réduction de sa demande, sont les suivantes :

- survicam-caméra de surveillance (janvier à juin 2018) (facture SOCIETE4.) SARL) ;
- consommation d'eau (janvier à août 2018) (décompte SOCIETE5.)) ;
- divers (janvier à août 2018 et 2019) (diverses factures) ;
- utilisation réseau électrique (année 2018) (facture SOCIETE6.))
- redevance sols (années 2018 et 2019).

A part une partie de la redevance pour le scellement des sols pour l'année 2019, toutes les autres charges ont trait à la période antérieure au 1<sup>er</sup> octobre 2019, et, partant, au premier contrat de bail du 10 mars 2015, étant précisé qu'il n'est pas possible de déterminer sur base de la pièce versée en cause si le montant réclamé à titre de « Factures diverses 2019 » a trait à la période antérieure ou postérieure au 1<sup>er</sup> octobre 2019.

Le contrat du 10 mars 2015 stipule, concernant les charges, en son article 3. c. que :

*« La refacturation des charges incombant au PRENEUR au niveau des navettes, sécurité, déchets, électricité et nettoyage du site est réglée par le « protocole d'accord » daté du 29.11.2011, repris en annexe 4.*

*Le PRENEUR s'engage à le respecter scrupuleusement et à payer les différentes charges aux échéances convenues, à la BRASSERIE ou directement aux prestataires tel que prévu. »*

Cette disposition concerne uniquement les charges visées par ledit protocole d'accord, à savoir les frais du service navettes, des prestations de sécurité, des déchets, d'électricité et de nettoyage.

Pour les charges non visées par ledit protocole d'accord, il y a dès lors lieu de se référer à l'article 2 des conditions générales qui prévoit que :

*« Le PRENEUR acquittera tous les impôts et taxes, y compris les taxes de cabaretage, mis ou à mettre sur les biens loués.*



*Le PRENEUR supportera également toutes les taxes et redevances dues pour consommation d'eau, de gaz, d'électricité, y compris celles de placement, d'entretien et de location des compteurs et autres installations. »*

Et le contrat du 24 septembre 2019 stipule en son point 3, d. que :

*« Les différentes charges locatives seront facturées directement par la BRASSERIE au SOUS LOCATAIRE.*

*Pour le calcul de ces charges, il est précisé que les lieux faisant l'objet des présentes correspondent à :*

- 17.13 millièmes de l'ensemble du site,*
  - 55,37 millièmes des exploitants,*
  - 250 places sur le total de 3.414 du niveau commodo du site,*
- suivant annexes.*

*Ces charges locatives que le SOUS LOCATAIRE ne règle pas directement aux fournisseurs et autres prestataires sont estimées à 1.935,00 €. Ce montant pourra être adapté par simple courrier suivant l'évolution du coût de ces charges.*

*Ces charges comprennent les frais et taxes comme électricité, gaz, eau, frais de canalisation, enlèvement des ordures ménagères, chauffage etc. et sont à charge exclusive du SOUS LOCATAIRE.*

*Sont notamment considérés comme éléments de charges, sans que cette liste ne soit exhaustive :*

- Décomptes de chauffage, d'eau chaude sanitaire et d'eau ainsi que les frais administratifs s'y rapportant,*
- Les taxes d'enlèvement d'immondices, d'égouts, ainsi que toutes autres taxes liées à l'usage du local*
- L'entretien des parties communes en ce compris l'entretien des abords, des gouttières, le déneigement, etc.*
- Les menus travaux tels que le remplacement des ampoules dans les parties communes, etc.*
- Tous autres frais et charges déboursés par la brasserie en faveur du locataire ou à la demande de celui-ci.*

*(...) ».*

Il échet de constater que l'ensemble des charges réclamées pour la période antérieure au 1<sup>er</sup> octobre 2019 rentre dans les prévisions de l'article 2 précité des conditions générales du contrat du 10 mars 2015, que la charge réclamée pour la période postérieure au 1<sup>er</sup> octobre 2019 rentre dans les prévisions de l'article 3.d. précité du contrat du 24 septembre 2019 et que la charge dont la date est indéterminée rentre dans les prévisions de deux dispositions, de sorte que la société SOCIETE1.) SA a qualité à agir concernant l'ensemble de ces charges, et que la critique des défendeurs, qui relève d'une erreur de raisonnement, s'avère dès lors infondée.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SA se prévaut en premier lieu du principe de la facture acceptée prévu par l'article 109 du code de commerce.

En vertu de l'article 109 du code de commerce, les achats et les ventes se constatent par une facture acceptée. Cette acceptation peut être expresse ou tacite.

Ce texte instaure une présomption légale, irréfragable, de l'existence de la créance affirmée dans la facture acceptée pour le seul contrat de vente ; pour les autres contrats commerciaux, la facture acceptée n'engendre qu'une présomption simple de l'existence de la créance, le juge étant libre d'admettre ou de refuser l'acceptation de la facture comme présomption suffisante de l'existence de la créance affirmée (Cour de Cassation, 24 janvier 2019, n° 16/2019, n° 4072 du registre).

L'acceptation d'une facture constitue une manifestation d'accord au sujet de l'existence et des modalités d'un marché et, de plus, une manifestation d'accord sur la créance affirmée par le fournisseur en exécution de ce marché.

Le silence gardé au-delà du temps nécessaire pour prendre connaissance de la facture, pour contrôler ses mentions ainsi que les fournitures auxquelles elle se rapporte, fait présumer que l'acheteur a accepté cette facture. Il est toutefois loisible à l'acheteur de renverser cette présomption en établissant, soit qu'il a protesté en temps utile, soit que son silence s'explique autrement que par une acceptation.

Les protestations du client peuvent non seulement être écrites, mais également verbales (A. Cloquet, *La facture*, no 566).

Or, elles ne peuvent présenter de valeur que si elles sont dirigées contre une facture déterminée et si elles sont précises. Lorsqu'elles sont vagues, elles n'empêchent pas les présomptions d'acceptation de sortir leurs effets (A. Cloquet, *ibid* cité, n° 566 et suivants ; CA 16 juin 1996, n° du rôle 13841).

En l'espèce, les charges litigieuses dont le paiement est réclamé ont fait l'objet d'une facture du 1<sup>er</sup> novembre 2020, laquelle n'a toutefois été adressée qu'à la société SOCIETE2.) SA, et non pas à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), de sorte qu'à l'encontre de ces derniers, il ne saurait y avoir facture acceptée au sens de l'article 109 du code de commerce.

Concernant la société SOCIETE2.) SA, celle-ci ne prouve pas, respectivement n'allègue même pas, avoir contesté cette facture avant la présente procédure judiciaire.

Dès lors, en l'absence de contestations précises formulées dans un bref délai par la société SOCIETE2.) SA contre la facture litigieuse, il y a facture acceptée au sens de l'article 109 du code de commerce la concernant.

Dans la mesure où cette facture a toutefois trait à un contrat de bail commercial, le présent tribunal est libre d'admettre ou de refuser l'acceptation de la facture comme présomption suffisante de l'existence de la créance affirmée.

Force est de constater qu'en guise de contestations, les défendeurs soutiennent uniquement que la consommation d'eau facturée serait anormalement élevée et que l'existence d'une fuite d'eau n'aurait jamais été prouvée, respectivement ne leur serait pas imputable, contestations qui ne sont toutefois appuyées par aucun élément probant, et il y a partant lieu d'admettre l'acceptation de la facture du 1<sup>er</sup> novembre 2020 par la société SOCIETE2.) SA comme présomption suffisante de la créance affirmée par la société SOCIETE1.) SA.

En ce qui concerne ensuite le bien-fondé de la demande en tant que dirigée contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) SA verse en cause les factures relatives aux charges litigieuses et la preuve de leur paiement.

Tel qu'il vient d'être précisé, les contestations formulées par les défendeurs restent à l'état de pure allégation.

Il s'ensuit que la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de charges pour les années 2018 et 2019 est fondée en son principe.

Quant au montant à allouer, les postes « survicam-caméra de surveillance », « utilisation réseau électrique », « redevance sols » et « factures diverses 2019 » se rapportant pour la totalité aux années 2018 et 2019, les montants y facturés de 29,49 euros, de 38,23 euros, de 2 x 172,01 euros et de 140,86 euros sont justifiés, tandis que le poste « consommation d'eau » se rapporte pour 4/12 à l'année 2017 et pour 8/12 à l'année 2018, de sorte que seul un montant de  $(9.892,57 \times 8/12 =) 6.595,05$  euros est justifié, et qu'en ce qui concerne le poste « divers », seul un montant de 54,99 euros a trait à des factures émises en 2018, le surplus ayant trait à des factures émises en 2017.

La demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de charges est dès lors à déclarer fondée pour la somme de  $(29,49 + 38,23 + 2 \times 172,01 + 140,86 + 6.595,05 + 54,99 =) 7.202,64$  euros, à laquelle il y a lieu de condamner solidairement les défendeurs conformément à la solidarité stipulée dans les contrats conclus entre parties.

Le contrat de bail du 10 mars 2015 ne contient pas de stipulation concernant les intérêts de retard.

Une créance de loyer ne saurait constituer une transaction commerciale telle qu'elle est définie à l'article 1<sup>er</sup> point 1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard. En effet, le louage de choses est un contrat par lequel une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de payer suivant les dispositions de l'article 1708 du code civil. Les obligations nées du bail ne sauraient être qualifiées de transaction conduisant à une fourniture de marchandise ou à une prestation de service.

Il s'ensuit que le taux de l'intérêt de retard correspond, conformément à l'article 15 (1) de cette loi qui renvoie sur ce point à son article 14, au taux d'intérêt légal fixé par règlement grand-ducal pour la durée de l'année civile.

La somme de 7.202,64 euros est partant à augmenter des intérêts au taux légal, conformément aux articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiements et aux intérêts de retard, et ceci à partir du 16 mai 2022, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

## 2. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement des locataires

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur étant donné que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive, en vertu de l'article 1741 du code civil qui n'est qu'une application en matière de bail de la règle de l'article 1184 du même code.

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. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l'espèce, le seul non-paiement d'une partie des charges des années 2018 et 2019 ne constitue à l'évidence pas un manquement suffisamment grave pour justifier en 2024 la résiliation du bail existant entre parties aux torts des défendeurs.

Il y a partant lieu de débouter la société SOCIETE1.) SA de sa demande en résiliation du bail et en déguerpissement des locataires.

## 3. Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SA l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 400 euros 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.

### Par ces motifs

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

**donne** acte à la société SOCIETE1.) SA de la réduction de sa demande à titre d'arriérés de charges ;

**déclare** la demande à titre d'arriérés de charges pour les années 2015, 2016 et 2017 irrecevable pour cause de prescription ;

**déclare** la demande recevable pour le surplus ;

**déclare** la demande à titre d'arriérés de charges fondée à concurrence de la somme de 7.202,64 euros ;

**condamne** la société SOCIETE2.) SA, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 7.202,64 euros (sept mille deux cent deux euros et soixante-quatre centimes), avec les intérêts au taux légal à partir du 16 mai 2022 jusqu'à solde ;

**déclare** la demande en résiliation du contrat de bail existant entre parties et en déguerpissement non fondée ;

**condamne** la société SOCIETE2.) SA, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 400 (quatre cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

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

**condamne** la société SOCIETE2.) SA, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine

SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière