

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1855/24
L-BAIL-568/23

Audience publique extraordinaire du 31 mai 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.) SARL**, anciennement la société SOCIETE2.) SA, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, enregistrée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

représentée par la société en commandite simple CLIFFORD CHANCE SCS, établie à L-1330 LUXEMBOURG, 10, boulevard Grande-Duchesse Charlotte, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant actuellement en fonctions, à savoir la société à responsabilité limitée CLIFFORD CHANCE GP, elle-même représentée aux fins de la présente procédure par son gérant, Maître Albert MORO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Fanny GABAUDAN, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Albert MORO, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE3.) SA**, société anonyme de droit luxembourgeois, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, enregistrée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

partie défenderesse

comparant par Maître Georges WIRTZ, 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 1^{er} septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 2 octobre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Georges WIRTZ se présenta pour la société SOCIETE3.) SA et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 4 décembre 2023, puis refixée au 28 février 2024 et ensuite au 24 avril 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Fanny GABAUDAN, en remplacement de Maître Albert MORO, ce dernier en représentation de la société CLIFFORD CHANCE SCS, et Maître Georges WIRTZ furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe le 1^{er} septembre 2023, la société SOCIETE1.) SARL a fait convoquer la société SOCIETE3.) SA à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de :

- voir prononcer la résolution du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la défenderesse et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de trente jours à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- s'entendre condamner à lui payer la somme de 276.904,31 euros à titre d'arriérés de loyers et la somme de 68.100,26 euros à titre d'avances sur charges et de contribution au Budget Marketing, avec les intérêts conventionnels, sinon légaux à partir des dates d'échéance des sommes impayées, sinon à partir de la demande en justice, avec anatocisme par année entière et jusqu'à solde ;
- s'entendre condamner à lui payer une indemnité de relocation de 222.123,40 euros, avec les intérêts conventionnels, sinon légaux, à partir de la demande en justice, avec anatocisme par année entière et jusqu'à solde ;
- s'entendre condamner à lui payer la somme de 234.000 euros à titre de dommages et intérêts du chef de contribution aux frais d'aménagement locatifs, avec les intérêts conventionnels, sinon légaux, à partir de la demande en justice, avec anatocisme par année entière et jusqu'à solde ;

- s'entendre condamner à lui payer la somme de 37.323,42 euros à titre de dommages et intérêts du chef des gratuités de loyers octroyées, avec les intérêts conventionnels, sinon légaux, à partir de la demande en justice, avec anatocisme par année entière et jusqu'à solde.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 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 des plaidoiries, la société SOCIETE1.) SARL :

- renonce à sa demande en déguerpissement au motif que la défenderesse a quitté les lieux loués le 26 octobre 2023 ;
- demande, principalement, à voir constater la résiliation unilatérale du contrat de bail par la société SOCIETE3.) SA avec effet au 31 octobre 2023, à voir déclarer cette résiliation unilatérale abusive et à voir condamner la société SOCIETE3.) SA à lui payer la somme correspondant aux loyers et avances sur charges dus jusqu'au 17 novembre 2026 à titre de dommages et intérêts pour résiliation abusive ;
- augmente, à titre subsidiaire, sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges jusqu'au mois d'avril 2024 inclus à la somme de 503.992,17 euros à titre d'arriérés de loyers, déduction faite de la garantie locative encaissée de 102.457 euros, et à la somme de 89.410,40 euros à titre d'avances sur charges rédues.

Il échet de lui en donner acte.

La société SOCIETE1.) SARL expose que suivant contrat de bail commercial conclu en date du 5 mai 2021, pour une durée déterminée de dix ans consécutifs à partir 17 novembre 2021, avec une option pour la défenderesse de résilier le bail en novembre 2026, elle aurait donné en location à la société SOCIETE3.) SA une surface à usage commercial d'environ 1.935 m² dans le Centre commercial sis à 41 Parc d'Activités de Capellen (le « Centre Commercial »).

Les lieux loués auraient été mis à la disposition de la défenderesse le 20 septembre 2021 afin de lui permettre de réaliser ses aménagements intérieurs avant l'ouverture. La conformité des lieux aurait été actée dans un rapport de mise à disposition auquel se trouverait annexé un état des lieux établi par un expert.

En dépit de l'opposition formelle et répétée de la requérante, la société SOCIETE3.) SA aurait cessé de payer la moitié du loyer à partir du 1^{er} juillet 2022 en faisant de façon injustifié état de troubles de jouissance.

Par courrier du 20 décembre 2022, la société SOCIETE3.) SA aurait, de manière insoupçonnée et illégalement, procédé à la résiliation unilatérale du contrat de bail avec effet au 31 octobre 2023, en faisant injustement état d'une faute lourde dans le chef de la requérante, et à partir de cette date, la défenderesse aurait complètement cessé de payer le loyer et l'avance sur charges ainsi que la

contribution à la commercialisation du Centre Commercial, tout en ayant continué à exploiter normalement les lieux loués.

Suivant courrier du 26 avril 2023, elle aurait fermement contesté cette manière de faire, mais en vain.

En dépit de l'opposition formelle et répétée de sa part et de ses efforts de trouver une solution amiable, la défenderesse aurait quitté les lieux loués le 26 octobre 2023.

La société SOCIETE1.) SARL soutient que les reproches formulés par la société SOCIETE3.) SA pour s'opposer d'abord au paiement de la moitié du loyer, ensuite de la totalité du loyer et de l'avance sur charges, et finalement pour résilier unilatéralement le contrat de bail, seraient dénués de tout fondement.

Elle conteste l'existence d'un manquement dans son chef qui justifierait la résiliation du bail.

Elle soutient que les prétendues doléances exprimées par la défenderesse ne feraient écho à aucune obligation contractuelle lui incombant, mais correspondraient à des demandes supplémentaires ou nouvelles dont beaucoup n'auraient même pas relevé de son pouvoir, telle la signalisation du Centre Commercial auprès de la sortie de l'autoroute ou la création d'un passage piéton vers les sites SOCIETE4.) ou ADRESSE3.).

La requérante conteste ensuite l'allégation de l'absence de mise en place d'une promotion commerciale d'ensemble du Centre Commercial.

Elle soutient que l'article 15.5 du contrat de bail prévoirait sans ambiguïté qu'elle n'encourt aucune responsabilité quant aux résultats des opérations publicitaires effectuées pour compte du locataire sauf en cas de faute lourde ou de dol. Il n'existerait partant aucune obligation de résultat à cet égard.

Le budget de commercialisation prévu à cet effet aurait d'ailleurs été épuisé et une agence de commercialisation professionnelle aurait été engagée, à coût non négligeable, afin d'élaborer et de mettre en exécution un concept et un programme de commercialisation du Centre Commercial, et elle aurait confié la gestion du Centre Commercial à un professionnel.

La commercialisation du Centre Commercial serait partant tout à fait professionnelle, que ce soit sur le site internet, les réseaux sociaux ou toute autre activité, ce qui serait dûment établi par les pièces versées en cause.

Des réunions mensuelles avec les locataires du Centre Commercial auraient également été organisées afin d'assurer une proximité et un échange continu entre et avec les différents locataires.

Elle poursuit qu'aux termes de l'article 5.1.5 du contrat de bail, les logos devraient s'intégrer dans l'architecture du Centre Commercial, selon les prescriptions de la législation en vigueur, aux endroits à convenir entre parties et conformément au

plan figurant à l'annexe 11. Le contrat de bail préciserait en outre que le bailleur ne pourrait garantir que la Commune autorisera l'apposition des logos sur l'immeuble à plusieurs endroits. Ces logos auraient été placés sur la façade extérieure de l'immeuble, et cela en conformité avec les stipulations du bail et les autorisations requises.

La requérante précise ensuite qu'en vertu de l'article 3 du contrat de bail, elle n'assumerait aucune obligation contractuelle quant à la fréquentation du Centre Commercial. Il n'y aurait ainsi pas eu de garantie quant au nombre de clients qui allaient fréquenter le Centre Commercial, un aléa économique dont la défenderesse aurait accepté expressément d'assumer le risque.

Concernant enfin les désagréments mineurs dus à la nouveauté du Centre Commercial, la défenderesse resterait en défaut d'apporter la preuve de leur réalité et gravité, respectivement de leur caractère prétendument perturbateur pour l'exploitation des lieux loués. Ces désagréments n'auraient en outre pas concerné les lieux loués eux-mêmes et auraient entretemps largement été solutionnés. Le contrat de bail prévoirait d'ailleurs des périodes de gratuité pour compenser ce genre de désagréments qui seraient tout à fait normaux pour une construction nouvelle.

La défenderesse ne pourrait partant pas se prévaloir de l'exception d'inexécution pour s'opposer au paiement du loyer car il n'y aurait pas de manquement grave dans le chef de la requérante, pas de preuve d'une absence de jouissance paisible, pas de nécessité et pas de proportionnalité, et la défenderesse ne lui aurait pas non plus dénoncé ces prétendus désagréments.

Elle demande partant de voir condamner la défenderesse à lui payer les arriérés de loyers et d'avances sur charges rédus jusqu'au 26 octobre 2023, date de la résiliation unilatérale du bail, sans toutefois chiffrer cette demande.

Il y aurait également lieu de déclarer cette résiliation unilatérale abusive et de condamner la défenderesse à lui payer des dommages et intérêts, à savoir, principalement, la somme correspondant aux loyers et avances sur charges dus jusqu'au 17 novembre 2026, première date de résiliation possible, demande qu'elle n'a pas non plus chiffrée, et, subsidiairement :

- la somme de 503.992,17 euros à titre d'arriérés de loyers, déduction faite de la garantie locative encaissée de 102.457 euros, et à la somme de 89.410,40 euros à titre d'avances sur charges rédues jusqu'au mois d'avril 2024 inclus,
- une indemnité de relocation de 222.123,40 euros correspondant à six mois de loyers sur base de l'article 23 du contrat de bail ;
- la somme de 200.000 euros hors TVA, soit de 234.000 euros TTC, correspondant à la somme qu'elle aurait versée à la défenderesse à titre de contribution aux frais d'aménagement locatifs de la défenderesse, en application de l'article 6.7.2. du contrat de bail, et qui aurait été convenue dans l'optique que la défenderesse respecte le terme contractuel de dix ans et qui aurait partant été censée être amortie sur dix ans, de sorte qu'en raison de la résiliation anticipée du contrat de bail, elle subirait un dommage

correspondant à la somme versée au titre de cette contribution, sinon au moins à la partie non amortie de cette somme ;

- la somme de 37.323,42 euros correspondant aux gratuités de loyers octroyées à la défenderesse pendant les premières années du bail en application de l'article 9.2.1. du contrat de bail, à savoir une réduction de loyer de 50% pendant les premiers quatre mois, de 2 euros par m2 pendant la première année, puis de 1 euro par m2 pendant la deuxième année, dans l'optique que la défenderesse respecte le terme contractuel de dix ans, de sorte qu'en raison de la résiliation anticipée du contrat de bail, elle subirait un dommage s'élevant à une somme de 37.323,42 euros.

La société SOCIETE3.) SA soulève l'irrecevabilité de la demande en paiement de dommages et intérêts du chef des loyers et avances sur charges à échoir jusqu'au 17 novembre 2026, pour constituer une demande nouvelle irrecevable, sinon elle demande à voir déclarer cette demande non fondée.

Elle demande encore à voir déclarer non fondés tous les autres chefs de la demande adverse, et elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE3.) SA fait valoir que le Centre Commercial serait le premier à avoir été développé par le groupe SOCIETE5.) et que dès la prise de jouissance des lieux loués, il y aurait eu de nombreux problèmes touchant des éléments essentiels qui auraient fortement entravé sa paisible jouissance des lieux loués, à savoir (i) qu'il y aurait eu beaucoup de problèmes techniques, notamment les ascenseurs auraient constamment été en panne et il y aurait eu des fausses alertes (ii) qu'il n'y aurait pas eu de toilettes pour le public (iii) qu'il y aurait eu des fuites d'eau importantes, problèmes qui existeraient toujours à l'heure actuelle en dépit de ses nombreuses relances de la bailleuse d'y remédier, ce qui serait dûment établi par le récapitulatif de la réunion du 2 avril 2022, par les attestations testimoniales versées en cause et par le procès-verbal de constat d'huissier du 7 novembre 2023.

En raison de ces dysfonctionnements, elle se serait vu accorder une réduction du loyer suivant avenant du 5 mai 2021.

Tous les commerces qui se trouvaient dans le Centre Commercial auraient été mécontents et la société SOCIETE6.) bénéficierait à l'heure actuelle d'une réduction de la moitié du loyer.

La société SOCIETE3.) SA reproche encore à la société SOCIETE1.) SARL d'avoir manqué à son obligation de moyens de mettre en place une promotion commerciale d'ensemble en application de l'article 15 du contrat de bail, et qui constituerait une obligation essentielle dans son chef.

Elle affirme que lors de la réunion du 4 avril 2022, la bailleuse se serait en effet engagée à faire plusieurs actions publicitaires, des animations diverses, dans le cadre d'un plan d'action.

Or, la société SOCIETE1.) SARL, en dépit du fait qu'elle aurait reconnu que le Centre Commercial ne fonctionnait pas bien et de la demande répétée de la part de la défenderesse, aurait uniquement publié, à plusieurs mois d'intervalle, quelques photos sur facebook, mais elle n'aurait rien fait d'autre, elle n'aurait notamment pas fait l'annonce des soldes ou de la fête des mères, etc, et jusqu'à la résiliation du bail, il n'y aurait pas encore eu de cérémonie officielle d'ouverture et le totem n'aurait toujours pas été en place, en soutenant à tort qu'elle n'aurait aucune obligation quant à la promotion commerciale du Centre Commercial.

La défenderesse fait valoir qu'il s'agirait de manquements graves dans le chef de la bailleuse qui auraient fortement entravé sa jouissance paisible des lieux loués, de sorte qu'elle aurait valablement pu se prévaloir dans un premier temps de l'exception d'inexécution pour s'opposer au paiement du loyer, et, ensuite, procéder à la résiliation du bail qui serait partant à déclarer justifiée, de sorte que la requérante ne pourrait pas prétendre au paiement de dommages et intérêts.

Elle donne également à considérer qu'elle aurait respecté un délai de préavis suffisamment long, de sorte à permettre à la requérante de prendre ses dispositions, ce que celle-ci n'aurait toutefois pas fait.

Elle affirme encore que la société SOCIETE1.) SARL aurait tacitement accepté sans réserves la résiliation avec effet au 31 octobre 2023, en faisant valoir que suite à sa demande de se présenter sur les lieux loués à cette date pour établir l'état des lieux de sortie, celle-ci lui aurait uniquement indiqué à qui il fallait remettre les clefs, et ceci sans réserves, et que la requérante aurait par la suite couvert les fenêtres du local loué. La requérante ne lui aurait en outre adressé un courrier de contestation que quatre mois plus tard, laquelle serait tardive puisqu'il s'agirait d'une correspondance entre commerçants.

La seule question qui se poserait dès lors à l'heure actuelle serait celle de savoir si la résiliation est abusive ou non, et celle-ci serait bien évidemment justifiée.

La société SOCIETE3.) SA conteste ensuite le montant réclamé à titre d'arriérés de loyers qui serait uniquement fondé pour une somme de 191.211,68 euros correspondant aux loyers dus jusqu'au mois d'octobre 2023 inclus, puisque la résiliation du bail au 31 octobre 2023 aurait été acceptée par la requérante, sinon puisque cette résiliation serait justifiée.

Elle conteste également le montant réclamé à titre d'avances sur charges, sans développer plus en avant cette contestation.

Elle conteste de même la demande à titre de contribution au Budget Marketing, qui ne serait pas fondée à défaut pour la requérante d'avoir fait des actions de promotion.

Serait encore non fondée la demande en paiement d'une indemnité de relocation, étant donné que la société SOCIETE1.) SARL aurait accepté la résiliation du bail, sinon parce que celle-ci serait justifiée. La requérante resterait en outre en défaut de rapporter la preuve d'avoir effectué des démarches en vue de trouver un nouveau locataire.

La société SOCIETE3.) SA conteste ensuite la demande en indemnisation à titre de contribution aux frais d'aménagement locatifs en son principe et en son quantum, en faisant valoir (i) que le contrat de bail ne prévoirait pas un tel remboursement (ii) que la résiliation du bail serait justifiée et (iii) que l'article 6.7.1 du contrat de bail prévoirait deux montants, un montant de 100.000 euros HTV pour financer les travaux concernant les structures indémontables qui restent acquises à la bailleuse, et un montant de 100.000 euros HTVA lié à un problème d'organisation de la surface et qui ne serait partant pas non plus dû.

Elle conteste de même la demande en indemnisation à titre des gratuités de loyers en faisant valoir que le contrat de bail ne prévoirait pas un tel remboursement et que la résiliation du bail serait justifiée.

Dans l'hypothèse où le tribunal devrait déclarer la demande en paiement de dommages et intérêts du chef des loyers et avances sur charges à échoir jusqu'au 17 novembre 2026, recevable, la société SOCIETE3.) SA conteste, à titre subsidiaire, également cette demande tant en son principe qu'en son quantum, au motif que l'éventuel préjudice subi par la société SOCIETE1.) SARL serait largement couvert par l'indemnité de relocation. Il appartiendrait d'ailleurs au bailleur de réduire son préjudice, ce que la requérante n'aurait toutefois pas fait puisqu'elle n'aurait pas entrepris de démarches pour trouver un nouveau locataire, la seule pièce probante serait en effet un courriel du mois d'août 2023 alors qu'elle aurait disposé d'un long délai de résiliation.

La société SOCIETE1.) SARL réplique que sa demande en paiement de dommages et intérêts du chef des loyers et avances sur charges à échoir jusqu'au 17 novembre 2026, serait recevable car elle aurait déjà demandé l'octroi de dommages et intérêts dans sa requête introductive d'instance.

Cette demande serait également fondée puisque la contestation adverse serait dénuée de tout fondement dans la mesure où l'indemnité de relocation ne serait réclamée qu'à titre subsidiaire.

La requérante conteste ensuite avoir tacitement accepté la résiliation du bail, en soutenant qu'une telle volonté certaine et non équivoque ferait défaut en l'espèce au vu du contenu des contestations et des circonstances de l'espèce. Plus particulièrement l'acceptation des clefs ne prouverait ici pas l'acceptation alléguée de la résiliation du bail puisqu'il serait clairement indiqué dans le courrier que la résiliation était contestée. Et le recollage des vitres n'aurait été effectué qu'en raison des travaux de longue durée annoncés par la défenderesse pour éviter de porter atteinte à l'attrait du Centre Commercial et à la tranquillité des autres commerçants de celui-ci.

Elle fait encore valoir que le véritable motif de la résiliation résiderait dans la circonstance que le chiffre d'affaires généré ne devait pas satisfaire la défenderesse, puisque dans le cas contraire celle-ci n'aurait certainement pas résilié le contrat bail avec un préavis de dix mois, mais aurait immédiatement mis fin à celui-ci.

Elle soutient ensuite avoir activement recherché un nouveau locataire, qu'il y aurait déjà eu quelques intéressés, mais qu'aucun bail n'aurait jusqu'à l'heure actuelle pu être conclu.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail commercial conclu en date du 5 mai 2021, tel qu'amendé suivant avenant du 20 janvier 2022, la société SOCIETE7.) SA, qui a par la suite changé sa dénomination en SOCIETE1.) SARL, a donné en location à la société SOCIETE3.) SA une surface à usage commercial de 1.946 m² dans le centre commercial sis à ADRESSE4.) (ci-après : le Centre Commercial), pour une durée de dix ans consécutifs à partir 17 novembre 2021, avec possibilité pour la défenderesse de résilier le bail unilatéralement à la fin de la 5^{ème} année du bail, moyennant paiement d'un loyer de base indexé de 29.022,15 euros, payable par anticipation le premier de chaque mois et d'une avance sur charges de 2,5 euros par m² et par mois HTVA, payable par anticipation et par trimestre, le 1^{er} janvier, le 1^{er} avril, le 1^{er} juillet et le 1^{er} octobre de l'année concernée et fixée pour la première année à 14.511,08 euros HTVA, et moyennant paiement, pendant les trois premières années du bail, d'une contribution à la promotion commerciale du Centre Commercial de 0,5 euros par m² et par mois HTVA, et moyennant versement d'une garantie locative sous forme de garantie bancaire à première demande de 87.066,45 euros HTVA.

Aux termes de l'article 9.2.1., tel qu'amendé, du contrat de bail, intitulé « Gratuités », les parties ont en outre convenu que le loyer ne s'élève qu'à :

- 6,5 euros par m² et par mois HTVA pendant les quatre premiers mois, compte tenu d'une réduction accordée de 50%,
- 303.576 euros hors TVA (correspondant à 13 euros par m² et par mois HTVA) pendant la première année du bail, compte tenu d'une remise accordée de 2 euros par m² et par mois,
- 326.928 euros hors TVA (correspondant à 14 euros par m² et par mois HTVA) pendant la deuxième année du bail, compte tenu d'une remise accordée de 1 euros par m² et par mois.

Les lieux loués ont été mis à la disposition de la défenderesse le 20 septembre 2021 afin de lui permettre de réaliser ses aménagements intérieurs avant l'ouverture.

La société SOCIETE3.) SA a cessé de payer la moitié du loyer à partir du 1^{er} juillet 2022.

Par courrier du 20 décembre 2022, la société SOCIETE3.) SA a notifié à la société SOCIETE1.) SARL la résiliation unilatérale du contrat de bail, moyennant respect d'un préavis de dix mois, avec effet au 31 octobre 2023.

La société SOCIETE3.) SA a libéré les lieux loués en date du 26 octobre 2023.

En novembre 2023, la société SOCIETE1.) SARL a fait appel à la garantie locative et la somme de 102.457 euros lui a été versée de ce chef en date du 15 novembre 2023.

1. Quant à la recevabilité de la demande en paiement de dommages et intérêts du chef des loyers et avances sur charges dus jusqu'au 17 novembre 2026

L'article 53 du nouveau code de procédure civile dispose que : « *L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant.* »

C'est le principe de l'immutabilité du litige. Le contrat judiciaire se forme sur la demande contenue dans la requête introductive d'instance.

Pour être recevable, la demande additionnelle doit se rattacher aux prétentions originaires par un lien suffisant.

Les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la base juridique de la demande.

Ne constitue pas une demande nouvelle, une demande additionnelle de majoration de la demande initiale principale, qui était virtuellement comprise dans la demande originaire dont elle n'est que la suite ou la conséquence. (cf. C.Cass. numéro 26/2007 du 3 mai 2007, numéro 2424 du registre et C.Cass. numéro 27/09 du 23 avril 2009, numéro 2634 du registre)

En l'espèce, aux termes de la requête introductive d'instance, la société SOCIETE1.) SARL demande à voir prononcer la « résolution » du contrat de bail pour fautes graves dans le chef de la défenderesse et à voir condamner celle-ci à lui payer les arriérés de loyers, d'avances sur charges et de contribution à la promotion commerciale du Centre Commercial, ainsi que des dommages et intérêts pour résiliation fautive du contrat de bail, à savoir une indemnité de relocation et les sommes payées à la défenderesse à titre de contribution aux frais d'aménagement locatifs et à titre des gratuités de loyers octroyés.

La demande de la société SOCIETE1.) SARL tendant à se voir accorder une indemnisation correspondant aux loyers et avances sur charges dus jusqu'au 17 novembre 2026 n'est pas à qualifier de demande additionnelle, mais de demande nouvelle qui diffère par son objet des prétentions indemnitaires originaires et qui n'est pas rattachée à celles-ci par un lien suffisant, et qui aurait dès lors dû être formulée dans la requête initiale, étant précisé qu'au moment de l'introduction de la demande en justice, la société SOCIETE3.) SA avait d'ores et déjà notifié à la société SOCIETE1.) SARL la résiliation unilatérale du contrat de bail avec effet au 31 octobre 2023, de sorte que la requérante aurait parfaitement été en mesure de ce faire.

La demande de la société SOCIETE1.) SARL en dommages et intérêts à titre de loyers et avances sur charges dus jusqu'au 17 novembre 2026, est partant à déclarer irrecevable.

La demande, introduite pour le surplus dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

2. Quant à la résiliation du bail

En dépit de la contradiction dont est entachée la plaidoirie de la société SOCIETE3.) SA, à savoir qu'elle soutient que la société SOCIETE1.) SARL aurait accepté la résiliation du bail avec effet au 31 octobre 2023 tout en soutenant en même temps que la seule question qui se poserait serait celle de savoir si cette résiliation est abusive ou non, le tribunal comprend que la défenderesse entend en fait plaider que la requérante aurait accepté la résiliation anticipée du contrat de bail, et, partant, qu'il y aurait eu une résiliation anticipée d'un commun accord des parties du contrat de bail.

Lorsque l'une des parties conteste la résiliation d'un commun accord du bail avant terme alléguée par l'autre partie, tel le cas en l'espèce, il appartient à la partie qui s'en prévaut, en l'occurrence la société SOCIETE3.) SA, de rapporter la preuve de l'accord des parties sur la résiliation du bail selon les règles de droit commun.

Cette preuve peut être déduite du consentement tacite des parties; celui-ci peut être inféré des circonstances de fait auxquelles il appartient au juge d'assigner leur véritable signification (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, 2e éd. 2000, t.1. n° 377).

La volonté commune des parties de mettre fin au contrat ne doit faire aucun doute. La résiliation d'un commun accord doit résulter d'une manifestation non équivoque de la volonté des parties.

A défaut d'autres éléments, la simple remise des clés ne suffit pas à établir la volonté certaine du bailleur de voir résilier le bail.

Il en est de même du silence gardé pendant un certain temps par le bailleur après la réception du courrier de résiliation unilatérale de la part du locataire, sauf si ce silence ne peut s'expliquer d'aucune autre manière.

Il est toutefois admis qu'en reprenant possession des lieux vidés par le preneur qui a déguerpi avant l'expiration du bail, le bailleur admet la résiliation.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) SARL a clairement manifesté son opposition à accepter une résiliation anticipée du contrat de bail tant dans son courrier du 25 avril 2023 que dans celui du 25 octobre 2023, aux termes duquel elle écrit notamment que « *Le Contrat de Bail continue à sortir ses effets jusqu'à son terme, soit le 17 novembre 2026, de sorte qu'il n'y a nullement lieu de procéder à un état des lieux de sortie à l'heure actuelle* », et de celui du 13 novembre 2023, aux termes duquel elle conteste formellement une éventuelle acceptation de la résiliation anticipée du bail par le recollage des illustrations sur les vitres des lieux loués le 31 août 2023, en expliquant que celui-ci a été fait en raison des travaux de longue durée annoncés par la défenderesse pour éviter de porter atteinte à l'attrait du Centre Commercial et à la tranquillité des autres commerçants de celui-ci.

Il s'ensuit que la circonstance que la société SOCIETE1.) SARL n'ait pas manifesté son opposition plus tôt, de même que la circonstance que, devant l'insistance de la société SOCIETE3.) SA de quitter les lieux en tout état de cause le 26 octobre 2023, elle a informé la défenderesse par le prédit courriel du 25 octobre 2023 qu'elle pouvait remettre les clefs au gestionnaire, ne constituent à l'évidence pas de preuves valables de son consentement à une résiliation anticipée du bail.

Il en est de même de la circonstance que la société SOCIETE1.) SARL a recouvert les fenêtres des lieux loués, qui ne saurait, au vu des explications fournies par la requérante et du fait que cette couverture a été effectuée bien avant que la défenderesse ne quitte les lieux loués, être qualifiée de prise de possession des lieux loués.

Il n'y a partant pas eu de résiliation anticipée du contrat de bail d'un commun accord des parties avec effet au 31 octobre 2023, mais une résiliation unilatérale du bail par la société SOCIETE3.) SA avec effet à cette date.

Il est de principe que le contrat de bail à durée déterminée prend fin à l'expiration du terme. Si le bail est à durée déterminée, les parties ne peuvent en principe y mettre fin unilatéralement avant l'échéance convenue, sauf accord exprès de la partie créancière de l'obligation.

Toutefois, lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est, indépendamment de toute stipulation contraire du contrat de bail, en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive, respectivement de procéder à la résiliation unilatérale du bail, 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.

La résiliation est dès lors possible de manière unilatérale, sans intervention initiale du juge.

Elle n'échappe cependant pas complètement au contrôle du juge. Il lui appartient, en effet, en cas de contestation, d'apprécier en fonction des éléments de l'espèce, le bien-fondé de la résiliation intervenue, à savoir si le manquement invoqué présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances. Le motif grave existe au cas où la continuation entraîne pour le bailleur un préjudice plus grand que celui causé au locataire par la cessation du bail, et il s'apprécie au moment de la résiliation unilatérale.

Lorsque le juge estime que le motif grave invoqué est fondé, il déclarera la résiliation unilatérale valable et justifiée, et dans le cas contraire, il la déclarera abusive et irrégulière.

Or, le contrat, même irrégulièrement résolu, se trouve définitivement anéanti. (TAL 14e, 11 janvier 2023, numéro TAL-2022-01421 du rôle)

Il s'ensuit que le contrat de bail existant entre parties a définitivement été résilié avec effet au 31 octobre 2023 par l'effet de la résiliation unilatérale effectuée par la société SOCIETE3.) SA en date du 20 décembre 2022, et qu'il y a lieu d'examiner si celle-ci est justifiée ou au contraire abusive, et, partant, le bien-fondé à la date à laquelle la résiliation unilatérale a été effectuée, à savoir le 20 décembre 2022, des manquements reprochés par la défenderesse.

A titre liminaire, il convient de rappeler que l'oralité de la procédure devant le juge de paix impose aux parties de formuler l'ensemble de leurs prétentions et moyens lors des plaidoiries, de sorte qu'il n'y a pas lieu de tenir compte de ceux qui n'ont pas été développés à l'audience des plaidoiries et qui sont uniquement contenus dans les pièces versées en cause auxquelles les plaideurs se sont bornés à renvoyer lors des plaidoiries.

Tel qu'il a été précisé ci-avant, en termes de plaidoiries, la société SOCIETE3.) SA a, en premier lieu, fait valoir que dès la prise de jouissance des lieux loués, il y aurait eu de nombreux problèmes touchant des éléments essentiels qui auraient fortement entravé sa paisible jouissance des lieux loués, à savoir (i) qu'il y aurait eu beaucoup de problèmes techniques, notamment les ascenseurs auraient constamment été en panne et il y aurait eu des fausses alarmes (ii) qu'il n'y aurait pas eu de toilettes pour le public (iii) qu'il y aurait eu des fuites d'eau importantes, qui existeraient toujours à l'heure actuelle, tout en se contentant de renvoyer pour le surplus au récapitulatif d'une réunion du 2 avril 2022, versé en cause en tant que pièce probante, duquel il résulte qu'elle y a fait état de nombreux autres problèmes dont elle n'a toutefois pas fait état en termes de plaidoiries et dont il n'y a partant pas lieu de tenir compte.

La défenderesse reproche, en deuxième lieu, à la société SOCIETE1.) SARL d'avoir manqué à son obligation de moyens de mettre en place une promotion commerciale d'ensemble en application de l'article 15 du contrat de bail, et qui constituerait une obligation essentielle dans son chef.

Il convient de rappeler que le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir celle-ci en état de servir pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail, conformément à l'article 1719 du code civil. Il doit également garantir au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de bail, conformément à l'article 1721 du code civil.

Par vice de la chose au sens de l'article 1721 du code civil on entend tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, qui, en un mot, a pour effet d'enlever au preneur le bénéfice de la jouissance normale et complète qu'eu égard à la nature de la chose, aux usages et à la situation des lieux, il avait le droit d'escompter (Henri DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, tome IV, éd. 1972, no 622).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable.

- *quant aux pannes d'ascenseurs et fausses alarmes récurrentes*

Des pannes d'ascenseur et des fausses alarmes récurrentes sont constitutives d'un manquement dans le chef d'un bailleur propriétaire d'un centre commercial qui affecte indéniablement l'exploitation normale des commerces y donnés en location.

Or, s'il est en l'espèce établi sur base du compte-rendu de la réunion du 4 avril 2022 qu'il y avait, avant cette date, des incidents fréquents de ces chefs, il n'est en revanche établi par aucune pièce probante que ces problèmes auraient encore perduré par après et plus particulièrement qu'ils auraient encore existé au moment de la résiliation unilatérale du bail.

En effet, à part ce compte-rendu, la seule pièce probante qui se réfère à ces problèmes est l'attestation testimoniale établie par PERSONNE1.), directeur régional au service de la société SOCIETE8.), qui est toutefois sur ces points éminemment vague et imprécise dans la mesure où le témoin affirme uniquement que de tels problèmes existaient de façon récurrente, sans toutefois en préciser la fréquence réelle, de sorte que le caractère récurrent objectif - et non pas seulement le ressenti subjectif du témoin - de ces problèmes n'est pas établi, et, surtout, sans préciser s'ils ont perduré pendant toute la durée du bail.

Il s'ensuit qu'aucun manquement fautif n'est établi de ces chefs à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL.

- *quant à l'absence de toilettes pour le public*

Concernant l'absence de toilettes pour le public, il échet de constater que le contrat de bail ne prévoit pas l'installation de toilettes pour le public dans le Centre Commercial.

Il n'existe pas non plus de telle obligation générale à charge d'un bailleur propriétaire d'un centre commercial sur base de l'article 1719 du code civil, étant donné qu'il appartient au locataire, qui a dûment connaissance des installations et équipements présents dans le Centre Commercial, d'apprécier si une telle absence lui paraît préjudiciable et de s'abstenir de conclure le bail si tel est le cas.

Aucun manquement fautif n'est dès lors établi de ce chef à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL.

- *quant aux infiltrations d'eau*

Aux termes du compte-rendu de la réunion du 4 avril 2022 il est acté que de nombreuses fuites/infiltrations d'eau ont été constatées à plusieurs reprises au sein des cellules commerciales et qu'elles sont encore d'actualité.

Or, ni l'étendue de ce problème n'y est spécifié, ni si la cellule commerciale de la défenderesse a été touchée par ce problème, et il y est également acté que le bailleur atteste que la plupart des infiltrations sont réparées et demande aux responsables techniques des enseignes de lui faire part des nouvelles fuites à signaler.

Et aux termes de son attestation testimoniale, PERSONNE2.), employée au service de la société SOCIETE8.), indique uniquement qu'il y avait « *Des infiltrations d'eau au niveau des ascenseurs clients, donc des pannes* », sans autre précision supplémentaire, et ce problème n'est pas du tout mentionné dans l'attestation testimoniale établie par PERSONNE1.).

Il résulte ensuite du procès-verbal de constat d'huissier du 7 novembre 2023 et des photos y figurant, que le 26 octobre 2023, au niveau des escaliers accessibles aux clients du Centre Commercial, de l'eau stagnait sur le sol et que les murs comportaient des traces d'écoulement d'eau jaunâtres avec présence de mousse verdâtre.

Dans son procès-verbal de constat du 3 novembre 2023 relatif à la cellule commerciale prise en location par la défenderesse, l'huissier ne constate en revanche aucune présence d'eau, respectivement trace d'infiltration d'eau.

En l'absence d'autres pièces probantes versées en cause, il échet partant de constater que la défenderesse établit uniquement qu'à un moment donné il y avait des infiltrations d'eau au niveau des ascenseurs clients, sans toutefois établir ni l'étendue de ce problème, ni s'il a perduré pendant toute la durée du bail, ni s'il existait encore au moment de la résiliation du bail, et qu'elle reste en défaut de prouver que pendant la durée du bail et au moment de la résiliation, à savoir le 20 décembre 2022, il aurait existait un autre problème d'infiltrations d'eau au niveau du Centre Commercial, respectivement que sa cellule commerciale ait à un quelconque moment connu un problème d'infiltrations d'eau.

Aucun manquement fautif n'est dès lors établi de ce chef à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL.

- *quant à l'absence de mise en place d'une promotion commerciale d'ensemble*

Aux termes du contrat de bail, il est stipulé à l'article 15 intitulé « PROMOTION COMMERCIALE – CONTRIBUTIONS » que : « *Le Preneur reconnaît la nécessité que soit réalisé un ensemble d'actions visant au développement de l'animation, de la promotion, de la communication et de la publicité du Centre Commercial selon les nécessités* », et l'article 15.5 intitulé « RESPONSABILITE » stipule que le bailleur n'encourt aucune responsabilité quant aux résultats des opérations publicitaires effectuées pour le compte du locataire dans le cadre du contrat de bail, sauf en cas de faute lourde ou de dol.

S'il peut effectivement être déduit de ces dispositions que la bailleuse était chargée d'organiser un ensemble d'actions promotionnelles, l'étendue de cette obligation n'est en revanche pas stipulée, mais devait se faire « *selon les nécessités* », et il ne s'agissait que d'une obligation de moyens.

Il appartient en conséquence à la société SOCIETE3.) SA, à qui incombe la charge de la preuve, d'établir que la société SOCIETE1.) SARL n'a pas effectué de promotion commerciale « *selon les nécessités* », et, partant, dans un premier temps, l'étendue de l'obligation incombant à la requérante, à savoir quelles étaient les actions requises pour satisfaire au critère « *selon les nécessités* », et, dans un deuxième temps, le non-accomplissement de celles-ci.

Or, force est de constater que la société SOCIETE3.) SA reste en défaut d'établir quelles étaient les actions requises pour satisfaire à l'exigence « *selon les nécessités* », et, à plus forte raison, le non-accomplissement de celles-ci, étant précisé qu'il résulte des pièces versées en cause par la société SOCIETE1.) SARL qu'elle a organisé diverses actions promotionnelles, et notamment dans le mois ayant précédé la résiliation du bail.

Il convient de relever en outre qu'il est notamment stipulé dans le compte-rendu de la réunion du 4 avril 2022 que : « *Nous déplorons que SOCIETE5.) prennent la décision seul des animations commerciales sans consulter au préalable les enseignes* », ce qui corrobore que la requérante a organisé des actions promotionnelles.

Concernant ensuite le prétendu engagement pris par la bailleuse aux termes de cette réunion du 4 avril 2022, il échet de constater que la bailleuse s'est uniquement engagée à financer une inauguration, tout en ayant demandé aux commerçants de revenir vers elle avec des propositions, et qu'elle s'est encore engagée à organiser des animations dans la galerie et même sur le parking aérien, mais qu'elle a demandé aux commerçants de venir vers elle avec des propositions.

Or, la société SOCIETE3.) SA reste en défaut d'établir qu'elle aurait à cet égard fait des propositions concrètes auxquelles la bailleuse n'aurait pas réservé de suite.

Ce reproche s'avère dès lors encore infondé.

- *conclusion*

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent qu'aucun manquement, et a fortiori, aucun manquement grave qui justifierait la résiliation du bail, n'est établi dans le chef de la société SOCIETE1.) SARL.

Il s'ensuit que la résiliation unilatérale du bail effectuée le 20 décembre 2022 par la société SOCIETE3.) SA avec effet au 31 octobre 2023 pour fautes graves dans le chef de la société SOCIETE1.) SARL est à déclarer abusive.

3. Quant aux dommages et intérêts

Toujours en adéquation avec l'article 1184 du code civil, au cas où la rupture unilatérale est déclarée abusive, la responsabilité de son auteur est engagée envers l'autre partie qui peut dès lors prétendre à indemnisation du préjudice subi en raison de cette résiliation injustifiée.

3.1. quant à l'indemnité de relocation

En l'espèce, les parties ont convenu aux termes de l'article 23 du contrat de bail, qu'en cas de résiliation du contrat aux torts de la locataire, tel le cas en l'espèce, celle-ci sera notamment tenue de payer à la bailleuse une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un semestre, augmenté des impôts, taxes et contribution pour cette période et, pour la même période, des charges communes.

Il est de principe que les parties peuvent valablement prévoir une indemnisation forfaitaire du dommage subi par le bailleur en cas de résiliation fautive du bail par le preneur, laquelle ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi, ceci conformément à l'article 1134 du code civil.

Une telle clause dispense donc le bailleur notamment de prouver la durée de la période s'écoulant entre la fin du bail et la relocation, son but étant précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

La société SOCIETE1.) SARL peut dès lors valablement et sans prouver l'existence d'un préjudice, respectivement avoir effectué des démarches en vue de la relocation, prétendre au paiement d'une indemnité de relocation s'élevant à la somme non contestée de 222.123,40 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

3.2. quant à la demande à titre de contribution aux frais d'aménagement locatifs

L'article 6.7.2 du contrat de bail stipule ce qui suit :

« i) De manière exceptionnelle et à titre d'accord commercial, le Bailleur contribuera aux frais d'aménagements locatifs du Preneur dans les Lieux Loués, pour un montant de EUR 100.000 (cent mille euros) HTVA. Ce montant sera payable par le Bailleur soit (i) suite à l'exécution de certains travaux d'aménagement demandés par le Preneur par le biais de la procédure prévue à l'Article 5.1.2 pour les Demandes de Modifications du Preneur, soit (ii) par contribution aux travaux exécutés par le Preneur lui-même avec l'accord du Bailleur, qui ne pourra le refuser que pour de justes motifs. Le Preneur fournira la liste de ses aménagements au Bailleur à la Mise à Disposition des Lieux loués. Dans ce dernier cas, le Preneur soumettra au Bailleur une copie des factures concernant l'exécution et paiement de ces travaux.

En tout état de cause, le Bailleur sera redevable du paiement de cette contribution dans les trente jours de la date d'envoi desdites factures, étant entendu que le paiement n'interviendra qu'après la date de Mise à Disposition et de la signature par les Parties du procès-verbal prévu à l'Article 6.2, et pour autant que le Preneur ait fourni au Bailleur la garantie bancaire conformément à l'Article 11.

ii) De plus, dans la mesure où le Commodo Incommodo Bailleur n'autorise le Preneur à exploiter au sein de la Surface Commerciale qu'une allée principale de 3 mètres (sans restriction dans les allées secondaires), Le Bailleur paye un montant additionnel et forfaitaire d'EUR 100.000 (cent mille euros) HTVA afin de compenser l'impact négatif de cette répartition des surfaces des allées sur l'exploitation du Preneur. Ce montant est payable suivant les mêmes modalités que le montant indiqué au paragraphe précédent. »

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) SARL a versé à la société SOCIETE3.) SA en exécution de cette disposition contractuelle la somme de 234.000 TTC.

Force est toutefois de constater qu'il n'est pas stipulé aux termes de cet article que l'octroi de ces deux contributions de chaque fois 100.000 euros HTVA serait lié à la durée du bail, et cette affirmation de la requérante n'est pas non plus corroborée par une quelconque pièce probante, de sorte à rester à l'état de pure allégation.

Il s'ensuit que la requérante reste en défaut d'établir du chef de ces contributions versées à la société SOCIETE3.) SA l'existence d'un préjudice qui serait en relation causale avec la résiliation anticipée fautive du bail, et que sa demande en indemnisation à ce titre est partant à déclarer non fondée.

3.3. quant à la demande à titre des gratuités de loyers octroyées

La même constatation qu'en ce qui concerne la demande à titre des contributions aux frais d'aménagement locatifs, à savoir que l'article 9.2.1. intitulé « Gratuités » du contrat de bail ne stipule pas que l'octroi de ces gratuités serait lié à la durée du bail, et cette affirmation de la requérante n'est pas non plus corroborée par une quelconque pièce probante, de sorte à rester à l'état de pure allégation.

La requérante reste partant également en défaut d'établir du chef de ces gratuités accordées l'existence d'un préjudice qui serait en relation causale avec la résiliation anticipée fautive du bail, et sa demande en indemnisation à ce titre est dès lors à déclarer non fondée.

4. Quant aux arriérés de loyers et d'avances sur charges

Le bail ayant été résilié au 31 octobre 2023, aucun loyer n'est redû pour la période postérieure à cette date.

Pour s'opposer au paiement des arriérés réclamés, la défenderesse se prévaut de l'exception d'inexécution.

Compte tenu de la nature synallagmatique du contrat de bail, chacune des parties n'est en droit d'exiger la prestation qui est due qu'autant qu'elle offre d'exécuter la sienne.

Réciproquement, chacune des parties peut refuser d'exécuter sa prestation tant que le cocontractant n'offre pas lui-même d'exécuter la sienne. Il s'agit de l'exception d'inexécution, prévue par l'article 1134-2 du code civil, qui est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

L'exception d'inexécution donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'exécutant ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire. L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, et elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. Ainsi, le preneur ne doit user de ce moyen de se faire justice à soi-même que s'il n'a pas à sa disposition d'autres moyens pour arriver à ses fins.

Le locataire ne peut, en effet, se prévaloir en principe de l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement de tout ou partie du loyer sous prétexte que le bailleur reste en défaut d'assurer la jouissance des lieux loués, à moins que le manquement du bailleur est avéré indiscutable et incontestable (TAL 5 février 2013, numéro 146898 du rôle).

Pour justifier l'exception, il faut un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Ainsi faut-il que le défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués. L'inexécution justifiée suppose, en effet, un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (TAL, 18 décembre 1997, numéro 59818 du rôle). Il en est autrement lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance.

Ainsi, le non-paiement intégral du loyer ne se justifie qu'au seul cas où la jouissance des lieux serait totalement impossible. A défaut, la première précaution à prendre par le preneur est de n'appliquer qu'une réduction partielle des loyers en proportion des locaux prétendument indisponibles (Les Nouvelles, Le louage des choses, I, Les Baux en Général, 2ème édition, 2000, p.258).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable.

Il faut en outre que le preneur ait averti le bailleur du trouble dont il est victime ou de la nécessité des réparations à effectuer ; s'il ne l'a pas fait, il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1989 n° 180, 244). Toute rétention de loyer doit dès lors être précédée d'une dénonciation par le locataire des griefs au bailleur afin que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

Il y a lieu de rappeler que le tribunal n'analyse que les reproches qui ont été développés lors des plaidoiries.

Concernant le reproche des pannes d'ascenseur et des fausses alarmes récurrentes, il a été retenu ci-avant sub 2. que s'il est en l'espèce établi sur base du compte-rendu de la réunion du 4 avril 2022 qu'il y avait, avant cette date, des incidents fréquents de ces chefs, il n'est en revanche établi par aucune pièce probante que ces problèmes auraient encore perduré par après, et plus particulièrement après le 1^{er} juillet 2022.

Il a également été retenu ci-avant sub 2. que le contrat de bail ne prévoit pas l'installation de toilettes pour le public dans le Centre Commercial et qu'il n'existe pas non plus de telle obligation générale à charge d'un bailleur propriétaire d'un centre commercial, de sorte que ce reproche est inopérant.

Il a encore été retenu ci-avant sub 2. que la défenderesse établit uniquement qu'à un moment donné il y avait des infiltrations d'eau au niveau des ascenseurs clients, sans toutefois établir ni l'étendue de ce problème, ni s'il a perduré pendant toute la durée du bail, et plus particulièrement au-delà du 1^{er} juillet 2022, et qu'elle reste en défaut de prouver que pendant la durée du bail, et plus particulièrement au-delà du 1^{er} juillet 2022, il aurait existé un autre problème d'infiltrations d'eau au niveau du Centre Commercial, respectivement que sa cellule commerciale ait à un quelconque moment connu un problème d'infiltrations d'eau.

Ce reproche ne saurait dès lors pas non plus justifier une rétention du loyer.

Il a finalement été retenu ci-avant sub 2. que le reproche de l'absence de mise en place d'une promotion commerciale d'ensemble n'est pas non plus fondé.

Il s'ensuit que la société SOCIETE3.) SA ne peut pas se prévaloir utilement de l'exception d'inexécution pour s'opposer au paiement du loyer et de l'avance sur charges à partir du 1^{er} juillet 2022.

Conformément aux développements qui précèdent sub 2., la société SOCIETE3.) SA ne peut enfin pas s'opposer utilement au paiement de la contribution à la promotion commerciale du Centre commercial.

Il résulte du décompte versé en cause par la société SOCIETE1.) SARL, dont la fausseté n'a pas été prouvée par la société SOCIETE3.) SA, que jusqu'au mois d'octobre 2023 inclus, les arriérés de loyers s'élèvent, déduction faite de la somme de 102.457 euros correspondant à la garantie locative encaissée par la requérante, à une somme de 210.552,21 euros, tandis que la défenderesse a réglé un excédent d'avances sur charges, y compris la contribution à la promotion commerciale du Centre commercial, s'élevant à une somme de 37.509,16 euros, dont elle n'a toutefois pas réclamé de remboursement.

Il s'ensuit que la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme de 210.552,21 euros, avec les intérêts conventionnels de retard au taux d'intérêt prévu par l'article 3 (2) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative

aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir des dates d'échéance respectives des arriérés rédus jusqu'à solde, conformément à l'article 12 du contrat de bail, et avec capitalisation des intérêts pour autant qu'ils portent sur une année entière conformément à l'article 1154 du code civil, tandis que la demande à titre d'arriérés d'avances sur charges et de contribution à la promotion commerciale du Centre commercial est à déclarer non fondée.

5. Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, la société SOCIETE3.) SA ne peut pas prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, de sorte qu'elle est à débouter de sa demande de ce chef, tandis qu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SARL l'ensemble des frais non compris dans les dépens, et qu'il y a dès lors lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 1.500 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.) SARL qu'elle :

- renonce à sa demande en déguerpissement ;
- demande, principalement, à voir constater la résiliation unilatérale du contrat de bail par la société SOCIETE3.) SA avec effet au 31 octobre 2023, à voir déclarer cette résiliation unilatérale abusive et à voir condamner la société SOCIETE3.) SA à lui payer la somme correspondant aux loyers et avances sur charges dus jusqu'au 17 novembre 2026 à titre de dommages et intérêts pour résiliation abusive ;
- augmente, à titre subsidiaire, sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges jusqu'au mois d'avril 2024 inclus à la somme de 503.992,17 euros à titre d'arriérés de loyers, déduction faite de la garantie locative encaissée de 102.457 euros, et à la somme de 89.410,40 euros à titre d'avances sur charges rédues ;

déclare la demande en paiement de dommages et intérêts à titre de loyers et avances sur charges dus jusqu'au 17 novembre 2026 irrecevable;

déclare la demande pour le surplus recevable ;

constate que le bail a été résilié unilatéralement en date du 20 décembre 2022 par la société SOCIETE3.) SA avec effet au 31 octobre 2023 ;

déclare cette résiliation unilatérale du bail abusive ;

déclare la demande à titre d'indemnité de relocation fondée pour la somme de 222.123,40 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

déclare la demande en paiement de dommages et intérêts à titre de contribution aux frais d'aménagement locatifs et à titre des gratuités de loyers octroyées non fondée et en déboute ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers fondée à concurrence de la somme de 210.552,21 euros ;

déclare la demande à titre d'arriérés d'avances sur charges et de contribution à la promotion commerciale du Centre commercial non fondée et en déboute ;

condamne la société SOCIETE3.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 432.675,61 euros (quatre cent trente-deux mille six cent soixante-quinze euros et soixante et un centimes), avec les intérêts conventionnels de retard au taux d'intérêt prévu par l'article 3 (2) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir des dates d'échéance respectives des arriérés redus jusqu'à solde, et avec capitalisation des intérêts pour autant qu'ils portent sur une année entière, sur la somme de 210.552,21 euros, et avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde sur la somme de 222.123,40 euros ;

condamne la société SOCIETE3.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 1.500 (mille cinq cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

déboute la société SOCIETE3.) SA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure 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 SOCIETE3.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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