

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3599/24
L-BAIL-256/24

Audience publique du 18 novembre 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 de droit luxembourgeois, 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 Ludovic MATHIEU, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Sanem

et

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.)

partie défenderesse

représentée par la société à responsabilité limitée E2M SARL, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2419 LUXEMBOURG, 2, rue du Fort Rheinsheim, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B210821, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Max MAILLIET, 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 9 avril 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 3 juin 2024.

Lors de la prédite audience, la société à responsabilité limitée E2M SARL se présenta pour la société SOCIETE2.) SA et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 septembre 2024, puis refixée au 21 octobre 2024.

Lors de la dernière audience, Maître Ludovic MATHIEU, en remplacement de Maître Nicolas BAUER, et Maître Max MAILLIET, en représentation de la société E2M SARL, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 9 avril 2024, la société SOCIETE1.) SA a fait convoquer la société SOCIETE2.) SA à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 310.968,89.- EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges avec les intérêts légaux au taux commercial tels que prévus par la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de l'échéance de chaque loyer, sinon à compter de la mise en demeure, sinon à compter de la présente demande en justice jusqu'à solde, de voir prononcer la

résiliation du bail aux torts exclusifs des défendeurs pour non-paiement du loyer et s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500.-EUR 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.

Faits, prétentions et moyens des parties

SOCIETE1.) SA

La requérante expose dans sa requête que suivant contrat de bail commercial conclu en date du 20 septembre 2018 avec la société SOCIETE2.) SA, elle a donné en location à cette dernière plusieurs cellules commerciales au sein du complexe immobilier dit « ADRESSE3.) » sis au ADRESSE4.).

L'objet loué en question est défini de la façon suivante : « *de +/- 2100 m² de locaux commerciaux, administratifs et de stockage au rez-de-chaussée, au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage du bâtiment A du complexe ainsi que +/- 900 m² de surfaces de stockage et locaux techniques au niveau -1 du complexe. À cela s'ajoute 10 places de parking à l'intérieur du complexe.* »

Ledit contrat de bail prévoirait que le montant du loyer indexé s'élève à 24.961.- EUR, hors TVA, avec des hausses de loyer de 15% prévues pour le 1^{er} octobre 2024, le 1^{er} octobre 2025 ainsi que le 1^{er} octobre 2026. Les avances sur charges mensuelles auraient été fixées à la somme de 7.300.- EUR à la date de la signature du contrat en question.

A la date du dépôt de la requête, le loyer s'élèverait à la somme de 28.893,80.- EUR HTVA et les avances sur charges locatives à la somme de 7.673.34.-EUR HTVA.

Depuis le début de l'année 2024, le locataire ne réglerait plus les loyers et aurait déjà cessé au courant de l'année 2023 de régler les avances sur charges.

La requérante a encore fait état que la société SOCIETE2.) SA ne se serait également pas acquittée des arriérés de charges locatives tels qu'ils ressortent des décomptes annuels.

Suivant décompte versé en cause, les montants redus au jour du dépôt de la requête s'élèveraient comme suit :

Période	Montants dus		Montants payés	
	Loyer TTC	Avances sur charges TTC	Loyer	Avances sur charges
Janvier 2023	32.322,88	8.901,08	- 32.322,88	- 8.579,10
Février 2023	32.322,88	8.901,08	- 32.601,52	- 8.579,10
Mars 2023	32.322,88	8.901,07	- 32.601,52	- 8.579,10
Avril 2023	32.322,88	8.901,07	- 32.601,52	- 8.579,10
Mai 2023	32.322,88	8.901,07	- 32.601,52	- 8.579,10
Juin 2023	32.322,88	8.901,07	- 32.601,52	- 8.579,10
Juillet 2023	32.322,88	8.901,07	- 32.601,52	- 8.579,10
Août 2023	32.322,88	8.901,07	- 32.601,52	0,00
Septembre 2023	32.322,88	8.901,07	- 32.601,52	0,00
Octobre 2023	33.516,81	8.901,07	- 33.516,81	0,00
Novembre 2023	33.516,81	8.901,07	- 33.516,81	0,00
Décembre 2023	33.516,81	8.901,07	- 33.516,81	0,00
Janvier 2024	33.516,81	8.901,07	0,00	0,00
Février 2024	33.805,75	8.977,80	0,00	0,00
Mars 2024	33.805,75	8.977,80	0,00	0,00
Avril 2024	33.805,75	8.977,80	0,00	0,00
Sous-total 1	526.390,41	142.647,33	- 393.685,47	- 60.053,70
	669.037,74		- 453.739,17	
Solde 1 en faveur du bailleur (loyers et avances sur charges)				215.298,57
Période	Décomptes de charges (régularisation des années précédentes)			
2018	15.960,65			
2019	39.380,00			
2020	(10.123,45 + 3.827,956) 13.951,40			
2021	8.311,73			
2022	18.066,54			
2023	p.m.			
Solde 2 en faveur du bailleur (décomptes de charges)				95.670,32
TOTAL en faveur du bailleur				310.968,89

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) SA a déclaré renoncer à sa demande en paiement d'arriérés de loyer et d'avances sur charges, alors qu'entretiens tout a été réglé par la partie défenderesse dans le cadre d'un accord intervenu entre parties.

De même, la demande en résiliation du bail et en déguerpissement des lieux de la partie défenderesse serait devenue sans objet, étant donné que cette dernière a quitté les lieux en date du 30 septembre 2024.

Seuls, les décomptes de charges pour les exercices 2018 à 2023, dont le montant total s'élèverait à 122.655,25.-EUR seraient actuellement encore redus et à ce titre la requérante augmente sa demande pour y inclure l'exercice 2023 qui ne figurait pas dans la requête initiale. SOCIETE1.) SA a encore augmenté sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la porter à 5.000.- EUR.

Il convient de donner acte à la demanderesse de sa renonciation aux demandes en paiement d'arriérés de loyer et d'avances sur charges, de résiliation judiciaire du bail ainsi qu'en déguerpissement de la partie défenderesse des lieux et de l'augmentation de sa demande à titre de paiement des décomptes charges et d'indemnité de procédure.

Factuellement, SOCIETE1.) SA a fait plaider que suite aux loyers et arriérés restés en souffrance, elle a procédé à une saisie-gagerie à l'encontre de la partie défenderesse et a obtenu autorisation à pratiquer celle-ci suivant ordonnance du 16 avril 2024 pour un montant de 310.968,89.-EUR.

Elle indique avoir également tiré la garantie bancaire à première demande d'un montant de 219.030.- EUR.

La saisie-gagerie précitée aurait finalement conduit à ce qu'elle et la société SOCIETE2.) SA trouvent un arrangement, cette dernière réglant les loyers et avances sur charges en souffrance en contrepartie de la levée de la saisie-gagerie.

Actuellement, le litige porterait essentiellement sur les primes de puissance (chaud/froid), qui représenterait près de 90 % des frais contestés par la partie défenderesse dans les décomptes annuels de charges locatives redus.

La requérante a expliqué que lesdites primes sont refacturées aux différents locataires et que ce serait à tort que la partie défenderesse affirmerait dans sa note de plaidoiries que «...SOCIETE2.) SA doit supporter ses propres frais d'eau, de gaz, d'électricité, SOCIETE2.) dispose de ses propres contrats de fourniture d'énergie, respectivement reçoit ses propres factures. » pour dire qu'elle est libérée de payer les primes en question.

A ce titre, elle a renvoyé aux dispositions du contrat de bail qui prévoit en son article 4 point 1. qu': « En date du 10.03.2008, le Bailleur a conclu un

contrat de fourniture de chaleur et de froid avec la société SOCIETE3.) S.A., copie de ce contrat est joint au présent contrat de bail pour en faire partie intégrante (annexe 2).

Le Locataire déclare par les présentes, pour ce qui le concerne, adhérer à ce contrat.

Les fournitures de chaleur et de froid seront donc facturées par SOCIETE3.) S.A. directement au Locataire selon les dispositions du contrat.

En ce qui concerne les primes de puissance de chaleur et de froid, le Bailleur facturera au Locataire la partie correspondante à l'entretien courant de l'installation, telle que cette charge serait normalement facturée au Locataire. »

Ainsi, en vertu des dispositions précitées, SOCIETE2.) SA recevrait directement de la part du fournisseur SOCIETE3.) SA les factures relatives à sa consommation réelle d'énergie (chaud + froid). Cependant, les primes de puissance de chaleur et de froid, qui constituent une taxe d'abonnement pour l'utilisation de l'infrastructure du réseau, seraient refacturées en fonction des tantièmes, de sorte qu'il n'y aurait pas de double facturation tel que prétendu à tort par la société SOCIETE2.) SA.

Plus particulièrement concernant la clé de répartition des charges, la requérante a déclaré que celle-ci se fait en fonction des millièmes.

Certes, si le « ADRESSE3.) » est un complexe immobilier se composant de trois bâtiments accolés les uns aux autres, d'un parking commun et d'un sous-sol commun, il ne constituerait sur le plan juridique qu'un seul immeuble, de sorte qu'il ne serait pas anormal que la requérante se voie refacturer certains frais pour les parties communes aux trois bâtiments. Elle a précisé que les charges seraient réparties exactement de la même manière pour les autres lots occupés par les différents magasins et restaurants. A ce titre, elle a versé les décomptes de charges d'autres locataires afin de prouver que depuis toujours la répartition des charges s'effectuait en fonction des millièmes.

Elle a encore fait valoir que le complexe immobilier « ADRESSE3.) » ne serait pas soumis au statut de la copropriété de sorte qu'en l'absence « de règle fixe s'agissant de la répartition des charges, et le bailleur devra convenir du mode de répartition avec ses locataires. Une répartition proportionnelle aux mètres carrés loués semble la plus juste, mais une répartition par unité est courante aussi. En fait le plus souvent, ces conditions sont fixées par le propriétaire avant que les locataires ne signent leur contrat de bail, de façon que le locataire sait d'avance quelle est la

répartition prévue, et il lui appartient d'accepter ces conditions, ou de renoncer à louer. Lex THIELEN, le Contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. LARCIER, page 258 paragraphe 315.»

Quant aux places de parking, les affirmations de la défenderesse seraient également fausses, alors que les frais auraient été répartis suivant un ratio de 10/84, étant donné que SOCIETE2.) dispose de 10 places de parkings sur 84. La requérante admet que les gestionnaires SOCIETE4.)/SOCIETE5.) avaient commis des erreurs dans les calculs, mais que le nouveau gestionnaire du site, à savoir la société SOCIETE6.) SA, aurait revu tous les décomptes et redressé les erreurs, dont notamment le ratio appliqué aux places de parking loués par SOCIETE2.) SA.

Il serait également faux que la société SOCIETE2.) SA n'aurait pas obtenu tous les renseignements souhaités, alors que l'ensemble des classeurs contenant les pièces justificatives lui ont été communiqués.

SOCIETE1.) SA s'est encore opposé à la nomination d'un expert au motif que l'ensemble des calculs seraient exacts et que la partie défenderesse n'aurait pas remis en cause de façon précise tel ou tel poste des décomptes en question. La mesure d'instruction ne saurait suppléer à la carence de la preuve de la partie défenderesse.

Finalement, elle a estimé que le litige ne trouve pas sa véritable origine dans des contestations quant aux montants des charges, mais dans le fait que la partie défenderesse serait au bord de la cessation de paiements, alors qu'elle ne paierait plus ses loyers auprès de bailleurs d'autres sites commerciaux qu'elle exploite. La mesure d'expertise sollicitée n'aurait uniquement vocation à gagner encore du temps.

Sur question du tribunal, la requérante a indiqué que tout au long du contrat de bail, SOCIETE2.) SA ne lui avait adressé aucune demande de modification de la clé de répartition des charges.

SOCIETE2.) SA

La partie défenderesse pour sa part a, dans sa note de plaidoiries qui en grande partie n'est qu'une compilation d'extraits de courriers qu'elle a adressés à la requérante et aux sociétés gestionnaires du complexe commercial « ADRESSE3.) », contesté le montant des charges lui réclamé.

SOCIETE2.) SA a fait valoir qu'elle occupe un bâtiment indépendant des deux autres et met de façon générale en doute tant les calculs des charges locatives que leur répartition effectuée par la requérante dans ses décomptes annuels des charges locatives.

Elle a estimé qu'aux termes de l'article 4 du contrat de bail elle doit supporter ses propres frais d'eau, de gaz, d'électricité, d'enlèvement des ordures ménagères, la gestion des ordures ménagères ainsi que l'entretien de l'ascenseur situé au niveau -1 qui lui est propre et dispose de ses propres contrats de fourniture d'énergie, respectivement reçoit ses propres factures.

Toutefois, la prime de puissance aurait été mise à tort à sa charge étant donné que le contrat de bail prévoirait expressément en son article 4.1 que celle-ci serait à charge du propriétaire et non pas du locataire.

A d'itératives reprises, elle aurait d'ailleurs demandé des précisions sur les décomptes de charges à la requérante, respectivement aux sociétés gérant le complexe commercial pour le compte de cette dernière.

Pour cette raison, elle se serait abstenue de payer les avances sur charges et les loyers « *dans le seul et unique but d'obtenir enfin les informations requises* ».

En date du 6 décembre 2023, elle aurait d'ailleurs adressé à SOCIETE6.) SA, qui gérait à l'époque le site « ADRESSE3.) », un courrier dont la teneur serait la suivante :

« Suite à vos nombreuses relances, et suite aux nombreux échanges et réunions qu'il y a eu à ce sujet depuis 2021 entre SOCIETE4.), SOCIETE5.), SOCIETE6.) et moi-même, je vous envoie ci-joint copie des mails les plus importants.

La société SOCIETE2.) SA conteste formellement la répartition des dites charges et ne paiera plus d'avances jusqu'à ce qu'un décompte clair et correct ne lui soit soumis.».

SOCIETE2.) SA a encore plaidé qu'on lui a refacturé à tort à hauteur de 34% des frais énergétiques incombant aux autres bâtiments du « ADRESSE3.) », malgré le fait qu'elle paie directement ses propres frais aux différents fournisseurs. Les principaux postes de charges qui seraient erronés concerneraient le chauffage et la climatisation, les ascenseurs, les parkings et certains frais pour les parties communes ainsi que la facturation de travaux d'intérêt général.

En tout, la société SOCIETE2.) SA a estimé s'être vu refacturer à tort un montant qu'elle estime à 350.000.- EUR.

Plus particulièrement concernant la clé de répartition des charges, la partie défenderesse fait valoir qu'en tant qu'entreprise exploitant un magasin de

meubles sur le site, elle n'est certainement pas aussi gourmande en énergie, notamment froide, tel qu'un supermarché ou un restaurant. La partie défenderesse a estimé qu'en ce qui concerne la prime de puissance, la question se poserait si le contrat conclu entre SOCIETE1.) SA et SOCIETE3.) ne prévoyait pas trop de puissance pour le site et en tout état cause, la répartition devrait se faire selon les besoins réels des différents locataires et non pas selon les millièmes. D'ailleurs, le contrat de bail ne prévoirait pas de clé de répartition en fonction des millièmes et serait muet quant au calcul de ladite clé.

En outre, SOCIETE2.) SA aurait dû supporter des frais pour des parties communes auxquelles elle n'aurait point accès. En ce qui concerne les 10 emplacements de parking loués elle se serait vu calculer les charges en relation avec 28 unités. De même pour les ascenseurs, la partie défenderesse indique qu'on lui a refacturé à tort la quote-part des charges pour les autres ascenseurs du complexe bien qu'elle dispose de son propre ascenseur, tout comme les frais d'électricité pour les parties communes du complexe dont certaines sont internes aux numéros NUMERO3.) et NUMERO3.) de l'immeuble.

Au vu de l'ensemble des développements précités, SOCIETE2.) SA conclut au rejet de la demande de la requérante et à l'instauration d'une expertise avec la mission de :

1. *Contrôler si les décomptes de charges émis par SOCIETE1.) S.A. pour les années 2018 à 2023 inclus envers SOCIETE2.) S.A. sont conformes et, le cas échéant, calculer le montant des charges rédues par SOCIETE2.) S.A. pour la période susvisée sinon surfacturé par SOCIETE1.) S.A.,*
2. *Vérifier si la prime de puissance chaud et froid souscrite auprès de SOCIETE3.) est adéquate pour le site et non exagérée,*
3. *Vérifier la répartition des millièmes des charges, notamment en ce qui concerne la prime de puissance SOCIETE3.) en prenant en compte le fait que certains commerces sont plus gourmands en énergie, notamment le froid, que d'autres*
4. *Déterminer les millièmes afin de répartir les charges en fonction des différents postes et en prenant en considération les besoins effectifs des différents types d'occupants en fonction des affectations données aux locaux*
5. *Vérifier les décomptes de charges et le cas échéant, procéder à une nouvelle répartition*
6. *Faire le décompte entre parties. »*

Appréciation

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

L'augmentation de la demande de la requérante à titre d'arriérés de décompte charges locatives pour l'année 2023 et d'indemnité de procédure sont à qualifier de demandes additionnelles qui doivent présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires, ce qui est le cas en l'espèce, de sorte qu'elles sont à déclarer recevables.

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

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

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

En ce qui concerne la refacturation de la prime de puissance par le bailleur au locataire, le tribunal constate que l'article 4 du contrat de bail stipule entre autres ce qui suit « *En ce qui concerne les primes de puissance de chaleur et de froid, le Bailleur facturera au Locataire la partie correspondante à l'entretien courant de l'installation, telle que cette charge serait normalement facturée au Locataire.* »

Il est également constant en cause que SOCIETE2.) SA a adhéré au contrat de fourniture de chaleur et de froid conclu en date du 10 mars 2008 entre SOCIETE1.) SA et la société SOCIETE3.) S.A.

L'article 2 du contrat de fourniture de chaleur et de froid conclu en date du 10 mars 2008 dispose que : « *Le fournisseur est propriétaire de la centrale qui se compose des équipements nécessaires à la production de chaleur et froid, à savoir :*

- *La production de chaleur comprenant les chaudières avec tous les équipements accessoires et périphériques nécessaires et les conduites de chauffage jusqu'au collecteur principal inclus ;*
- *La production de froid comprenant les machines frigorifiques à compression, les tours de refroidissement avec tous les équipements accessoires et conduites d'eau glacée jusqu'au collecteur principal inclus.*

Suivant les schémas de principe en annexe 2. Les équipements seront installés dans les locaux techniques prévus à cet effet.»

Les puissances de froid et de chaud sont en outre définies dans ledit contrat comme étant la puissance déterminée et demandée par le client, et que celles-ci sont facturées mensuellement à ce dernier.

Suivant l'article 3 dudit contrat « *Le fournisseur s'engage à assurer l'approvisionnement en chaleur et en froid de l'ensemble immobilier décrit à l'article 1 et assure la conduite, la surveillance, l'entretien et la garantie des équipements décrits à l'article 2.* »

Finalement, l'article 17 intitulé « *facturation* » prévoit que les consommations de chaud et de froid sont directement facturées aux différents locataires tandis que les factures relatives aux primes de puissances sont adressées au client (SOCIETE1.) SA).

Il ressort de la lecture combinée des différents dispositions contractuelles précitées que la société SOCIETE3.) S.A. base sa facturation sur deux éléments à savoir la consommation effective de chaud et de froid ainsi que la prime de puissance.

Il est également constant en cause que le contrat de bail prévoit que le bailleur refacture au locataire la prime de puissance en fonction de la quote-part de ce dernier.

Si le contrat de bail indique que le bailleur facturera au locataire la partie correspondante à « *l'entretien courant de l'installation* », la société SOCIETE2.) SA n'a pu se méprendre qu'il s'agissait, au vu des dispositions contractuelles précitées auxquelles elle a adhéré, de la rémunération pour l'utilisation de l'infrastructure du réseau et des installations de production de chaud et de froid de SOCIETE3.) SA.

En effet, le contrat SOCIETE3.) ne prévoit pas de frais d'entretien à facturer au client, étant donné qu'il s'agit d'un contrat tout inclus et que le locataire n'a pas à s'occuper de la maintenance des installations.

D'ailleurs, la partie défenderesse n'a commencé à émettre des contestations quant aux charges locatives qu'au courant de l'année 2022 et s'est acquittée desdites primes en l'an 2020 et 2021 sans y émettre d'objection.

Cela est d'autant plus étonnant que la requérante a indiqué que la société ayant géré le site avait oublié de lui refacturer lesdites primes de puissance pour les années 2018 et 2019.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le tribunal retient que c'est à bon droit que la requérante a refacturé les primes de puissance en fonction des tantièmes à SOCIETE2.) SA.

Concernant la facturation des emplacements de parking, le tribunal constate que la requérante a fait droit aux critiques de la partie défenderesse en ne prenant en compte que 10 emplacements de parking dans l'établissement des décomptes effectués par SOCIETE6.) SA, de sorte que cette contestation est sans objet.

Quant à la question de savoir quelle clé de répartition appliquer, le tribunal relève que les millièmes en soi ne sont pas contestés par la partie défenderesse, de sorte qu'il y a lieu d'admettre que SOCIETE2.) SA occupe une surface équivalente à 34% du site.

La partie défenderesse remet en cause l'application de cette clé et fait valoir que celle-ci devrait être adaptée en fonction de la consommation effective de chaud et de froid des différents locataires. Elle émet encore des critiques à l'égard de diverses charges locatives, comme les ascenseurs des bâtiments aux NUMERO3.) et NUMERO3.) qu'elle doit supporter sans avoir aucun accès à ces derniers.

Il n'est pas contesté que les immeubles n° ADRESSE5.) et ADRESSE6.) appartiennent à la seule société anonyme SOCIETE1.) SA et qu'il ressort du contrat de bail que la requérante est propriétaire de trois parcelles cadastrales constituant le complexe « ADRESSE3.) », de sorte qu'il y a lieu de retenir que le complexe commercial n'est pas soumis au statut de la copropriété.

Quant à la répartition des frais et charges entre le locataire et le bailleur, le tribunal rappelle que « *Les parties peuvent en principe librement prévoir dans le contrat de bail la question de savoir quelles charges sont à supporter par le locataire, y compris les impôts et taxes, sauf les restrictions apportées par la loi du 21 septembre 2006 concernant les charges devant être payées par le locataire d'un bail à usage d'habitation...* » (Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 56).

Si les parties peuvent librement convenir des frais et charges à supporter par le preneur et du montant des avances à payer par ce dernier à ce titre, en revanche, leur réclamation effective est soumise à une triple obligation dans le chef du bailleur :

- Les charges doivent correspondre à des dépenses réelles.
- Un décompte intelligible doit être établi par le bailleur.
- Le bailleur doit fournir des documents justificatifs.

Le bailleur ne peut en effet réclamer au locataire que ce qu'il a déboursé lui-même.

C'est la raison pour laquelle, un décompte détaillé, accompagné de documents justifiant les sommes réclamées par le propriétaire, doit être soumis au locataire.

Il est constant en cause qu'en l'espèce, les parties n'ont convenu d'aucune clé de répartition.

A défaut de précisions dans les conventions signées entre parties, la répartition des frais communs doit s'opérer en tenant compte des usages dans le règlement des conflits. (les nouvelles de droit civil, tome IV : le louage des choses n° 1180).

Tel que l'a rappelé la partie requérante, selon les usages en matière commerciaux, une répartition proportionnelle aux mètres carrés loués semble la plus juste, mais une répartition par unité est courante aussi.

En l'occurrence, une clé de répartition en fonction des millièmes a été appliquée de manière constante, tel que l'atteste les décomptes de charges d'autres locataires versés en cause.

Ce fait a d'ailleurs été reconnu par SOCIETE2.) SA dans un courrier du 19 mars 2024 adressé à SOCIETE1.) SA « *Pour des raisons historiques certainement (SOCIETE2.) ayant eu le même copropriétaire que le ADRESSE3.), le décompte annuel des frais avait prévu d'attribuer 34% de tous les frais communs du centre à SOCIETE2.), même des frais absurdes comme le nettoyage des tapis d'entrée du NUMERO3.) et du NUMERO3.), ADRESSE6.), p.ex... »*

Dans la mesure où rien ne s'oppose à ce que le propriétaire procède de cette manière du moment que rien d'autre n'a été prévu dans le contrat de bail, il y a lieu retenir que c'est à bon droit que la requérante a appliqué à l'ensemble des charges incombant à SOCIETE2.) SA une clé de répartition en fonction des millièmes occupés.

Le tribunal relève en outre qu'aucune demande n'a été effectuée tout au cours du bail afin de modifier la clé de répartition des charges locatives.

Quant aux calculs réalisés et aux décomptes rectificatifs versés par la requérante, la partie défenderesse se contente d'émettre des contestations générales des documents précités en affirmant que les calculs tout comme la clé de répartition seraient douteux, sans chiffrer précisément le montant et les postes des charges réclamés à tort dans un décompte détaillé.

Il est en outre constant en cause que contrairement à ce qu'elle affirme, la partie défenderesse a disposé de l'ensemble des pièces justificatives. Toutefois, aucune facture n'est querellée en particulier.

S'y ajoute, qu'il est plus qu'étonnant que SOCIETE2.) SA, qui prétend s'être vu refacturer à tort un montant qu'elle estime à 350.000.- EUR, ne formule aucune demande en répétition de l'indu à l'égard de la requérante pour ce montant conséquent.

Au vu des développements qui précèdent et dans la mesure où la partie défenderesse ne formule pas de contestations précises et sérieuses à l'égard des différents postes repris dans les décomptes versés par la requérante, la demande en instauration d'une mesure d'expertise afin de procéder aux vérifications de ceux-ci est à rejeter.

La demande de la société SOCIETE1.) à titre de paiement des décomptes charges locatives pour les années 2018 à 2023 est partant à déclarer fondée pour la somme escomptée de 122.655,25.- EUR, le tout avec les intérêts légaux au taux commercial tel que prévus par la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir de la demande en justice, à savoir le 9 avril 2024 sur la somme de 95.670,32.- EUR et à partir du 21 octobre 2024 sur la somme de 26.984,93.-EUR, le tout jusqu'à solde.

En effet, les décomptes ont fait l'objet de rectificatifs et le tribunal ignore à quelle date les décomptes rectifiés ont été soumis à la partie défenderesse, de sorte qu'il n'y pas lieu de faire courir les intérêts à partir de leur échéance ni à partir d'une éventuelle mise en demeure, étant donné qu'aucune date n'est indiquée dans le dispositif de la requête à laquelle la partie défenderesse aurait été sommée de payer les décomptes en souffrance.

Eu égard à l'issue du litige, il serait 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, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, une indemnité de procédure de 1.000.- EUR.

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.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

La partie défenderesse succombant au litige est condamnée aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

déclare la demande recevable ;

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande à titre de paiement du décompte de charges locatives pour l'année 2023 et de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA qu'elle renonce à ses demandes en paiement d'arriérés de loyer et d'avances sur charges ainsi qu'en résiliation judiciaire du contrat de bail et en déguerpissement des lieux de la partie défenderesse ;

déclare la demande à titre de paiement de charges locatives pour les années 2018 à 2023 fondée pour la somme escomptée de 122.655,25.-EUR ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 122.655,25.-EUR avec les intérêts légaux au taux commercial tels que prévus par la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir de la demande en justice, à savoir le 9 avril 2024 sur la somme de 95.670,32.-EUR et à partir du 21 octobre 2024 sur la somme de 26.984,93.-EUR, le tout jusqu'à solde.

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 1.000.-EUR ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 1.000.-EUR ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance.

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

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière