

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1929/25
L-BAIL-167/24

Audience publique extraordinaire du 5 juin 2025

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

dans la cause

e n t r e

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Annie ELFASSI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant unique actuellement en fonctions,

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 8 mars 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 23 mai 2024, puis refixée au 17 octobre 2024, puis refixée au 23 janvier 2025 et finalement refixée au 24 avril 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Annie ELFASSI, et Maître Karim SOREL, 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 fixé,

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

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 8 mars 2024, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) SARL devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour :

« (fichier) »

Les moyens et prétentions des parties

La société SOCIETE1.) SA

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SA fait valoir que par un contrat de bail du 10 janvier 2017 avec effet au 1^{er} février 2017, elle aurait donné en location à la société SOCIETE2.) SARL des bureaux, des parkings et des archives dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.). Le contrat de bail aurait été initialement conclu avec la société SOCIETE3.) SARL, laquelle fut absorbée par la demanderesse actuelle.

Ledit contrat de bail, initialement conclu pour une durée de 9 ans et devant venir à terme le 31 janvier 2026, aurait été résilié avec effet immédiat par la société SOCIETE1.) SA en date du 19 février 2024 aux torts exclusifs de la locataire.

Aux termes de l'article 3.1 du contrat de bail, il était loisible à chacune des parties de résilier le bail au terme de six ans, soit au 1^{er} février 2023, sans que cette option n'ait été choisie ni par le bailleur, ni par le locataire.

Au mois de février 2023, le loyer mensuel avait été fixé à 19.381,54 euros à augmenter d'avances sur charges de 3.650,87 euros.

Au cours du mois de juin 2023, la société SOCIETE2.) SARL aurait unilatéralement refusé de s'acquitter des loyers et charges redues et ce malgré une mise en meure du 10 juillet 2023.

Les travaux de construction visant l'immeuble voisin invoqués par la locataire pour se dédouaner de ses obligations de paiement lui auraient été annoncés une première fois en date du 30 novembre 2021. Ces travaux auraient été effectués, dans la mesure du possible, de façon à ne pas affecter la jouissance paisible de la société SOCIETE2.) SARL.

Malgré l'annonce des travaux et des prétendues nuisances y relatives dénoncées par un courrier du 26 juin 2023 dans lequel la société SOCIETE2.) SARL se plaint de l'existence de celles-ci dès juin 2022, cette dernière n'aurait pas fait usage de son droit à résiliation du contrat de bail à son sixième anniversaire.

Ainsi, la société SOCIETE2.) SARL aurait accepté le contrat de bail continue ses effets jusqu'à son terme prévu le 31 janvier 2026 et ce malgré les travaux de construction sur la parcelle voisine.

La société SOCIETE1.) SA aurait veillé à ce que ces travaux ne troublent pas la jouissance paisible de la société SOCIETE2.) SARL notamment au niveau des parkings faisant l'objet du contrat de bail litigieux.

Il résulterait encore de l'article 2 alinéa 7 du contrat de bail que le bailleur pouvait à tout moment modifier l'emplacement de parkings désignés par le même contrat de bail si des travaux, la sécurité ou l'organisation interne du bâtiment le requerraient.

La société SOCIETE1.) SA n'aurait pas troublé la jouissance paisible ou causé une perte de jouissance à la société SOCIETE2.) SARL alors que le nombre de places de parking mis à disposition était resté identique et dans des conditions similaires.

Ensuite, la société SOCIETE1.) SA soutient que le projet de développement immobilier sur le bâtiment voisin aurait été dévoilé à la société SOCIETE2.) SARL le 30 novembre 2021 lors d'un déjeuner de fonction lors duquel la défenderesse aurait indiqué être déjà à la recherche d'autres locaux. La société SOCIETE2.) SARL aurait encore fait l'aveu d'avoir été informée sur la nature des travaux dès cette date de 2021 aux termes d'un courrier officiel de son mandataire du 9 août 2023.

Il aurait ainsi été loisible à la société SOCIETE2.) SARL de s'informer dès novembre 2021 sur la nature et l'envergure des travaux sur le terrain voisin et de l'incidence de ceux-ci sur son propre bail et, le cas échéant, de choisir de mettre fin à celui-ci de façon anticipative à son sixième anniversaire conformément à son article 3 alinéa 2.

Alors qu'elle n'aurait pas fait le choix d'avoir recours à cette faculté de résiliation, la société SOCIETE2.) SARL aurait accepté que le contrat de bail soit exécuté jusqu'à son terme.

La résiliation unilatérale communiquée par la société SOCIETE2.) SARL le 10 août 2023 serait ainsi inopérante, de sorte à ce que l'obligation de paiement du loyer et des avances sur charges a continué ses effets.

Suite au refus injustifié de la part de la société SOCIETE2.) SARL de s'acquitter des sommes ainsi rédues depuis juin 2023, la société SOCIETE1.) SA se serait vu contrainte de faire appel à la garantie locative à hauteur de 49.808,31 euros le 21 août 2023, somme effectivement transférée au bailleur le 11 septembre 2023.

Un deuxième appel à garantie aurait dû être effectué par la société SOCIETE1.) SA en date du 9 octobre 2023 pour un montant de 46.863,41 euros suite aux défauts de paiement de la part de la société SOCIETE2.) SARL.

La société SOCIETE2.) SARL resterait cependant en défaut de reconstituer sous quinzaine le montant intégral de la garantie locative après l'appel justifié par le bailleur et ce en violation de l'article 15 alinéa 8 du contrat de bail.

En raison des manquements contractuels de la société SOCIETE2.) SARL (défauts de paiement depuis juin 2023 et refus de reconstituer la garantie locative), qualifiés

de graves par la société SOCIETE1.) SA, cette dernière aurait résilié le contrat de bail avec effet immédiat par un courrier recommandé du 19 février 2023, ce qui lui conférerait un droit à réclamer actuellement l'indemnisation suivants :

- à titre de loyer et avance sur charges : toutes les sommes redues jusqu'au 12 février 2024 à concurrence de 89.904,91 euros,
- à titre d'indemnité de résiliation : 6 mois de loyers TTC et d'avances sur charges, soit à la somme de 140.522,75 euros,
- sinon à titre de dommages et intérêts : la somme de 511.081,34 euros correspondant aux loyers et charges échus et à échoir jusqu'au terme du bail,
- à titre de frais de remise en état : 33.026,76 euros.

Au vœu de sa requête introductive, la société SOCIETE1.) SA conclut ainsi à voir déclarer que le contrat de bail en question a été valablement résilié avec effet immédiat pour fautes graves dans le chef de la société SOCIETE2.) SARL par son courrier du 19 février 2024, sinon à prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail pour le même motif.

A titre de demande pécuniaire, la société SOCIETE1.) SA conclut principalement à la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL à l'indemnité de résiliation prévue par l'article 19 alinéa 4 du contrat de bail correspondant à 6 mois de loyers et d'avances sur charges.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) SA formule une demande de condamnation correspondant à l'ensemble des sommes redues par la société SOCIETE2.) SARL jusqu'au terme du bail, à savoir jusqu'au 31 janvier 2026. La société SOCIETE2.) SARL aurait en effet résilié prématurément le contrat de bail le 30 août 2023, de sorte à ce que la société SOCIETE1.) SA pourrait prétendre à une indemnisation complète en application de la responsabilité contractuelle du locataire.

A titre encore plus subsidiaire, la société SOCIETE1.) SA base sa demande sur la responsabilité délictuelle dans le chef de la société SOCIETE2.) SARL.

En ce qui concerne les frais de remise en état, la société SOCIETE1.) SA base sa demande sur l'article 11 du contrat de bail pour conclure à une fixation forfaitaire à 50 euros HT/m².

A l'audience du Tribunal du 24 avril 2025, la société SOCIETE1.) SA a augmenté sa demande comme suit aux termes d'un décompte versé :

« (fichier) »

Il appert de la lecture de ce décompte que la société SOCIETE1.) SA conclut, à titre principal, à la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL outre à l'indemnité de résiliation sur base de l'article 19 du contrat de bail, à sa condamnation à la somme de 67.394,84 euros correspondant à la gratuité du loyer accordé au nouveau locataire des lieux en question et à sa condamnation à la somme de 35.415,79 euros à titre d'honoraires SOCIETE4.) déboursés pour trouver un nouveau locataire.

A titre subsidiaire, ces sommes seraient à ajouter à la demande de la société SOCIETE1.) SA basée sur la responsabilité contractuelle sinon délictuelle de la société SOCIETE2.) SARL.

En ce qui concerne les frais de remise en état, la société SOCIETE1.) SA a précisé sa demande en sollicitant la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL au paiement de la somme de 33.026,76 euros.

Finally, la société SOCIETE1.) SA a conclu à la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL à la somme de 90.069,11 euros à titre de frais d'avocat facturés et à la somme de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE1.) SA a conclu à voir ordonner la production forcée du nouveau contrat de bail conclu par la société SOCIETE2.) SARL. Sur question du Tribunal, la société SOCIETE1.) SA a déclaré que cette demande était basée sur l'article 285 du Nouveau Code de Procédure civile.

La société SOCIETE2.) SARL

La société SOCIETE2.) SARL conteste la version des faits de la partie adverse ainsi que le bien-fondé de l'ensemble de ses demandes.

Si la société SOCIETE2.) SARL admet avoir pris en location des bureaux et des emplacements de parking auprès de la société SOCIETE1.) SA et qu'elle a été informée des travaux réalisés sur le bâtiment adjacent dès le 30 novembre 2021, elle conteste avoir eu connaissance en temps utile de l'ampleur de ces travaux ainsi que leur incidence quant à l'exécution de son propre contrat de bail conclu avec la société SOCIETE1.) SA.

Plus précisément, la société SOCIETE2.) SARL souligne qu'elle a pris en location, outre les locaux de bureaux, deux places extérieures accessibles librement depuis la voie publique aux fins d'utilisation par la clientèle ainsi que trois places intérieures sécurisées par un badge aux fins d'utilisation par les salariés.

Cette configuration aurait été déterminante pour le consentement de la société SOCIETE2.) SARL pour la signature du bail afin d'accueillir sa clientèle via un accès fluide et de garantir à ses salariés un stationnement sécurisé et contrôlé.

Suite aux travaux engagés sur la parcelle avoisinante, l'accès à ses cinq emplacements serait devenu impossible. La société SOCIETE1.) SA aurait certes veillé à remplacer ces emplacements mais ceux-ci auraient été situés dans le parking de l'hôtel ENSEIGNE1.) avoisinant, accessibles sans badge mais extérieurs au périmètre immédiat des lieux pris en location et par des places dans un parking SOCIETE5.) nécessitant l'utilisation d'un badge. Les emplacements de parking censés remplacer les facultés de stationnement pour les salariés (SOCIETE5.) n'étaient plus pourvus de bornes de recharge, contrairement à ce qui était prévu sur les places de parking initialement pris en location. Lesdites bornes avaient en effet été installées aux coûts de la société SOCIETE2.) SARL.

Il s'agirait d'une altération unilatérale des conditions essentielles du contrat de bail portant « *une atteinte substantielle aux conditions d'exploitation.* »

Alors que les conditions dans lesquelles les emplacements de parking pris en location deviendraient inaccessibles et que les modalités de substitution auraient délibérément été cachées à la société SOCIETE2.) SARL, elle n'aurait pas pu faire usage de son droit de résiliation du contrat de bail à son sixième anniversaire.

La réserve prévue par l'article 2 du contrat de bail permettant au bailleur de prétendument pouvoir modifier unilatéralement l'emplacement des parkings ne supprimerait en effet en rien son obligation de délivrer au locataire lesdits emplacements.

Ainsi, au vu des troubles importants causés par la faute de la société SOCIETE1.) SA résidant dans la circonstance que cette dernière l'aurait privée de la jouissance effective des 5 emplacements de parking pris en location, la société SOCIETE2.) SARL aurait de façon correcte résilié le contrat de bail de façon unilatérale le 10 août 2023.

La société SOCIETE2.) SARL conclut ainsi à voir confirmer la résiliation du contrat de bail à son initiative pour perte de la chose louée.

Par conséquent toutes les demandes pécuniaires de la société SOCIETE1.) SA seraient à déclarer non-fondées.

Ensuite, la société SOCIETE2.) SARL se plaint d'un déséquilibre contractuel dans le sens où aucune clause pénale de type indemnité de résiliation ne serait prévu par le contrat de bail en cas de résiliation du contrat de bail par le locataire. La demande de la société SOCIETE1.) SA tendant à l'allocation d'une telle indemnisation.

Par l'effet de la mise à terme avec effet immédiat du contrat de bail de façon unilatérale le 10 août 2023, la société SOCIETE2.) SARL serait déchargée de toute obligation de paiement de loyer et d'avances sur charges, de sorte à ce que la demande afférente de la société SOCIETE1.) SA serait à déclarer non-fondée.

Il n'y aurait encore pas de faute dans le chef de la société SOCIETE2.) SARL résultant d'un défaut de paiement du loyer et des avances sur charges alors que sa jouissance aurait été troublée.

Malgré d'itératives demandes et de réunions avec le bailleur afin de trouver une solution viable en relation avec la mise à disposition d'emplacements de parking, la société SOCIETE1.) SA n'aurait pas réussi à garantir la jouissance paisible de la société SOCIETE2.) SARL.

Ainsi, et de façon unilatérale, il aurait été loisible et permis à la société SOCIETE2.) SARL de diminuer le paiement du loyer, à savoir de 6.647,70 euros à augmenter de charges mensuelles de 1.325,18 euros pour les mois de juin et juillet 2023. Aucun paiement n'aurait effectivement été opéré pour le mois d'août 2023 alors que la société SOCIETE2.) SARL s'apprêtait à quitter les lieux, conformément à sa résiliation du contrat de bail, le 10 août 2023.

La société SOCIETE1.) SA ne respecterait ainsi ses obligations de délivrance conformément à la destination prévue dans le contrat de bail.

La demande de la société SOCIETE1.) SA pour la partie basée sur la responsabilité délictuelle serait encore à déclarer irrecevable en application du principe du non-cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle.

Toutes les demandes de la société SOCIETE1.) SA en relation avec la gratuité des loyers pour le nouveau locataire, la facture relative aux honoraires exposés pour trouver un nouveau locataire et les frais de remise en état sont encore contestées pour défaut de lien de causalité avec une éventuelle faute dans le chef de la société SOCIETE2.) SARL et alors que la demanderesse resterait en défaut de prouver la réalité et le quantum de son dommage.

La société SOCIETE2.) SARL conteste finalement les demandes de la société SOCIETE1.) SA à titre de frais et honoraires d'avocat et en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

A l'audience du Tribunal du 24 avril 2025, la société SOCIETE2.) SARL a formulé les demandes reconventionnelles suivantes :

« (fichier) »

Il y a lieu de donner acte à la société SOCIETE2.) SARL de ses demandes reconventionnelles.

Finalement, la société SOCIETE2.) SARL s'est opposée à la demande de production forcée de son nouveau contrat de bail alors que cette pièce ne serait pas pertinente au litige.

La société SOCIETE1.) SA

La société SOCIETE1.) SA conclut au débouté de la société SOCIETE2.) SARL de l'ensemble de ses demandes reconventionnelles.

Appréciation

Il est constant en cause qu'en date du 10 janvier 2017, la société SOCIETE2.) SARL a pris en location auprès de la société SOCIETE3.) SARL dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.) ce qui suit :

- 538 m² à usage de bureaux,
- 24 m² à usage d'archives,
- 3 emplacements de parking intérieurs et
- 2 emplacements de parking extérieurs.

Ledit bail avait été consenti pour une durée de 9 ans consécutives prenant cours le 1^{er} février 2017 pour finir de plein droit le 31 janvier 2026 à minuit.

Aux termes de l'article 3.2. du contrat de bail, le bail « *est résiliable par chacune des parties au terme des six ans moyennant un préavis de 6 mois notifié par lettre recommandée à l'autre partie.* »

Le loyer initialement convenu et soumis à l'indice du coût de la vie a été de 14.430 euros, sachant que les 4 premiers mois dès le début du bail étaient stipulés gratuits, le premier loyer étant payable le 1^{er} juin 2017.

Des avances sur charges étaient également payables. Celles-ci étaient fixés à la signature du bail à 2.152 euros HTVA.

Par un acte de fusion du 9 décembre 2019, la société bailleuse initiale a été fusionnée avec la société SOCIETE1.) SA, laquelle a pris les qualités de bailleur dans la relation contractuelle entre les parties litigantes.

Il est encore constant en cause pour ne pas être contesté que le 30 novembre 2021, la société SOCIETE2.) SARL a été informée sur un projet de construction sur l'immeuble avoisinant à celui comprenant le bien pris en location, à savoir au numéro 8 de la ADRESSE3.).

Il ressort des recherches du Tribunal que les numéros 8 et 10 de ladite rue sise à ADRESSE4.) font partie de la même parcelle cadastrale, à savoir le numéro NUMERO3.) de la section HoC de ADRESSE5.). Aux termes des pièces versées

en cause, les numéros cadastraux initiaux ont été fusionnés afin de créer, par la construction d'un nouvel immeuble raccordé à l'existant, un projet immobilier unifié.

Ainsi, il doit être admis et il n'est pas contesté que la société SOCIETE1.) SA est le maître d'ouvrage du projet immobilier réalisé au numéro 8. Aux termes des explications fournies à l'audience, ce projet englobait la démolition d'un immeuble existant et la construction d'un nouveau complexe administratif.

Les parties s'accordent encore pour dire que les 3 emplacements extérieurs et les 2 emplacements intérieurs pris en location par la société SOCIETE2.) SARL sont devenus inaccessibles du fait desdits travaux sur l'immeuble voisin.

Plus précisément, les emplacements extérieurs en question étaient situés entre les bâtiments existant aux numéros 8 et 10 et étaient directement accessibles depuis la voie publique sans restriction d'accès.

Lesdits travaux de démolition et de reconstruction ont débuté en juin 2022.

La société SOCIETE2.) SARL a dénoncé les nuisances rencontrées par l'effet desdits travaux par un courrier du 26 juin 2023 adressé à la société SOCIETE1.) SA. Ceux-ci concernent plusieurs points, à savoir un manque de collaboration du bailleur, planification des travaux bruyants, accès aux parkings et envergure du projet immobilier avoisinant.

Ce courrier contient une chronologie des travaux effectués concernant le bâtiment adjacent laquelle n'a pas été critiquée par la société SOCIETE1.) SA, à savoir :

- le 19 septembre 2022, l'accès aux deux emplacements extérieurs loués par la société SOCIETE2.) SARL est rendu impossible du fait des travaux de terrassement,
- le 21 septembre 2022, l'accès aux trois emplacements intérieurs est rendu impossible du fait des travaux de démolition de la rampe d'accès au parking souterrain.

Il est encore constant en cause que les places de parking pris en location et désormais inaccessibles ont été compensées par la société SOCIETE1.) SA en attribuant dès le 15 septembre 2022 comme suit :

- trois emplacements de parking dans l'hôtel ENSEIGNE1.) avoisinant l'immeuble litigieux (ADRESSE6.)). Ces places de parking étaient marquées comme réservées, situées dans le sous-sol de cet hôtel et accessibles sans l'emploi d'un badge. Ces emplacements n'étaient pas pourvus de bornes de recharge et trois badges d'accès ont été fournis (numéro NUMERO4.)) au vu des pièces versées en cause et

- deux emplacements de parking sur un parking à ciel ouvert dénommé ENSEIGNE2.) situé en face de l'immeuble en question. Ces places de parking étaient marquées comme réservées et accessibles uniquement par un badge. Deux badges d'accès ont été fournis (numéro NUMERO5.) et NUMERO6.)).

Cette mise à disposition alternative des places de parking a fait l'objet d'un avenant au contrat de bail signé par les deux parties au litige, la société SOCIETE2.) SARL ayant certifié la remise en mains propres des badges le 15 septembre 2022. En date du 8 décembre 2022, deux badges supplémentaires pour SOCIETE6.) ont été fournis (199 et 200). (voir les annexes de la pièce 5 de la société SOCIETE1.) SA)

La dénonciation du 26 juin 2023 est accompagnée d'un constat de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER du 2 juin 2023 ainsi que d'un certain nombre de correspondances avec le bailleur.

Par un courrier du 10 juillet 2023, la société SOCIETE1.) SA a mis en demeure la société SOCIETE2.) SARL de régler des arriérés de loyers à concurrence de 46.064,82 euros.

Le 3 août 2023, la société SOCIETE1.) SA, par l'organe de son mandataire, a pris position en détail quant aux reproches formulés (refus de collaboration, emplacement de parkings, accès, travaux d'électricité et de climatisation, évolution de l'ensemble immobilier et hausse éventuelle des charges) et a réitéré sa mise en demeure aux termes d'arriérés de loyers à concurrence de 46.064,82 euros.

Le 9 août 2023, la société SOCIETE2.) SARL, par l'organe de son mandataire, a réagi à ce dernier courrier en maintenant ses doléances.

Le 10 août 2023, la société SOCIETE2.) SARL a résilié le contrat de bail dans les termes suivants :

« (fichier) »

Aux termes d'un procès-verbal de l'huissier de justice Laura GEIGER, la société SOCIETE2.) SARL a quitté les lieux le 28 août 2023. Il ressort en effet de cet acte d'huissier versé en tant que pièce 22 par Maître SOREL que les lieux étaient à ce moment libres de toute occupation.

Par un courrier du 21 août 2023, la société SOCIETE1.) SA a activé la garantie locative à première demande établie auprès de la SOCIETE7.) pour compenser des impayés de loyers pour le montant de 49.808,31 euros. Cette garantie a néanmoins été dénoncée par cette banque à la société SOCIETE1.) SA par un courrier du 26 juillet 2023 avec effet du 27 août 2023 : « *Nous vous informons que conformément*

aux termes de cette garantie, nous dénonçons notre engagement avec effet au 26 août 2023. Cette garantie sera donc caduque et de nul effet à compter du 27 août 2023, date à laquelle nous nous considérerons comme définitivement libérés de notre engagement à titre de cette garantie.» (voir la pièce 10 de BAKER MCKENZIE).

Par un courrier du 24 août 2023, la société SOCIETE1.) SA a contesté la validité de la résiliation unilatérale du contrat de bail en précisant que, selon elle, le contrat de bail poursuivrait ses effets jusqu'à son terme du 31 janvier 2026.

Par un courrier du 9 octobre 2023, la société SOCIETE1.) SA a fait une deuxième fois appel à la garantie locative pour le montant de 46.863,41 euros, correspondant aux impayés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de septembre et octobre 2023.

Par un courrier du 19 février 2024, la société SOCIETE1.) SA a résilié le contrat de bail en question par un courrier ayant la teneur suivante :

« (fichier) »

Dans un souci de logique juridique, il échet d'analyser ci-dessous en premier lieu :

- le bien-fondé de la demande de la société SOCIETE2.) SARL tendant à la réduction du loyer pour troubles de jouissance et ensuite, au cas où il n'y aurait pas lieu à y faire droit,
- la validité de la résiliation unilatérale du contrat de bail par la société SOCIETE2.) SARL en date du 10 août 2023 pour perte de la chose louée et ensuite, au cas où cette résiliation serait inopérante,
- la validité de la résiliation unilatérale du contrat de bail par la société SOCIETE1.) SA en date du 19 février 2024 pour fautes graves dans le chef du locataire.

Quant aux troubles de jouissance invoqués par la société SOCIETE2.) SARL

En ce qui concerne les troubles de jouissance allégués pour justifier le non-paiement des loyers respectivement la réduction du loyer, il convient de rappeler que dans les contrats synallagmatiques, les deux obligations doivent être exécutées simultanément. Chacune des parties n'est en droit d'exiger la prestation qui est due qu'autant qu'elle offre d'exécuter la sienne. Réciproquement, elle peut refuser d'exécuter sa prestation tant que le cocontractant n'offre pas lui-même d'exécuter. Ce refus se manifeste par l'exception d'inexécution. L'exception d'inexécution, prévue à l'article 1134-2 du Code civil, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers que si le bailleur ne s'exécute pas lui-même de ses propres obligations contractuelles.

Ainsi, l'exception d'inexécution est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation. Elle ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (cf. La Haye et Vanerkhove, *Le louage des choses*, n° 400 et 401).

En matière de bail, il existe une connexité entre l'obligation du bailleur d'entretenir, respectivement de réparer l'immeuble loué et celle du preneur de payer les loyers pour justifier la suspension de cette dernière (cf. TAL, 9 octobre 1997, n° 59447 du rôle).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou 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.

Il est dès lors évident que toute rétention de loyer doit être précédée d'une mise en demeure afin que les griefs du locataire soient portés à la connaissance du bailleur et que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

Une mise en demeure formelle n'est pas requise. Il suffit que le bailleur ait été mis au courant de la nécessité des travaux à exécuter (cf. Marianne Harles, *Compte-Rendu de jurisprudence*, Pas. 31, n° 106).

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, l'une des obligations principales du locataire est celle de payer le prix du bail aux termes convenus.

En vertu de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Conformément à l'article 1720 du même code, le bailleur doit faire pendant la durée du bail toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations locatives.

Doivent être considérés comme nécessaires tous les travaux ou réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Aux termes de l'article 1721 du Code civil, le bailleur doit garantir au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de bail.

Il y a donc vice ou défaut chaque fois que le trouble résulte du fait même de la chose, par opposition au trouble provoqué directement par le fait de l'homme, bailleur ou tiers. 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, est un vice.

Suivant les dispositions légales, l'obligation de délivrance implique que le bailleur est tenu de mettre à la disposition du locataire un bien tel que ce dernier puisse en jouir conformément au contrat et que l'objet répond aux prescriptions légales en vigueur.

L'obligation de jouissance paisible implique pour le bailleur de faire jouir paisiblement le preneur de l'objet loué pendant toute la durée du bail. La garantie de la jouissance paisible a pour base la responsabilité contractuelle. Tenu de procurer au preneur la jouissance paisible, le bailleur est responsable sur base des articles 1719 et 1721 du Code civil des troubles de jouissance qui, d'après le droit commun de la responsabilité contractuelle, lui sont imputables (cf. Yvette Merchiers, Le bail en général, n° 181).

Le locataire a le droit de refuser le paiement du loyer en cas de manquement par le bailleur à son obligation d'entretien des lieux loués.

Toutefois, la défaillance du bailleur doit justifier la retenue du loyer, le simple défaut d'entretien n'étant pas suffisant, car le locataire continue d'avoir la jouissance de la chose louée même si elle est imparfaite.

Pour justifier l'exception d'inexécution, le défaut d'entretien doit être tel qu'il rend la chose inutilisable à l'usage contractuellement prévu.

L'inexécution justifiée suppose donc un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées.

Cette condition n'est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée et qu'il conserve la jouissance de ladite chose.

L'exception d'inexécution ne peut dès lors jouer qu'en cas de nécessité. Le preneur ne doit user de ce moyen de se faire à soi-même justice provisoire que s'il n'a pas à sa disposition des moyens plus normaux pour arriver à ses fins.

En l'espèce, la société SOCIETE2.) SARL a retenu une partie du loyer convenu en ne s'acquittant que d'un loyer réduit mensuel de 6.647,70 euros et d'avances sur charges de 1.325,18 euros pour les mois de juin et juillet 2023.

La société SOCIETE2.) SARL justifie cette retenue par les troubles de jouissance rencontrés et causés par la société SOCIETE1.) SA dans le sens où le projet immobilier réalisé par cette dernière au niveau du bâtiment avoisinant lui aurait enlevé la jouissance des places de parking conventionnellement mis à disposition et lui aurait causé des désagréments sonores et de qualité de vie au travail.

Comme cela a été retenu ci-avant, il est constant en cause que l'accessibilité aux 5 places de parking extérieures et intérieures initialement prévues au contrat de bail a été rendue impossible par l'effet dudit projet immobilier.

Il y a cependant lieu de souligner que ledit contrat de bail contient la clause 2 point 7 suivante :

« Le Bailleur se réserve le droit de modifier ou de permuter à tout moment les emplacements de parking désignés si des travaux, la sécurité ou l'organisation interne du bâtiment ne le requièrent. »

Ensuite, il y a lieu de relever que la société SOCIETE1.) SA a veillé à informer la société SOCIETE2.) SARL de la réalisation desdits travaux en date du 30 novembre 2021.

Quoique l'ampleur desdits travaux n'ait éventuellement pas été discutée en détail il était évident que, vu l'ampleur du projet, lesdites places de parking dont l'accès se faisait, tant pour les emplacements intérieurs que pour les emplacements extérieurs, du côté droit de l'immeuble existant, deviendraient nécessairement inaccessibles.

Ensuite, il ressort des développements qui précèdent et des pièces versées en cause qu'en date du 15 septembre 2022, soit au moment même où les travaux en question devaient débiter, la société SOCIETE1.) SA a mis à disposition de la société SOCIETE2.) SARL de l'alternative suivante :

- trois emplacements de parking dans l'hôtel ENSEIGNE1.) avoisinant l'immeuble litigieux (ADRESSE6.) et
- deux emplacements de parking sur un parking à ciel ouvert dénommé ENSEIGNE2.) situé en face de l'immeuble en question.

Il est à souligner que la société SOCIETE2.) SARL a accepté cette alternative et a même, en date du 8 décembre 2022, reçu des badges d'accès supplémentaires pour le parking SOCIETE5.).

La société SOCIETE2.) SARL se plaint encore des contraintes liées à l'utilisation des emplacements de parking au sein de l'hôtel SOCIETE8.) dans le sens où les emplacements de parking marqués comme réservés étaient occupés par des clients de l'hôtel, que les chargeurs pour véhicules électriques n'étaient pas accessibles, que la rampe d'accès audit parking ne permettait pas le passage de véhicules à grand gabarit et que la sortie du parking nécessitait un passage à la réception de l'hôtel laquelle était souvent encombrée.

Le Tribunal souligne d'emblée qu'aucun critère qualitatif relativement à l'accès d'un certain type de véhicule ou la mise à disposition de chargeurs pour voitures électriques n'ont été conventionnellement prévus. Ces parkings étaient, de l'aveu

de la société SOCIETE2.) SARL, accessibles sans l'emploi de badge et remplaçaient partant parfaitement les emplacements extérieurs prévus par le contrat de bail.

Ensuite, le fait que le passage à la réception de l'hôtel s'imposait et que les places de parking réservées étaient « squattées » sont basées par la société SOCIETE2.) SARL sur trois attestations testimoniales rédigées par ses salariés. Outre la circonstance que ces témoins sont soumis à un lien de subordination par rapport à la société SOCIETE2.) SARL, les attestations testimoniales manquent de précision. Leur contenu n'est encore pas offert en preuve.

Les parkings de remplacement sont encore situés à une dizaine de mètres de l'accès aux bureaux pris en location, de sorte à ce qu'aucune gêne, ni aucun trouble a été causé de ce chef.

En effet, les emplacements de parking pour les salariés étaient, dès le début du contrat de bail, soumis à l'accès par badge. La circonstance que les salariés devaient dorénavant traverser une rue pour accéder aux locaux pris en location ne saurait valoir trouble de jouissance.

Il en est de même des emplacements dans l'hôtel, lesquels emplacements étant librement accessibles. La circonstance qu'à l'une ou l'autre reprise il ne puisse pas être exclu que les emplacements prévus étaient occupés par des clients de l'hôtel ne saurait valoir trouble de jouissance. La fluidité de l'accès des clients à une distance très rapprochée des lieux loués a en effet été garantie par la société SOCIETE1.) SA.

Finalement, la société SOCIETE2.) SARL se plaint de l'intervention technique sur les installations des bureaux pris en location notamment au niveau de la climatisation et que ces travaux ont causé des désagréments, tout comme le bruit causé par les travaux de construction au niveau du projet immobilier voisin.

Le Tribunal retient qu'il ne s'agit-là pas de troubles de jouissance mais des aléas de toute location.

Il s'ensuit que l'argumentation de la société SOCIETE2.) SARL quant à une réduction de loyers pour troubles de jouissance est à écarter, sa demande en ce sens étant à déclarer **non-fondée**.

Quant à la validité de la résiliation du contrat de bail par la société SOCIETE2.) SARL du 10 août 2023

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 de ce dernier. En effet, si l'autre partie conteste la résiliation, la partie qui a procédé à la résiliation unilatérale doit saisir le juge en vue de faire valider la résiliation.

Le contrôle du juge s'opère dès lors a posteriori. Il lui appartient 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, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances, lequel s'apprécie au jour de la résiliation unilatérale.

En vertu des articles 1719 et 1720 du code civil, l'obligation de délivrance qui pèse sur le bailleur comporte celle de mettre à la disposition du locataire une chose conforme à sa destination, en bon état de réparations, d'entretenir celle-ci en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Le bailleur 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.

La garantie des vices est une application de la garantie de la jouissance paisible.

Par vice de la chose au sens de cette disposition 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'il avait le droit d'escompter (Henri DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, tome IV, éd. 1972, no 622).

Le bailleur, étant contractuellement obligé de procurer une jouissance normale et complète, est tenu à garantir, quelle que soit l'origine du vice. Il importe peu que le vice provienne d'un tiers ou du bailleur lui-même, qu'il existe dès avant le bail ou qu'il survienne seulement au cours du contrat, ou encore qu'il soit inconnu du bailleur. Mais il faut toujours que le vice provienne de la chose même pour que la garantie joue.

Toutefois, si les dégradations proviennent d'un mauvais usage ou d'un manque d'entretien et de surveillance de la part du locataire, le bailleur n'aura pas à en répondre (Yvette Merchiers, *Le bail en général*, Edition 1997 n° 166, p.172 ; TAL, 15 février 2011, numéro 134345 du rôle ; TAL, 18 février 2014, numéro 156090 du rôle ; TAL, 16 février 2018, numéro 185.552 du rôle ; TAL, 23 avril 2021, numéro TAL-2020-02870 du rôle).

Pour pouvoir prospérer dans sa demande, le preneur doit non seulement établir le vice, mais il a encore l'obligation d'avertir immédiatement le bailleur de la survenance de ce vice. Le locataire doit non seulement informer le bailleur de l'existence du vice, mais il doit également le mettre en demeure de remédier à la situation. Le locataire qui néglige d'avertir son bailleur est déchu du droit d'invoquer la garantie du bailleur (Marianne HARLES, *Le bail à loyer : Comptendu de jurisprudence*, Pas. 31, no 93). Il en est de même si le locataire, par son comportement fautif, empêche le bailleur de procéder aux mesures de remise en état qui s'imposent.

En l'espèce, la société SOCIETE2.) SARL se plaint de la perte de la chose louée alors que les emplacements de parking intérieurs et extérieurs initialement pris en location n'auraient pas été disponibles du fait d'un projet immobilier réalisé par la société SOCIETE1.) SA et que l'alternative mise à disposition de cette dernière n'aurait pas été équivalente en termes de modalités d'accès et de confort.

Conformément au contrat de bail et par un courrier du 26 juin 2023, la société SOCIETE2.) SARL aurait dénoncé les différents défauts, et plus particulièrement la problématique des emplacements de parking, et la société SOCIETE1.) SA aurait refusé d'y remédier dans le délai de quinzaine conventionnellement prévu. Ainsi, la résiliation unilatérale du contrat de bail serait opérante.

Au vu des développements qui précèdent ci-dessus, le Tribunal retient en cause que la société SOCIETE1.) SA a rempli ses obligations de bailleur en mettant à disposition de la société SOCIETE2.) SARL des emplacements de parking alternatifs (SOCIETE5.) et SOCIETE8.)) offrant des prestations similaires à ce qui avait été convenu entre parties.

Il s'ensuit que la société SOCIETE2.) SARL n'a **pas** valablement **résilié** le contrat de bail conclu entre parties le 10 janvier 2017 par son courrier du 10 août 2023 pour perte de la chose louée.

Quant à la validité de la résiliation du contrat de bail par la société SOCIETE1.) SA du 19 février 2024

Par un courrier du 19 février 2024, la société SOCIETE1.) SA a résilié le contrat de bail conclu entre parties avec effet immédiat pour fautes graves dans le chef de la société SOCIETE2.) SARL résidant dans le non-paiement de loyers et d'avances sur charges depuis juin 2023 et par le refus de reconstituer la garantie bancaire dans le délai conventionnellement fixé.

Pour mémoire, il est constant en cause pour ne pas être contesté par la société SOCIETE2.) SARL, qu'en date du 21 août 2023, des arriérés de loyers et d'avances sur charges à hauteur de 49.808,31 euros étaient accrus, de sorte à ce que la société SOCIETE1.) SA a fait appel à la garantie bancaire à première demande auprès de la SOCIETE7.). Cette somme a été virée à la société SOCIETE1.) SA en date du 11 septembre 2023.

Un second appel à garantie locative a été réalisé par la société SOCIETE1.) SA le 9 octobre 2023 alors que de nouveaux arriérés de loyers et d'avances sur charges à hauteur de 46.863,41 euros étaient accrus.

Finalement, il n'est pas contesté par la société SOCIETE2.) SARL qu'elle n'a pas respecté l'article 15 alinéa 8 du contrat de bail lequel a la teneur suivante : « *Il est expressément convenu qu'en cas d'appel justifié du Bailleur à ladite garantie bancaire, le Preneur sera obligé, dans le délai de quinze jours à compter du jour où il aura été informé par le Bailleur de l'appel à la garanti, de faire reconstituer à son montant intégral, ladite garantie bancaire.* »

Il ressort des développements *supra* que la société SOCIETE2.) SARL a, de façon injustifiée alors qu'aucun trouble de jouissance n'était avéré, retenu le paiement des loyers et d'avances sur charges dès juin 2023.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

En ne s'acquittant pas du loyer et des avances sur charges conventionnellement prévues entre parties et en ne reconstituant pas la garantie bancaire en violation des stipulations du contrat de bail, la société SOCIETE2.) SARL partant a commis deux fautes graves dans le cadre de l'exécution dudit contrat de bail.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) SARL a **valablement résilié** le contrat de bail conclu entre parties le 10 janvier 2017 par son courrier du 19 février 2024.

Quant aux demandes pécuniaires de la société SOCIETE1.) SA

- *Quant à l'indemnité de résiliation*

La société SOCIETE1.) SA conclut à la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL au paiement de la somme de 140.572.75 euros à titre d'indemnité de résiliation conventionnelle.

En effet, la société SOCIETE1.) SA se prévaut de l'article 19 alinéa 4 du contrat de bail, lequel a la teneur suivante :

« En cas de résiliation judiciaire du présent bail pour faute dans le chef du Preneur ou en cas de résiliation par le Bailleur en application des précédents paragraphes, le Preneur sera tenu de payer au Bailleur, à titre d'indemnité de résiliation, une somme équivalente à six mois de loyer outre le loyer et les charges du trimestre en cours, augmentée des frais, débours et dépens quelconques résultant de la résiliation et ce sans préjudice de l'application des Articles 11 et 12 du présent bail. »

La société SOCIETE2.) SARL se prévaut de l'iniquité de cette clause alors qu'aucune indemnité de résiliation ne serait prévue en cas de résiliation du contrat de bail par le locataire en cas de faute grave dans le chef du bailleur.

Il y a cependant lieu de soulever que le contrat de bail en question a été signé le 10 janvier 2017, de sorte à ce qu'il a été exécuté sur une période de six ans avant que la société SOCIETE2.) SARL ne vienne se plaindre d'un prétendu défaut d'équité entre les parties. La société SOCIETE2.) SARL exploite encore une fiduciaire et un *family office*, de sorte à ce qu'il s'agit d'un co-contractant pour le moins averti qui ne saurait valablement se plaindre à l'heure actuelle de la rupture de l'égalité des armes.

Finalement, la société SOCIETE2.) SARL ne tire aucune conséquence juridique de ses allégations, de sorte à ce qu'elles sont à écarter.

Ledit article 19 alinéa 4 du contrat de bail revoit aux paragraphes précédents et plus précisément en l'espèce au paragraphe 1 du même article qui permet au bailleur de mettre un terme avec effet immédiat en cas de non-paiement du loyer et en cas de non-fourriture de la garantie bancaire (premier et deuxième tirets).

Le loyer convenu entre parties ayant été, suite à la dernière indexation, de 19.548,63 euros, l'indemnité de résiliation se chiffre donc à :

- 6 mois de loyers : 6 x 19.548,63 euros,
- le loyer et les avances sur charges pour le trimestre en cours : 1 x 19.548,63 + 1x 3.682,34 euros
- soit un total de 140.522,75 euros.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que l'article 19 alinéa 4 du contrat de bail trouve application en l'espèce, de sorte à ce qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité de résiliation pour le montant de **140.522,75 euros**.

- Quant aux arriérés de loyers

La société SOCIETE1.) SA conclut à la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL au paiement des arriérés de loyers et des avances sur charges entre le 1^{er} juin 2023 et le 12 février 2024 à concurrence de 89.904,91 euros.

Il ressort cependant des développements qui précèdent que les arriérés de loyers et avances sur charges jusqu'au mois d'octobre 2023 inclus sont parvenus au bailleur par l'encaissement de la garantie bancaire pour un total de (49.808,31 + 46.863,41 =) 96.671,72 euros.

La société SOCIETE1.) SA peut ainsi prétendre aux loyers et avances sur charges redûs entre le 1^{er} novembre 2023 et le 12 février 2024.

Il y a lieu de souligner que la société SOCIETE2.) SARL n'a pas contesté le montant actuellement réclamé à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour le cas où sa demande en réduction de loyers pour troubles de jouissance ne serait accueillie.

Au vu des développements qui précèdent et aucune preuve de paiement concernant les loyers et avances sur charges réclamés ne figurant au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) SA pour la somme de **89.904,91 euros** à titre de loyers et d'avances sur charges.

- Quant à la gratuité des loyers accordée au nouveau locataire des lieux

La société SOCIETE1.) SA conclut à la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL au paiement de la somme de 67.394,84 euros à titre de gratuité des loyers accordée au nouveau locataire des lieux anciennement pris en location entre le 1^{er} octobre 2024 et le 31 janvier 2024 à concurrence de 67.394,84 euros.

Cette demande est contestée par la société SOCIETE2.) SARL.

Il échet de constater que la société SOCIETE1.) SA reste en défaut de prouver le lien causal entre sa demande et les fautes de la société SOCIETE2.) SARL commises dans l'exécution du contrat de bail.

Ainsi, la demande de la société SOCIETE1.) SA à ce titre est à déclarer **non-fondée**.

- Quant aux honoraires SOCIETE4.) pour retrouver un nouveau locataire

La société SOCIETE1.) SA conclut à la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL au paiement de la somme de 35.415,79 euros sur base d'une facture SOCIETE9.) numéro NUMERO7.) portant la mention « Honoraires location SOCIETE1.) ».

Cette demande est contestée par la société SOCIETE2.) SARL.

Il échet de constater que la société SOCIETE1.) SA reste en défaut de prouver le lien causal entre sa demande et les fautes de la société SOCIETE2.) SARL commises dans l'exécution du contrat de bail.

Ainsi, la demande de la société SOCIETE1.) SA à ce titre est à déclarer **non-fondée**.

- Quant aux frais de remise en état

La société SOCIETE1.) SA conclut à la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL au paiement de la somme de 33.026,76 euros à titre de frais de remise en état des lieux sur base d'une facture dont l'émetteur n'est pas connu mais qui porte le numéro NUMERO8.) et l'échéance de paiement du 28 novembre 2024 et portant la mention : « *Leasehold improvement SOCIETE1.) as per Art § 8 of lease agreement dated 30-09-2024.* »

Cette demande est contestée par la société SOCIETE2.) SARL.

Il échet de constater que la société SOCIETE1.) SA reste en défaut de prouver le lien causal entre sa demande et les fautes de la société SOCIETE2.) SARL commises dans l'exécution du contrat de bail. Il n'est encore pas établi quelles prestations ont été réalisées par qui et pour quel local. Finalement, cette facture semble avoir trait à un contrat de bail qui ne concerne pas les parties au litige.

Ainsi, la demande de la société SOCIETE1.) SA à ce titre est à déclarer **non-fondée**.

- Quant aux frais d'avocat

La société SOCIETE1.) SA conclut à la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL au paiement de la somme de 90.069,11 euros à titre de frais d'avocat exposés.

Force est de constater que le manquement de la société SOCIETE2.) SARL à ses obligations de locataire qui est invoqué par la société SOCIETE1.) SA à l'appui de ses prétentions ne constitue pas une faute qui est de nature à engager sa responsabilité *délictuelle*.

Il s'ajoute que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Il faut en conclure que les frais engendrés par le choix de la société SOCIETE1.) SA de recourir aux services d'un avocat ne sauraient être mis à la charge de la défenderesse.

La demande en remboursement des frais d'avocat n'est partant **pas fondée**

- Quant à l'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) SA conclut à la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL au paiement de la somme de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la partie requérante les sommes exposées par elle et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de **1.500 euros**.

- Conclusion

Au vu de ce qui précède, la société SOCIETE2.) SARL est condamnée à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de (89.904,91 + 140.522,75 + 1.500 =) **231.927,66 euros**.

Conformément à la requête introductive, la somme de 140.522,75 euros est à assortir des intérêts légaux conformément à la loi modifiée du 18 avril 2008 relatives aux délais de paiement à compter du 19 février 2024.

Aucun intérêt n'ayant été réclamé pour les arriérés de loyers, le Tribunal ne saurait en allouer.

Quant aux demandes pécuniaires de la société SOCIETE2.) SARL

- Quant aux demandes relatives aux arriérés de loyers

La société SOCIETE2.) SARL conclut à la condamnation de la société SOCIETE1.) SA au paiement de trop-payés de loyers et d'avances sur charges, compte tenu de l'encaissement de la garantie bancaire, pour le montant de 48.147,13 euros.

La société SOCIETE1.) SA conteste le bien-fondé de cette demande.

Au vu des développements qui précèdent, et alors que les troubles de jouissance allégués par la société SOCIETE2.) SARL ne sont pas établis et que sa résiliation

unilatérale du 10 août 2023 est inopérante, la demande de la société SOCIETE2.) SARL est à déclarer **non-fondée**.

- Quant aux frais de déménagement

La société SOCIETE2.) SARL conclut à la condamnation de la société SOCIETE1.) SA au paiement de la somme de 12.968,52 euros à titre de dommage matériel causé par le déménagement des lieux.

La société SOCIETE1.) SA conteste le bien-fondé de cette demande.

Alors que la société SOCIETE2.) SARL reste en défaut de prouver la moindre faute de la société SOCIETE1.) SA dans l'exécution de la relation contractuelle entre parties, sa demande est à déclarer **non-fondée**.

- Quant au dommage moral

La société SOCIETE2.) SARL conclut à la condamnation de la société SOCIETE1.) SA au paiement de la somme de 100.000 euros à titre de dommage moral causé par le déménagement des lieux.

La société SOCIETE1.) SA conteste le bien-fondé de cette demande.

Alors que la société SOCIETE2.) SARL reste en défaut de prouver la moindre faute de la société SOCIETE1.) SA dans l'exécution de la relation contractuelle entre parties, sa demande est à déclarer **non-fondée**.

- Quant à l'indemnité de procédure

La société SOCIETE2.) SARL conclut à la condamnation de la société SOCIETE1.) SA au paiement de la somme de 7.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, cette demande est à déclarer **non-fondée**.

Quant à l'exécution provisoire

La société SOCIETE1.) SA conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société SOCIETE2.) SARL de ses demandes reconventionnelles ;

déclare non-fondée la demande de la société SOCIETE2.) SARL tendant à la réduction du loyer pour troubles de jouissance ;

dit que le contrat de bail n'a pas été valablement résilié par la société SOCIETE2.) SARL par son courrier du 10 août 2023 ;

dit que le contrat de bail a été **valablement résilié** par la société SOCIETE1.) SA par son courrier du 19 février 2024 pour fautes graves dans le chef de la société SOCIETE2.) SARL ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité de résiliation pour le montant réclamé de 140.522,75 euros ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour le montant réclamé de 89.904,91 euros ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 1.500 euros ;

déclare non-fondées les demandes de la société SOCIETE1.) SA à titre de gratuité des loyers accordée au nouveau locataire, à titre des frais de recherche d'un nouveau locataire, à titre de frais de remise en état et à titre de frais d'avocat ;

déclare non-fondées les demandes reconventionnelles de la société SOCIETE2.) SARL tendant aux arriérés de loyers et d'avances sur charges, à titre de frais de déménagement, à titre de dommage moral et à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

partant **condamne** la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **231.927,66 euros** avec les intérêts légaux conformément à la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement sur la somme de 140.522,75 euros à compter du 19 février 2024, jusqu'à solde ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

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

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

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière