

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 590/25**

**Dossier no. L-BAIL-622/24 et L-BAIL-805/24**

## **AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 13 FEVRIER 2025**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

### **I.**

#### **ENTRE**

**SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**, comparant par la société anonyme LUTHER SA, établie et ayant son siège social à L-1736 Senningerberg, 1B, Heienhaff, immatriculée au RCSL sous le numéro B195777, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Nicolas DUCHESNE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Aurélien LATOUCHE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

#### **ET**

**SOCIETE2.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse**, comparant par la société à responsabilité limitée ALMA LED LUX SARL, établie et ayant son siège social à L-1219 Luxembourg 11, rue Beaumont, immatriculée au RCSL sous le numéro B 280881, représentée aux fins des présentes par Maître Stefano TESONE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Frederico VENTURINI, les deux demeurant à la même adresse,

### **II.**

#### **ENTRE**

**SOCIETE2.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**, comparant par la société à responsabilité limitée ALMA LED LUX SARL, établie et ayant son siège social à L-1219 Luxembourg 11, rue Beaumont, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B 280881, représentée aux fins des présentes par Maître Stefano TESONE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Frederico VENTURINI, les deux demeurant à la même adresse,

## ET

**SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse**, comparant par la société anonyme LUTHER SA, établie et ayant son siège social à L-1736 Senningerberg, 1B, Heienhaff, immatriculée au RCSL sous le numéro B195777, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Nicolas DUCHESNE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Aurélien LATOUCHE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

## FAITS

L'affaire inscrite au rôle sous le numéro **622/24** fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 3 septembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 3 octobre 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

L'affaire inscrite au rôle sous le numéro **805/24** fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 4 novembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 2 décembre 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

Les deux affaires furent utilement retenues à l'audience publique du 5 décembre 2024 lors de laquelle Maître Nicolas DUCHESNE, en remplacement de Maître Aurélien LATOUCHE, se présenta pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, tandis que Maître Stefano TESONE, en remplacement de Maître Frederico VENTURINI, comparut pour la société à responsabilité limitée L'SOCIETE2.) SARL.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé a été remis

# LE JUGEMENT QUI SUIT

## **A. Les faits constants**

Par contrat de bail signé en date du 22 mai 2018, ayant pris effet en date du 1<sup>er</sup> décembre 2018 pour une durée de 9 années jusqu'au 30 novembre 2027, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a donné en location à la société à responsabilité limitée L'SOCIETE2.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE2.) une surface totale de bureaux de 923,07 m<sup>2</sup> au niveau -1 de l'aile C, sept emplacements de parking intérieurs situés au niveau -2 et un espace extérieur de 460 m<sup>2</sup> dans le complexe immobilier ALIAS1.) » (anciennement ALIAS2.) sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement mensuel par anticipation le premier jour de chaque mois d'un loyer indexé de 25.686,36 euros TTC, s'élevant actuellement à 29.728,48 euros TTC et d'une avance sur charges et frais contractuels de 4.100 euros à majorer de la TVA, avance actuellement fixée à 6.803,95 euros TTC.

## **B. La procédure et les prétentions des parties**

Par requête déposée en date du 3 septembre 2024, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir donner acte à la partie requérante qu'elle se réserve expressément le droit de solliciter la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties en date du 18 avril 2018, avec effet immédiat (y compris de son/ses avenant(s)), aux torts exclusifs de la partie défenderesse pour manquement grave dans son chef ;
- voir encore donner acte à la partie requérante qu'elle se réserve expressément le droit de solliciter la condamnation de la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tout/tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le délai de 40 jours à compter de la notification du jugement à intervenir, sinon faute pour elle/eux de le faire dans le délai imparti, de voir autoriser la partie requérante à faire exécuter cette décision conformément aux dispositions légales en vigueur ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 36.532,43 euros au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges et frais contractuels, avec les intérêts de retard conventionnels prévus et applicables aux transactions commerciales conformément à la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à compter de la date d'échéance des factures litigieuses jusqu'à solde, sinon avec les intérêts légaux à compter de la date d'échéance de chaque facture litigieuse, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à reconstituer la garantie bancaire à son montant intégral de 178.370,88 euros au titre des articles 15.1, 15.4 et 15.8 du bail et ce dans les huit jours à compter de la signification du jugement à intervenir, avec exécution provisoire nonobstant appel et sans caution, le tout sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 10.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL 622/24.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande au montant total de 50.189,86 euros (36.532,43 + 13.657,43) en incluant le loyer du mois de septembre 2024. Elle a en outre demandé au tribunal de voir déclarer fondée et justifiée la résiliation unilatérale du bail avec effet au 15 octobre 2024, sinon de prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts de la société SOCIETE2.), le déguerpissement de cette dernière dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement à intervenir ainsi que l'expulsion des lieux loués. Elle a encore demandé à voir fixer l'indemnité d'occupation à 29.728,48 euros par mois, avec les intérêts légaux à partir du 15 octobre 2024 jusqu'au jour du déguerpissement. Elle a par ailleurs réclamé une indemnité de résiliation d'un montant de 178.370,88 euros en application de l'article 20.2 du contrat de bail correspondant à 6 mois de loyer. Elle a finalement renoncé à sa demande tendant à la reconstitution de la garantie bancaire.

La société SOCIETE2.) réclame à titre reconventionnel paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire d'un montant de 10.000 euros sur base des articles 6-1 et 1134 du Code civil ainsi qu'une indemnité de procédure de 5.000 euros.

Il échet de leur en donner acte.

Par requête déposée en date du 4 novembre 2024, la société SOCIETE2.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- principalement, voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 64.864,80 euros au titre des avances sur charges indûment acquittées lors de l'exercice 2022, avec les intérêts légaux tels que de droit à compter de la signification, sinon de la notification du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;
- subsidiairement, voir enjoindre à la partie défenderesse de se conformer à son obligation contractuelle de mise à disposition des documents originaux établissant les dépenses visées dans le décompte de charges 2022 tel que communiqué par la société SOCIETE1.) par email du 2 avril 2024 ;
- partant, voir ordonner à la partie défenderesse de communiquer, sinon voir donner accès aux documents originaux établissant les dépenses visées dans le prédit décompte avec notamment précision des modalités de calcul et détermination des quotes-parts appliquées à la partie requérante, sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard à compter de la notification, sinon de la signification du jugement à intervenir ;
- voir ordonner sur le fondement de l'exception d'inexécution la suspension du paiement des avances sur charges au profit de la partie requérante, sinon à tout le moins la limitation des avances sur charges au montant de 4.100 euros HTVA initialement fixé dans le contrat de bail et ce jusqu'à ce que la régularisation du décompte de charges de l'exercice 2022 soit effective ;
- voir réserver à la partie requérante toute demande en condamnation de la partie défenderesse au titre du remboursement d'un trop-perçu de charges dans l'hypothèse où le contenu des documents visés par l'injonction sous astreinte précitée devrait faire apparaître un excédent en sa faveur ;

- voir réserver à la partie requérante le droit de solliciter une mesure d'expertise judiciaire en cas de désaccord avec la partie défenderesse sur le montant des charges réelles à établir sur base des documents visés par l'injonction sous astreinte précitée ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 805/24.

## **B. L'argumentaire des parties**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés et au soutien de sa requête, la société SOCIETE1.) fait valoir que la société SOCIETE2.) manque à ses obligations contractuelles de manière répétée en ne payant plus les loyers de manière régulière nonobstant mise en demeure, raison pour laquelle elle a fait appel à la garantie bancaire. Par courrier daté du 26 juillet 2024, la société SOCIETE2.) aurait été informée de cet appel à la garantie et aurait été mise en demeure de reconstituer dans un délai de quinze jours la garantie bancaire à son montant intégral conformément aux stipulations contractuelles. La société SOCIETE2.) n'aurait apporté aucune réponse à ce courrier. La garantie bancaire n'aurait pas été reconstituée au jour de la requête. Au jour de la requête, la société SOCIETE2.) serait recevable d'un montant total de 36.532,43 euros au titre des arriérés de loyers et de charges locatives du mois d'août 2024. Au cas où la société SOCIETE2.) devrait continuer à manquer à ses obligations et accumuler de nouveaux arriérés de loyers, la partie requérante envisagera de solliciter la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties en date du 18 avril 2018 avec effet immédiat aux torts exclusifs de la partie défenderesse.

Au soutien de sa requête, la société SOCIETE2.), qui demande la jonction des deux affaires en raison de leur connexité, fait valoir que nonobstant de multiples demandes tendant à obtenir clarification des montants facturés au titre du décompte de charges de l'exercice 2022 et communication des justificatifs de dépenses y relatifs, la société SOCIETE1.) se serait obstinément refusé à répondre aux demandes de la locataire en violation du contrat de bail. En date du 24 novembre 2023, la bailleuse aurait émis un document supposé refléter le solde de charges de l'exercice 2022 et faisant apparaître un montant de 51.389,45 euros au profit de la bailleuse, ce qui représenterait un total de charges annuel de 116.254,25 euros, montant qui serait sans commune mesure avec le niveau de charges des années précédentes. Par courriel du 2 avril 2024, la bailleuse aurait transmis à la locataire un prétendu décompte de charges détaillé, document qui présenterait pour la première fois à la locataire les dépenses générales de l'immeuble et la supposée quote-part de la société SOCIETE2.). Or, ce document ne permettrait toutefois aucunement d'obtenir des éclaircissements sur les montants engagés. Aucune facture, ni justificatif de paiement n'y aurait été annexé tandis que les formules employées pour déterminer la quote-part de charges de la locataire n'auraient été accompagnées d'aucun commencement d'explication. Nonobstant plusieurs relances de la part de la société SOCIETE2.) portant sur la communication de justificatifs, la bailleuse n'aurait fourni ni pièces justificatives, ni explications permettant de contrôler les charges réelles facturées. En faisant appel à la garantie bancaire, la bailleuse aurait ainsi prélevé un montant bien supérieur à ce qu'elle était en droit de percevoir pour des montants qui n'auraient pas été exigibles au jour du prélèvement de la garantie. La bailleuse aurait violé son obligation contractuelle de mettre à disposition de la locataire les justificatifs des dépenses de charges réelles pour l'exercice 2022 résultant des stipulations contractuelles.

Une telle obligation de communication incomberait encore à la bailleuse en vertu de l'exécution de bonne foi du contrat de bail. La bailleuse serait dès lors à condamner à rembourser à la société SOCIETE2.) les provisions sur charges réglées pendant la période considérée à concurrence de la somme de 64.864,80 euros TTC telle qu'indûment acquittée sans cause par la locataire à titre d'avances sur charges. Subsidiairement, il y aurait lieu d'ordonner à la bailleuse de communiquer les documents originaux établissant les dépenses visées dans le décompte de charges 2022 tel que communiqué par la bailleuse à la locataire en date du 2 avril 2024 sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard à compter de la notification, sinon signification du jugement à intervenir. En outre, compte tenu du refus de la bailleuse d'exécuter son obligation de soumettre au locataire un décompte des frais, la locataire serait en droit de suspendre le paiement des avances sur frais locatifs. La société SOCIETE2.) fait finalement préciser que la bailleuse lui a adressé un courrier de résiliation abusive du contrat de bail en date du 15 octobre 2024.

S'agissant de la requête de la société SOCIETE1.), la société SOCIETE2.) s'oppose aux demandes adverses en faisant valoir en fait que la bailleuse a toujours toléré et admis que la locataire pouvait valablement bénéficier d'un délai raisonnable de paiement. En six ans d'exécution, la bailleuse n'aurait eu à déplorer aucun manquement de la locataire. Depuis le début des relations contractuelles entre parties, les loyers et charges auraient souvent été payés avec quelques jours jusqu'à quelques semaines de retard sans objection de la bailleuse. Cette dernière aurait diamétralement changé d'attitude envers la locataire à compter de la demande de justificatifs des charges de l'exercice 2022. La bailleuse aurait fait un appel abusif à la garantie bancaire et elle aurait résilié de manière abusive le contrat de bail, alors que la locataire aurait été à jour avec ses paiements. En droit, la société SOCIETE2.) fait plaider que la demande en résiliation du contrat de bail formulée à l'audience serait irrecevable, sinon non fondée. En effet, depuis l'introduction de la requête, tous les loyers auraient été payés et la garantie bancaire reconstituée. La bailleuse ne saurait donc convertir une action en exécution forcée en une action en résiliation si l'exécution du contrat de bail a été obtenue depuis le dépôt de la requête. Dans sa requête, la bailleuse se serait uniquement réservé le droit de solliciter la résiliation du bail. En outre, il n'existerait aucun manquement contractuel dans le chef de la locataire, dès lors que la bailleuse aurait tacitement accepté de légers délais de paiement. L'interprétation littérale du contrat de bail sur laquelle s'appuie la bailleuse violerait l'accord tacite entre parties qui refléterait ni plus ni moins l'exécution de bonne foi du contrat de bail et constituerait dès lors un vain prétexte de mauvaise foi pour tenter de justifier la résiliation du contrat de bail. Au jour du courrier de résiliation, seul le reliquat du loyer de septembre 2024 devrait être réglé ce qui aurait été fait en date du 28 octobre 2024, écart qui s'expliquerait par le fait que le prélèvement de la garantie bancaire avait brouillé les montants exigibles. La locataire aurait régularisé la situation dans le délai contractuel d'un mois prévu à l'article 20.1 du contrat de bail. Il n'y aurait pas eu de paiement au mois de décembre 2024, dès lors que la gratuité aurait été prévue pour ce mois par le contrat de bail. La résiliation du contrat de bail serait dès lors abusive. En outre, la faute reprochée à la locataire serait insignifiante et ne justifierait en aucun cas la résiliation du contrat de bail. La bailleuse qui serait un groupe international présent dans divers pays n'aurait été aucunement affectée par la situation et ne revendiquerait d'ailleurs aucun préjudice. La résiliation du bail serait au contraire catastrophique pour la locataire alors que pas moins de 70 enfants seraient accueillis au sein de la crèche exploitée dans les lieux loués. En outre, le préjudice financier résultant d'un arrêt des activités serait également colossal dans le chef de la société SOCIETE2.), de sorte que la résiliation serait manifestement disproportionnée aux fautes reprochées. La bailleuse chercherait à profiter de la lettre du contrat pour échapper à ses propres responsabilités et tenterait de maximiser son rendement avec un potentiel nouveau locataire. L'action initiée par la bailleuse en

l'absence d'arriérés résulterait clairement d'un usage abusif de ses droits contrairement au principe d'exécution de bonne foi des conventions.

La société SOCIETE1.) s'oppose à la jonction des deux affaires en contestant toute connexité entre les deux affaires. Elle conteste ensuite toutes les demandes adverses. Elle estime que sa demande relative à la résiliation du bail serait recevable, dès lors qu'elle a résilié le bail pour non-paiement des loyers suite au dépôt de sa requête. Par ailleurs, elle se serait réservée le droit y afférent dans sa requête. Elle fait ensuite préciser que la société SOCIETE2.) a reconstitué la garantie bancaire à concurrence du montant de 160.119 euros au lieu du montant de 178.370,88 euros et ceci non pas endéans le délai prévu par le contrat de bail. Compte tenu de la résiliation du bail intervenue au mois d'octobre 2024 en raison du paiement irrégulier des loyers et de l'arrêt total de paiement depuis le mois de mars 2024, sa demande en condamnation tendant à la reconstitution de la garantie bancaire n'aurait plus lieu d'être. La société SOCIETE1.) donne encore à considérer que l'exception d'inexécution n'est pas fondée. Il n'existerait ni de disposition légale, ni de stipulation contractuelle relative à la communication de documents justificatifs du décompte de charges et à la restitution des avances sur charges. En raison de la crise économique, tous les locataires de la société SOCIETE1.) auraient eu une augmentation des charges. La société SOCIETE2.) serait la seule locataire qui aurait refusé cette augmentation. Il y aurait eu un entretien entre parties pour discuter du décompte de charges de 2022. Il résulterait des pièces versées que la société SOCIETE1.) a donné à la société SOCIETE2.) toutes les possibilités de consulter les documents relatifs au décompte. La société SOCIETE2.) aurait refusé tout dialogue. La société SOCIETE1.) relève finalement qu'elle n'a jamais accepté de manière tacite les retards de paiement et qu'elle n'a commis aucun abus en lançant cette procédure.

### **C. L'appréciation du Tribunal**

#### **1) Quant au rejet de la note de plaidoiries**

Il échet de rappeler que lors des plaidoiries de la présente affaire, la société SOCIETE2.) a versé une note de plaidoiries.

Lors de l'audience de plaidoiries, la société SOCIETE1.) n'a pas soulevé la moindre objection quant à cette note de plaidoiries.

Après la prise en délibéré de l'affaire, la société SOCIETE1.) a aux termes de sa télécopie du 6 décembre 2024 adressée au tribunal demandé le rejet de cette note de plaidoiries versée par la société SOCIETE2.) lors des plaidoiries.

Compte tenu du fait que la société SOCIETE1.) n'a pas émis la moindre contestation lors des plaidoiries quant à cette note de plaidoiries, sa demande de rejet de cette note de plaidoiries ne saurait être accueillie en raison de son caractère tardif.

#### **2) Quant à la jonction**

La jonction est la décision par laquelle une juridiction décide de réunir deux ou plusieurs affaires distinctes afin de les toiser dans un seul et même jugement. La décision de joindre des affaires doit être inspirée par le souci d'assurer une meilleure administration de la justice, soit en facilitant les débats en justice, soit en évitant des discussions contradictoires, soit en épargnant des frais aux justiciables. Les affaires sont connexes entre elles, les affaires se trouvent l'une vis-à-vis de l'autre dans des rapports de sérieuse affinité ou d'étroite corrélation, les affaires se trouvent dans un rapport de dépendance l'une à l'égard de l'autre

tel qu'il y aurait un risque de contrariété de décisions si elles n'étaient pas instruites et jugées ensembles sont tous des critères permettant de justifier la jonction des affaires.

Comme la demande présentée par la société SOCIETE1.) aux termes de sa requête introduite en date du 3 septembre 2024 a trait au paiement d'arriérés de loyers et de charges locatives et comme la demande en remboursement de la société SOCIETE2.) formulée aux termes de sa requête introduite en date du 4 novembre 2024 a entre autres trait au remboursement des avances sur charges acquittées lors de l'exercice 2022 et subsidiairement tend à voir ordonner à la société SOCIETE1.) de communiquer, sinon de donner accès aux documents originaux établissant les dépenses visées dans le décompte de charges de 2022, se rapportent au même contrat de bail liant les parties, contrat de bail dont la société SOCIETE1.) a demandé la résiliation, il échet de retenir qu'il existe un lien de connexité entre les deux affaires. Au vu de cette connexité et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux affaires pour statuer par un seul et même jugement.

### **3) Quant à la recevabilité des demandes**

S'il est certes vrai qu'aux termes de sa requête déposée en date du 3 septembre 2024, la société SOCIETE1.) a réclamé le paiement des arriérés de loyers et de charges ainsi que la reconstitution de la garantie bancaire, elle s'est cependant également réservé aux termes de cette même requête le droit de solliciter la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties en date du 18 avril 2018 aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) pour manquement grave dans le chef de cette dernière ainsi que son déguerpissement, sinon son expulsion.

Le fait que la société SOCIETE1.) n'a réclamé dans un premier temps que le paiement des arriérés des loyers et des avances sur charges, soit l'exécution forcée du contrat de bail, ne saurait l'empêcher dans un deuxième temps de demander la résiliation du bail et l'exécution forcée du bail jusqu'à la résiliation, ce d'autant plus elle s'est expressément réservée dans sa requête le droit de ce faire. La question de savoir si les demandes en paiement de la société SOCIETE1.) n'ont plus d'objet relèvent de l'examen du fond de l'affaire et ne sauraient avoir une incidence sur la recevabilité de sa demande.

La demande de la société SOCIETE1.) relative à la résiliation du bail, à l'octroi d'une indemnité de résiliation et d'occupation sont dès lors à déclarer recevables, de même que toutes les autres demandes de la société SOCIETE1.) qui ne sont pas spécialement contestées quant à leur recevabilité.

Les demandes de la société SOCIETE2.) ayant été introduites dans les délai et forme de la loi sont également à dire recevables.

### **4) Quant au bien-fondé**

L'article 1134 du Code civil dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

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

De même, la résiliation est 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 appartient toujours au juge d'apprécier en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle du bail, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, respectivement il fera droit à la demande en résiliation judiciaire aux torts de l'autre partie, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive.

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 une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue en principe une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Il convient de rappeler que par contrat de bail signé en date du 22 mai 2018, ayant pris effet en date du 1<sup>er</sup> décembre 2018 pour une durée de 9 années jusqu'au 30 novembre 2027, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) une surface totale de bureaux de 923,07 m<sup>2</sup> au niveau -1 de l'aile C, sept emplacements de parking intérieurs situés au niveau -2 et un espace extérieur de 460 m<sup>2</sup> dans le complexe immobilier ALIAS1.) » (anciennement ALIAS2.) sis à L-ADRESSE3.) en vue de l'exploitation d'une crèche, moyennant paiement mensuel par anticipation le premier jour de chaque mois d'un loyer indexé de 25.686,36 euros TTC, s'élevant actuellement à 29.728,48 euros TTC et d'une avance sur charges et frais contractuels de 4.100 euros à majorer de la TVA, avance actuellement fixée à 6.803,95 euros TTC.

Il en résulte encore :

- que la société SOCIETE1.) a accordé à la société SOCIETE2.) une franchise de loyer de 9 mois au total répartis comme suit : 6 mois en début de bail et 3 mois à la sixième année, (soit l'année 2024), le premier loyer étant exigible le 1<sup>er</sup> juin 2019 (article 4.2) ;
- que la société SOCIETE2.) doit fournir à la société SOCIETE1.) dès la signature du bail une garantie bancaire à première demande émise par une banque luxembourgeoise agréée par la bailleresse et d'une valeur égale à un semestre de loyer, à savoir 160.118,16 euros (article 15.1) ;
- qu'en cas d'augmentation du loyer, la société SOCIETE2.) devra immédiatement adapter la garantie telle qu'elle corresponde toujours à un semestre de loyer (15.4) ;
- qu'en cas de carence de la société SOCIETE2.), la garantie pourra être utilisée par la société SOCIETE1.) pour compenser les arriérés de paiement et autres manquements de la société SOCIETE2.) à ses obligations, y compris les loyers et charges communes (article 15.7) ;
- qu'en cas d'appel de la société SOCIETE1.) à ladite garantie bancaire, la société SOCIETE2.) sera obligée dans le délai de quinze jours à compter du jour où elle aurait été informée par la société SOCIETE1.) de l'appel à la garantie, de faire reconstituer à son montant intégral, ladite garantie bancaire (article 15.8) ;

- que la société SOCIETE1.) est autorisée à résilier le contrat de bail avec effet immédiat en cas de manquement grave de la part de la société SOCIETE2.) à ses obligations contractuelles et notamment en cas de non-paiement du loyer à son échéance (article 20.1) ;
- que la résiliation avec effet immédiat ne pourra être notifiée à la société SOCIETE2.) que si cette dernière n'a pas remédié à la situation, alors qu'elle pouvait encore utilement le faire, dans un délai d'un mois après avoir été mise en demeure de s'exécuter par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception (article 20.1).

Il ressort des pièces versées et des renseignements fournis par les parties que

- que la garantie bancaire a été fournie par la société SOCIETE2.) à concurrence d'un montant de 160.119 euros ;
- que par courrier du 29 mai 2024, la société SOCIETE1.) par l'intermédiaire de son mandataire a mis en demeure la société SOCIETE2.) de lui payer la somme de 134.917,75 euros au titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et intérêts de retard, se décomposant comme suit :

- 51.389,45 euros au titre de la facture no NUMERO1.) du 24 novembre 2023 relative au décompte de charges pour l'année 2022, augmenté des intérêts de retard d'un montant de 2.632,83 euros ;
- 59.456,96 euros au titre des factures no NUMERO2.) du 1<sup>er</sup> avril 2024 et no NUMERO3.) du 1<sup>er</sup> mai 2024 relative aux loyers des mois d'avril et de mai 2024, augmentés des intérêts de retard d'un montant de 700,45 euros ;
- 20.411,85 euros au titre des factures no NUMERO4.) du 1<sup>er</sup> mars 2024, no NUMERO5.) du 1<sup>er</sup> avril 2024 et no NUMERO6.) du 1<sup>er</sup> mai 2024 relatives aux avances sur les charges des mois de mars, avril et mai 2024, augmentés des intérêts de retard d'un montant de 326,21 euros ;

- que des paiements partiels de 25.686,36 euros en date du 30 mai 2024 et de 12.300 euros en date du 20 juin 2024 sont intervenus ;
- que par courrier du 3 juillet 2024, la société SOCIETE1.), par l'intermédiaire de son mandataire, a mis en demeure la société SOCIETE2.) de lui payer le montant total de 98.787,92 euros au titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et intérêts de retard, se décomposant comme suit :

- 51.389,45 euros au titre de la facture no NUMERO1.) du 24 novembre 2023 relative au décompte de charges pour l'année 2022, augmenté des intérêts de retard d'un montant de 4.260,40 euros ;
- 29.728,48 euros au titre de la facture no NUMERO7.) du 1<sup>er</sup> juin 2024 relative au loyer du mois de juin 2024, augmentés des intérêts de retard d'un montant de 318,87 euros ;
- 6.020,85 euros au titre du solde des factures no NUMERO4.) du 1<sup>er</sup> mars 2024, no NUMERO5.) du 1<sup>er</sup> avril 2024 et no NUMERO6.) du 1<sup>er</sup> mai 2024 relatives aux avances sur charges des mois de mars, avril et mai 2024, augmentés des intérêts de retard d'un montant de 211,28 euros ;
- 6.803,95 euros au titre de la facture no NUMERO8.) du 1<sup>er</sup> juin 2024 relatives aux avances sur les charges du mois de juin 2024, augmentés des intérêts de retard d'un montant de 54,64 euros.

- qu'en date du 12 juillet 2024, la société SOCIETE1.) a fait appel à la garantie bancaire à concurrence d'un montant de 130.302,23 euros, se décomposant comme suit :
  - 51.389,45 euros au titre de la facture no NUMERO1.) du 24 novembre 2023 relative au décompte de charges pour l'année 2022;
  - 29.728,48 euros au titre de la facture no NUMERO7.) du 1<sup>er</sup> juin 2024 relative au loyer du mois de juin 2024;
  - 6.020,85 euros au titre du solde des factures no NUMERO4.) du 1<sup>er</sup> mars 2024, no NUMERO5.) du 1<sup>er</sup> avril 2024 et no NUMERO6.) du 1<sup>er</sup> mai 2024 relatives aux avances sur charges des mois de mars, avril et mai 2024 ;
  - 6.803,95 euros au titre de la facture no NUMERO8.) du 1<sup>er</sup> juin 2024 relatives aux avances sur les charges du mois de juin 2024;
  - 29.728,48 euros au titre de la facture relative au loyer du mois de juillet 2024 ;
  - 6.803,95 euros au titre de la facture relative aux avances sur les charges du mois de juillet 2024 ;
  
- que par courrier du 26 juillet 2024, la société SOCIETE1.), par l'intermédiaire de son mandataire, a mis en demeure la société SOCIETE2.) de reconstituer dans un délai de quinze jours la garantie bancaire à son montant intégral de 178.370,88 euros ;
  
- qu'aux termes de sa requête déposée en date du 3 septembre 2024, la société SOCIETE1.) a réclamé le paiement de la somme totale de 36.532,43 euros, se décomposant comme suit :
  - 29.728,48 euros au titre de la facture ni NUMERO9.) datée du 1<sup>er</sup> août 2024 relative au loyer du mois d'août 2024 ;
  - 6.803,95 euros au titre de la facture no NUMERO10.) datée du 1<sup>er</sup> août 2024 relative aux avances sur charges du mois d'août 2024 ;
  
- que par courrier du 15 octobre 2024, la société SOCIETE1.) a résilié avec effet immédiat le contrat de bail liant les parties en motivant la résiliation par le non-paiement des loyers et des charges à l'échéance convenu et notamment d'un montant de 118.913,93 euros, hors intérêts de retard, redû du chef d'arriérés de loyers et d'un montant de 13.607,90 euros, hors intérêts légaux, redû du chef d'arriérés de charges locatives au jour de la résiliation et par l'absence de reconstitution de la garantie bancaire nonobstant mises en demeure, sans fournir de plus amples précisions permettant de retracer le détail de ces montants et les mois auxquels ils se rapportent;
  
- que le 30 octobre 2024, la garantie bancaire a été reconstituée par la société SOCIETE2.) à concurrence d'un montant de 160.911 euros ;
  
- que lors des débats, la société SOCIETE1.) a maintenu sa demande en paiement du montant de 36.532,43 euros réclamé aux termes de sa requête tout en l'augmentant d'un montant de 13.657,43 au titre du solde redû au titre du loyer et de l'avance sur charges du mois de septembre 2024 après avoir déduit un paiement intervenu en date du 28 octobre 2024 (=29.728,48 + 6.803,95 – 22.875).

Afin de pouvoir apprécier s'il y a effectivement eu des arriérés de loyers, il convient, avant tout autre progrès en cause, d'examiner, la demande de la société SOCIETE2.) introduite par sa requête déposée en date du 4 novembre 2024 relatif au décompte de charges de 2022 d'un montant de 51.389,45 euros, montant qui a été inclus par la société SOCIETE1.) dans son calcul des arriérés sur base desquels elle a fait appel à la garantie bancaire et qui a donc été pris en considération en vue de la détermination du solde réclamé par la société SOCIETE1.) aux termes de sa requête et lors des plaidoiries.

S'agissant des charges locatives communes, il échet de constater qu'il ressort du contrat de bail conclu par les parties notamment ce qui suit :

- que le preneur paiera au gérant ou au bailleur à l'entière décharge de celui-ci, sa quote-part dans les charges communes de l'immeuble, dont une énumération indicative mais non pas exhaustive figure dans le contrat de bail (article 6.2.1) ;
- que dès que possible après clôture des comptes de l'immeuble et au moins une fois par an, le bailleur ou son gérant établira un relevé reprenant le coût réel de toutes les dépenses qu'il a encourues et que tout montant dû par le preneur sur base de ces relevés sera exigible dès la communication de ces relevés par le bailleur ou le gérant et sera payé par le preneur dans les trente jours qui suivent cette communication (article 6.2.2) ;
- que le preneur disposera de la faculté de consulter dans les locaux du gérant les documents originaux établissant les dépenses (6.2.2) ;
- que s'il s'avère que les provisions mensuelles pour charges payées par le preneur ne sont pas suffisantes pour couvrir les charges réelles, cette provision pourrait être ajustée proportionnellement et ce avec effet rétroactif jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours (article 6.2.2) ;
- que sous réserve des cas particuliers, le preneur participera aux frais comme suit :
  - les frais ci-dessus mentionnés qui concernent l'ensemble du complexe immobilier « ALIAS2.) » seront pris en charge proportionnellement à la surface louée par le preneur telle que déterminée à l'article 1er par rapport à la surface locative totale du complexe immobilier « ALIAS2.) » ; une liste non exhaustive des frais qui seront calculés de cette manière se trouve en annexe 5 ;
  - les frais ci-dessus mentionnés qui concernent l'aile C seront pris en charge proportionnellement à la surface louée par le preneur telle que déterminée à l'article 1<sup>er</sup> par rapport à la surface locative totale de l'aile C ;
  - cette liste n'est pas exhaustive ;
  - la participation du preneur dans les frais mentionnés ci-dessus est fixée à titre provisionnel au montant mensuel de 4.100 euros + TVA (article 6.2.3) ;
  - que ce montant sera payé anticipativement par mois au compte désigné par le bailleur ou son gérant (article 6.2.4).

Il résulte clairement de l'ensemble des stipulations contractuelles précitées liant les parties que comme il s'agit d'une facturation à charges réelles, le bailleur, respectivement le gérant de l'immeuble devra établir un relevé reprenant le coût réel de toutes les dépenses qu'il a encourues et que tout montant dû par le preneur sur base de ce relevé sera exigible dès la communication de ce relevé par le bailleur ou le gérant. En outre, le preneur a le droit de consulter dans les locaux du gérant les documents originaux établissant les dépenses.

Il ressort des pièces versées qu'en date du 24 novembre 2023, la société SOCIETE1.) a établi la facture no NUMERO1.) relative au décompte des charges pour l'année 2022 d'un solde de 51.389,45 euros TTC. Il y est encore noté que les avances sur charges locatives pour l'année 2022 se sont élevées à un montant de 64.864,80 euros, de sorte que le total redû au titre des charges locatives pour l'année 2022 se chiffre à 116.254,25 euros TTC, soit 9.687,85 euros TTC par mois.

D'après le décompte des charges locatives de l'année 2019, le montant des charges locatives s'est chiffré à 66.651,36 euros TTC. Suivant le décompte des charges locatives de l'année 2020, le montant des charges locatives s'est élevé à 67.449,68 euros TTC et d'après celui de l'année 2021 à 67.157,53 euros TTC.

Il ressort de l'échange de courriels intervenus entre parties au mois de mars et d'avril 2024 suite à la communication dudit décompte à la société SOCIETE2.) que celle-ci a conformément aux stipulations contractuelles ci-avant énoncées demandé à la société SOCIETE1.) de pouvoir consulter les documents justificatifs sur base desquels le décompte des charges locatives de 2022 a été établi compte tenu de l'importance des montants réclamés par rapport aux montants réclamés pour les années précédentes. La société SOCIETE2.) a également fait savoir à la société SOCIETE1.) qu'elle ne souhaitait pas examiner le décompte litigieux dans le cadre d'une visioconférence dès lors qu'un tel procédé ne lui permettrait pas de contrôler les pièces justificatives avec le temps et le soins requis. Elle a encore informé la société SOCIETE1.) que sa participation à la téléconférence n'était pas de nature à exonérer la société SOCIETE1.) des demandes écrites de la société SOCIETE2.) tendant à consulter les documents justificatifs.

Aux termes de cet échange, la société SOCIETE1.) a expliqué à la société SOCIETE2.) qu'elle ne disposait pas de factures version papier sur site, les factures étant traitées électroniquement.

A son email du 2 avril 2024, la société SOCIETE1.) a annexé un décompte plus détaillé des charges de l'année 2022, sans fournir cependant des pièces justificatives.

Il est constant en cause qu'une téléconférence a eu lieu entre parties en date du 25 avril 2024.

Or, d'après l'attestation testimoniale établie en date du 20 novembre 2024 émanant de PERSONNE1.), secrétaire général de la société SOCIETE2.), dont la recevabilité n'est pas contestée, aucune pièce justificative relative au décompte de charges de 2022 ne lui a été soumise lors de cette visioconférence, ce qui est d'ailleurs confirmé par l'attestation testimoniale établie en date du 25 novembre 2024 par PERSONNE2.), comptable au sein du Groupe de l'ENFANT ROI, dont la recevabilité n'est pas non plus contestée.

S'il est ressort certes de l'attestation testimoniale établie en date du 29 novembre 2024 par PERSONNE3.), occupant le poste de Real Estate Manager au sein de l'immeuble SOCIETE3.) et pour le compte de la société SOCIETE1.), que lors de cette visioconférence il aurait été décidé que PERSONNE1.) allait soumettre à la société SOCIETE1.) une liste détaillée par écrit de ses interrogations concernant les charges, leur répartition et leur distribution, il en résulte cependant également qu'aucune pièce justificative du décompte de charges 2022 n'a été soumise à la société SOCIETE2.) lors de cette réunion tel que cela est cependant expressément prévu par le contrat de bail liant les parties et tel que cela a été demandé à plusieurs reprises par la société SOCIETE2.). En l'absence de ces pièces, il ne saurait être reproché à la société SOCIETE2.) de ne pas avoir soumis à la société SOCIETE1.) une liste avec ces interrogations.

Au vu des dispositions de l'article 1134 du Code civil, au vu du libellé des stipulations contractuelles précitées relatives aux charges locatives, au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent et des contestations de la société SOCIETE2.), il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, d'enjoindre à la société SOCIETE1.) de permettre à la société SOCIETE2.) de consulter les documents originaux établissant les dépenses visées dans le décompte de charges de 2022 tel que communiqué par la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE2.) par email du 2 avril 2024 et de lui fournir des précisions quant aux modalités de calcul et quant à la détermination des quotes-parts appliquées à la société SOCIETE2.).

Comme il n'y a pas d'indice que la société SOCIETE1.) soit récalcitrante, il n'y a toutefois pas lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte.

Dans la mesure où les contestations de la société SOCIETE2.) ne visent que le décompte de charges de 2022, il y a lieu de réserver la demande de la société SOCIETE2.) tendant à voir suspendre le paiement des avances sur charges, sinon à voir limiter les avances sur charges au montant de 4.100 euros HTVA.

Il convient de surseoir à statuer pour le surplus et de réserver les autres demandes des parties, les frais et dépens de l'instance.

### PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**rejette** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL tendant au rejet de la note plaidoiries présentée par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL lors des débats,

**ordonne** la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros 622/24 et 805/24,

**donne** acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de sa demande, de sa demande relative à la résiliation du bail, au déguerpissement, à l'indemnité de résiliation et à l'indemnité d'occupation,

**donne** encore acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de la renonciation à sa demande tendant à la reconstitution de la garantie bancaire,

**donne** acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de sa demande reconventionnelle,

**dit** les demandes respectives des parties recevables,

avant tout autre progrès en cause, **enjoint** à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de permettre à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de consulter les documents originaux établissant les dépenses visées dans le décompte de charges de 2022 tel que communiqué par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL par email du 2 avril 2024 et de lui fournir des précisions quant aux modalités de calcul et quant à la détermination des quotes-parts appliquées à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte,

**sursoit** à statuer pour le surplus et réserve les autres demandes des parties, les frais et dépens de l'instance,

fixe l'affaire pour la continuation des débats à l'audience publique du jeudi, 24 avril 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI