

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1740/25

Dossier no. L-BAIL-610/22 et L-BAIL-64/25

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
JEUDI, 22 MAI 2025**

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

I.

ENTRE

SOCIETE1.) S.A., société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

ET

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

partie défenderesse, comparant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II.

ENTRE

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

partie demanderesse, comparant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

SOCIETE1.) S.A., société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

FAITS

L'affaire inscrite au rôle sous le numéro **610/22** fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 28 octobre 2022 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 lundi, 5 décembre 2022 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

L'affaire inscrite au rôle sous le numéro **64/25** fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 24 janvier 2025 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 lundi, 10 mars 2025 à 09.00 heures, salle JP.0.15.

Les deux affaires furent utilement retenues à l'audience publique du 24 avril 2025 lors de laquelle Maître Nicolas BAUER se présenta pour la société anonyme SOCIETE1.) S.A., tandis que Maître Marc KERGER comparut pour la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l.

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

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

LE JUGEMENT QUI SUIT

Les faits constants

Par contrat de bail commercial signé le 24 septembre 2021 avec effet au 27 septembre 2021 pour une durée de 9 années jusqu'au 26 septembre 2030, la société SOCIETE1.) S.A. a donné en location à la société SOCIETE2.) S.à.r.l. un local de commerce et de réserve au rez-de-chaussée, un local de stockage et deux places de parking dans l'immeuble ALIAS1.), sis à

L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer indexé de 2.900 euros HTVA (3.393 euros TTC) et des avances mensuelles sur charges de 430,50 euros, payables d'avance le 1^{er} de chaque mois et pour la première fois le 1^{er} décembre 2021, une gratuité étant stipulée jusque-là. Le contrat de bail prévoit qu'une garantie locative de 8.700 euros devra être fournie et que les locaux sont loués exclusivement pour l'exploitation d'un centre esthétique et de beauté.

Procédure et prétentions des parties

Par requête déposée le 28 octobre 2022 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) S.A. a fait convoquer la société SOCIETE2.) S.à.r.l. devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, pour voir :

- condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 16.053,90 euros avec les intérêts au taux conventionnel de 15%, sinon avec les intérêts légaux applicables en matière commerciale, conformément aux articles 3 (2) et 5 (1) de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, tels que de droit à partir de chaque échéance de paiement, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;
- condamner la partie défenderesse à lui payer les frais conventionnels de rappel de 10 euros + TVA, conformément aux stipulations contractuelles ;
- déclarer résilié le contrat de bail entre parties pour non-paiement de loyers ;
- condamner la partie défenderesse au déguerpissement ;
- condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro L-BAIL-610/22.

Par requête déposée le 24 janvier 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, la société SOCIETE2.) S.à.r.l. a fait convoquer la société SOCIETE1.) S.A. devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, pour voir :

- prononcer la résolution et/ou la résiliation du bail pour manquement grave dans le chef du bailleur ;
- condamner la partie défenderesse à lui payer le montant 60.000 euros à titre d'indemnisation ;
- condamner la partie défenderesse à lui restituer la garantie bancaire de 8.700 euros ;
- condamner la partie défenderesse à lui payer le montant de 6.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro L-BAIL-64/25.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des deux affaires.

Argumentaire des parties

La société SOCIETE1.) S.A. fait valoir que la société SOCIETE2.) S.à.r.l. n'a pas payé la totalité des loyers, ce qui justifierait la résiliation du bail pour non-paiement de loyers aux torts du locataire. Concernant les travaux qui devaient encore être réalisés dans l'immeuble

suivant contrat de bail, elle indique qu'elle a payé le montant de 50.000 euros en liquide à un dénommé PERSONNE1.) qui devait effectuer les travaux en question mais qui a finalement disparu avec l'argent sans procéder auxdits travaux. Tout en admettant que les défauts affectant l'immeuble justifieraient certes le cas échéant une réduction de loyer, la société SOCIETE1.) S.A. n'aurait pas été d'accord avec la réduction de loyer telle qu'opérée par la société SOCIETE2.) S.à.r.l.. La requérante a finalement renoncé aux frais conventionnels de rappels.

La société SOCIETE2.) S.à.r.l., en versant des photos, attestations testimoniales, constat d'expert et courriers, fait état de nombreux vices affectant dès le début le local en question, destiné à l'exploitation d'un institut de beauté, qui le rendraient impropre à l'usage auquel il était destiné respectivement diminuerait cet usage. D'ailleurs le bailleur aurait lui-même admis dans des courriers versés que des travaux devraient encore être effectués dans le local. Elle a formellement contesté que le bailleur aurait investi les 50.000 euros tel que prévu par le contrat de bail pour effectuer les travaux et elle a indiqué qu'elle était totalement étrangère au prétendu accord trouvé entre la société SOCIETE1.) S.A. et le dénommé PERSONNE1.).

Ainsi il y aurait lieu de prononcer la résiliation du bail aux torts du bailleur et de condamner ce dernier à lui payer une indemnité évaluée à 60.000 euros, sur base de l'article 1721 du Code civil.

En tout état de cause, il y aurait lieu de prononcer une réduction de loyer respectivement de constater que la société locataire a valablement réduit le loyer, sur base du principe de l'exception d'inexécution.

Les deux parties ont indiqué qu'elles s'opposeraient à la nomination d'un expert pour constater les défauts, qui devraient le cas échéant être évalués par le tribunal ex aequo et bono.

Appréciation

Quant à la demande de la société SOCIETE1.)

Quant aux arriérés de loyers et avances sur charges

A l'audience, la partie requérante a augmenté sa demande suivant décompte versé à l'audience pour réclamer finalement le montant de 46.284,75 euros, constituant le solde des loyers non-payés pour la période allant de décembre 2021 à avril 2025.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) S.A. augmente sa demande des loyers de novembre 2022 à avril 2025 venus à échéance après l'introduction de la demande. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

Il convient de lui en donner acte.

La partie défenderesse a fait valoir que le non-paiement d'une partie du loyer se justifierait par le principe de l'exception d'inexécution, qui aurait justifié la réduction de loyer opérée par elle au cours du bail, eu égard aux vices et défauts précités.

Le Tribunal se doit de constater qu'il résulte des pièces versées par la société SOCIETE2.) S.à.r.l., que d'une part les travaux de finition du local n'étaient pas totalement achevés lors de l'entrée en jouissance, et d'autre part que des dégâts sont apparus en cours de bail.

Dès l'entrée en jouissance, PERSONNE2.), la gérante de la société SOCIETE2.) S.à.r.l., s'est plainte auprès de PERSONNE3.), administrateur de la société SOCIETE1.) S.A., de dysfonctionnements et inachèvements. Ainsi elle fait valoir dans un email du 31 décembre 2021 (pièce n° 2 Maître KERGER) que fin décembre le chauffage ne fonctionnait pas et qu'il n'y avait pas d'eau chaude. Dans un email du 23 janvier 2022 (pièce n° 2 Maître KERGER) elle mentionne divers inachèvements tels que la ventilation défectueuse dans les différentes cabines, les câbles du détecteur d'incendie non installé pendant du mur, des joints de plinthes non finis, des poignées de portes cassées etc.. Dans un email du 30 janvier 2022 elle demande une compensation financière respectivement une réduction de loyer de 50% pour les dégâts et indique que l'eau chaude n'a pas fonctionné jusqu'à fin janvier et que le chauffage était défectueux jusqu'à la deuxième moitié de janvier.

L'administrateur de la société SOCIETE1.) S.A. n'a pas contesté la majorité des défauts énumérés. Au contraire, dans un email du 4 février 2022 adressé à son avocat et dans lequel il a mis en copie la locataire (pièce n° 5 Maître KERGER), PERSONNE3.), reconnaît que *« l'état dans lequel se trouve le local de commerce ne permet pas à l'entreprise de Madame PERSONNE2.) de fonctionner normalement, ce depuis le 1^{er} décembre 2021 »*. Il indique de plus que *« les travaux d'aménagement n'ont pas été réalisés selon les règles de l'art-loin de là et aussi bien Madame PERSONNE2.) via sa SARL-S SOCIETE2.) S.à.r.l. que moi-même par l'entremise de SOCIETE1.) S.A. sommes victimes de tous les manques et défauts causés par Monsieur PERSONNE1.) (PERSONNE4.). »*

Entre le 21 mars 2021 et le 16 septembre 2022, Maître KERGER a envoyé six courriers officiels à Maître BAUER pour dénoncer les vices et annoncer une réduction de loyer.

Ils résulte d'attestations testimoniales de deux employées de la société SOCIETE2.) S.à.r.l. (pièce n° 21 et n° 22 de Maître KERGER) que la ventilation ne fonctionne pas et qu'ils ne peuvent pas utiliser la machine de « cocoon » à cause d'un mur détruit, qu'il n'y avait pas d'eau chaude au début et aucun chauffage pour un mois et demi de sorte qu'il faisait très froid à l'intérieur, ce qui était inconfortable pour elles-mêmes et les clients, et que les détecteurs d'incendie n'ont toujours pas été installés. Il résulte d'une attestation testimoniale d'une autre employée (pièce n°23) que tous les problèmes énumérés sur une liste annexée, qui correspond à celle figurant dans la requête, correspondent à la réalité.

Dans un email du 7 décembre 2023 (pièce n° 27 Maître KERGER) adressé à PERSONNE2.), PERSONNE3.) prend position par rapport aux différents inachèvements respectivement dégâts. Il reconnaît entre autres l'existence d'un problème affectant la porte d'entrée, le dysfonctionnement de la ventilation, un vitrine fissurée, des tremblements des chambranles d'une porte, un problème de fuite d'eau récurrent causant un trou dans le plafond, un problème avec le parlophone etc..

Dans un rapport de constat réalisé par l'expert WIES (pièce n° 37 Maître KERGER), mandaté par la société SOCIETE2.) S.à.r.l., établi suite à une visite des lieux du 17 septembre 2024, l'expert constate que le vitrage de la façade servant de publicité pour l'institut est toujours fissuré, que le plafond se défait dans une pièce à cause des infiltrations d'eaux précitées, qu'un lavabo s'est défait d'un mur et que les plaques en plâtre du mur ont cédé à cause de l'humidité affectant la partie inférieure du mur, cette pièce présentant partout des traces de moisissure, que la ventilation ne marche pas, et que l'armoire électrique présente des désordres. Il retient finalement que pour un institut de beauté la situation est intenable et que le propriétaire doit entreprendre les mesures nécessaires afin de rendre les locaux dans un état impeccable et surtout sans infiltrations d'eau.

Au vu de tous les développements qui précèdent, il ne fait aucun doute et il est établi à suffisance de droit que les locaux n'étaient pas totalement achevés respectivement qu'ils connaissaient un certain nombre de dysfonctionnements.

La partie défenderesse se base sur ces dysfonctionnements pour justifier le non-paiement d'une partie des loyers, en invoquant notamment l'exception d'inexécution. Elle fait valoir une violation de l'article 1721 du Code civil dans le chef du bailleur.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du code civil et sous-entendue dans tout contrat synallagmatique, ne permet au locataire de suspendre temporairement l'exécution de son obligation de payer les loyers que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles.

Le non-paiement du loyer et des avances sur charges peut se justifier par l'exception d'inexécution si le bailleur omet de remplir ses obligations. Cette exception ne peut cependant devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer.

Pour justifier l'exception d'inexécution et la suspension du paiement du loyer, il faut un manquement grave du bailleur à son obligation d'entretien et il faut que le défaut d'exécution des travaux d'entretien prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués (Tr. arr. 13 mars 2003, n° 1291/ 2003).

La Cour de Cassation belge a en outre souligné que le principe de proportionnalité est une condition d'application correcte de l'exception d'inexécution : elle implique un équilibre entre les obligations réciproques non exécutées. Le refus d'exécution doit donc être proportionné à la violation initiale du contrat (Cour de Cassation belge, 6 mars 1986, R.C.J.B., 1990, p.559, J.T.1987, p.350). Le non-paiement intégral du loyer ne se justifie dès lors qu'au seul cas où la jouissance des lieux serait totalement impossible. A défaut, la première précaution à prendre par le preneur est de n'appliquer qu'une réduction partielle des loyers en proportion des locaux prétendument indisponibles (Les Nouvelles, Le louage des choses, I, Les Baux en Général, 2ème édition, 2000, p.258).

Par ailleurs, l'exception d'inexécution est destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation ; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction. S'il apparaît que l'exécution de l'obligation est devenue impossible, le créancier, victime de cette situation doit notamment en vertu de son obligation de restreindre son dommage, agir en résolution (Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI, 2ème édition 2000, n° 400, p.256). L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (Jacques Ghestin, Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3ème éd., n° 365, p.430 et s. ; Tr. arr. 5 février 2004, n° 68634 du rôle).

Le non-paiement intégral du loyer ne se justifie donc que dans l'hypothèse où la jouissance des lieux est totalement impossible par la faute du bailleur (B. Louveaux, Le droit du bail. Ed. De Boeck, no 381).

Pour justifier l'exception, il faut un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Ainsi faut-il que le défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués.

L'exception d'inexécution invoquée à tort par le preneur pourrait, selon les circonstances, justifier la résolution fautive du bail à ses propres torts.

En l'espèce, le Tribunal est d'avis que les dysfonctionnements, certes établis et d'une certaine incidence pour un institut de beauté, n'étaient pas de nature à rendre la jouissance des lieux totalement impossible. En effet même si les vices tels que le dysfonctionnement du chauffage et de l'eau chaude les premiers mois, le dysfonctionnement de la ventilation, la vitre brisée et les infiltrations d'eau dans une pièce, sont désagréables et diminuent l'usage, toujours est-il qu'ils ne le rendent pas impossible.

Ceci d'autant plus que durant toute la période en question et jusqu'au plaidoiries, la partie défenderesse a exploité l'institut de beauté et que la partie requérante a effectué du moins une partie des travaux en cours de route, comme tel ressort des pièces versées.

Le moyen de l'exception d'inexécution est partant à rejeter et la partie défenderesse n'étaient pas autorisé à suspendre le paiement de la moitié du loyer comme elle l'a fait pendant une longue période.

En effet même s'il y a le cas échéant eu une violation de l'article 1721 du Code civil par le bailleur, celle-ci ne justifierait pas une réduction du loyer, même si le preneur est privé de la jouissance d'une partie du bien. En effet, contrairement à l'article 1722 du Code civil, les articles 1719 et 1720 du même code n'envisagent pas une telle réduction du loyer. Le locataire a néanmoins droit à des dommages et intérêts qui prennent souvent la forme d'une indemnité allouée par mois (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, P. 31, p. 326, n° 77), dont le bien-fondé est examiné dans le cadre de la demande reconventionnelle.

La société SOCIETE2.) S.à.r.l. n'était partant pas en droit de retenir une partie des loyers.

Il ressort du décompte versé par la requérante à l'audience que les loyers et charges impayés s'élèvent au montant de 46.284,75 euros.

La défenderesse a contesté que les loyers des mois de décembre 2021, janvier 2022 et février 2022 sont dus, alors que les parties auraient trouvé un accord selon lequel la société SOCIETE1.) S.A. renoncerait au paiement de ces loyers.

Pour le surplus les montants figurant dans le décompte seraient exacts, tel que confirmé par Maître KERGER dans un courriel adressé au tribunal le 28 avril 2025.

En retranchant les loyers de décembre 2021, janvier 2022 et février 2022, le solde serait de 36.598,70 euros.

Les renonciations ne se présumant pas, il appartient à société SOCIETE2.) S.à.r.l. de prouver le prétendu accord sur le non-paiement des loyers des mois de décembre 2021, janvier 2022 et février 2022. A ce sujet le Tribunal se doit de constater que si à l'audience Maître KERGER a certes fait état de ce prétendu accord, Maître BAUER ne l'a pas confirmé. Au contraire, il a maintenu sa demande en paiement de ces loyers, contestant ainsi l'existence d'un tel accord. A ceci il vient s'ajouter qu'en en réponse au courriel de Maître KERGER, Maître BAUER a répondu par courriel du 29 avril 2025 que la société SOCIETE1.) S.A. n'aurait jamais accepté de renoncer à ces loyers et qu'il n'aurait pas reconnu à l'audience qu'ils n'étaient pas dus. Il ressort non plus des pièces versées qu'un tel accord ait été conclu entre parties. En effet si Maître KERGER en a certes fait état dans des courriers officiels, aucun écrit émanant de la société SOCIETE1.) S.A. a accepté ou confirmé un tel accord.

Il y partant lieu de retenir que les loyers de décembre 2021, janvier 2022 et février 2022 sont dus et que partant la demande est à déclarer fondée pour le montant total réclamé de 46.284,75 euros.

L'article 9 du contrat de bail stipule ce qui suit : « *le loyer du mois devant être versé sur le compte du bailleur pour le premier du mois, des intérêts seront décomptés au preneur à un taux annuel de 15%, cela sans mise en demeure préalable, dès le dixième jour de retard et cela jusqu'au paiement du loyer.* »

Conformément à l'accord contractuel, il y a lieu d'appliquer un taux d'intérêts de 15% par an sur la somme de 46.284,75 euros à partir du 10^{ème} jour de l'échéance respective de chaque loyer.

Résiliation judiciaire du bail et déguerpissement

La société SOCIETE1.) S.A. sollicite encore la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse pour non-paiement des loyers.

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 (article 1728 du Code civil). Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à cette demande et d'ordonner en conséquence à la défenderesse de déguerpir des lieux loués sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Quant à la demande de la société SOCIETE2.)

Résiliation du bail et indemnité

Pour fonder sa demande en résolution/résiliation du bail et en obtention d'une indemnité de 60.000 euros, la partie requérante fonde sa demande sur l'article 1721 du Code civil.

Suivant l'article 1721 du Code civil, il est dû garantie 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 du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemnisation.

Il y a 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. Il n'y a pas lieu de distinguer entre vice ou défaut de la chose provenant de malfaçons et de vétusté ou de défaut d'entretien. Il importe peu que le bailleur ait ou non connaissance du vice, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi ; que le vice soit apparu avant ou après la conclusion du bail. Le propriétaire est censé connaître la structure défectueuse de son immeuble, ou de ses accessoires ; les risques pouvant en résulter pèsent sur lui; sa responsabilité est engagée, même s'il a ignoré le vice. Le bailleur ne répond cependant pas du vice s'il était apparent au moment de la conclusion du bail et si le preneur l'a connu ou dû connaître en contractant.

L'inexécution de l'obligation d'entretien par le bailleur ne justifie cependant pas une réduction du loyer, même si le preneur est privé de la jouissance d'une partie du bien. En effet, contrairement à l'article 1722 du Code civil, les articles 1719, 1720 et 1721 du même code n'envisagent pas une telle réduction du loyer, ni une résiliation du bail. Le locataire a néanmoins droit à des dommages et intérêts qui prennent souvent la forme d'une indemnité allouée par mois.

En l'espèce, il est établi à suffisance par les éléments ci-dessus que les locaux étaient affectés de vices et dysfonctionnements, et ce durant toute la durée du bail.

Si au début ces vices étaient plus graves au vu du dysfonctionnement du chauffage et de l'eau chaude les premiers mois, d'autres vices tel que des infiltrations d'eaux ou le dysfonctionnement du système de ventilation sont apparus ou se sont maintenus en cours de bail. A ceci il vient s'ajouter que de plusieurs finitions n'ont pas été achevées alors même que tel a été expressément prévu dans le contrat de bail.

D'ailleurs, et il y a lieu de le rappeler, la partie défenderesse SOCIETE1.) S.A. n'a pas contesté la majorité des vices affectant l'immeuble.

Le Tribunal estime au vu de ces éléments que les vices n'ont certes pas rendu les locaux totalement impropres à l'usage auquel il était destiné, mais qu'ils ont cependant diminué cet usage, d'autant plus que le contrat de bail prévoyait expressément que l'usage exclusif était l'exploitation d'un salon d'esthétique duquel les clients peuvent s'attendre que les locaux soient dans un état impeccable pour permettre de percevoir des soins en toute sérénité et tranquillité.

Au vu de tout ce qui précède, il échet retenir que la société SOCIETE2.) S.à.r.l. a subi un trouble de jouissance en raison des vices et dysfonctionnements précités.

L'article 1721 du Code civil ne prévoit cependant pas comme sanction la résiliation du bail, de sorte que cette demande est à rejeter.

La société SOCIETE2.) S.à.r.l. a cependant droit à une indemnité, conformément aux dispositions de l'article 1721 du Code civil.

Le tribunal évalue, ex aequo et bono, la perte de jouissance, pour les trois premiers mois de décembre 2021, janvier 2022 et février 2022 où les dysfonctionnements étaient les plus graves notamment en raison du dysfonctionnement du chauffage et de l'eau chaude, à 40 % du loyer, et pour la période de mars 2022 à avril 2025 à 25 % du loyer, soit une indemnité pour défaut de jouissance à hauteur de :

- pour le mois de décembre 2021 : $2.900 \times 40 \% = 1.160$ euros
- pour les mois de janvier et février 2022 : $3.393 \times 40 \% \times 2 = 2.714,40$ euros
- pour le mois de mars 2022 : $3.393 \times 25 \% = 848,25$ euros
- pour les mois de avril 2022 – décembre 2022 : $3.477,82 \times 25 \% \times 9 = 7.825,10$ euros
- pour le mois de janvier 2023 : $3.448,10 \times 25 \% = 862,03$ euros
- pour les mois de février 2023 – mars 2023 : $3.534,28 \times 25 \% \times 2 = 1.767,14$ euros
- pour les mois de avril 2023 – août 2023 : $3.622,62 \times 25 \% \times 5 = 4.528,28$ euros
- pour les mois de septembre 2023 – décembre 2023 : $3.713,17 \times 25 \% \times 4 = 3.713,17$ euros
- pour les mois de janvier 2024 – avril 2025 : $3.745,18 \times 25 \% \times 16 = 14.980,72$ euros

Total : 38.399,09 euros

La société SOCIETE1.) S.A. est donc condamnée à payer à la société SOCIETE2.) S.à.r.l. la somme totale de 38.399,09 euros.

La compensation judiciaire est celle qui intervient lorsqu'un débiteur, poursuivi en paiement, forme une demande reconventionnelle à l'effet d'opposer au demandeur une créance qui ne réunit pas toutes les conditions pour la compensation légale.

Il y a donc lieu d'ordonner la compensation entre les créances respectives des parties.

Restitution de la garantie locative

La société SOCIETE2.) S.à.r.l. réclame encore la restitution du montant de 8.700 euros payé à titre de garantie locative.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (cf. Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P. 31 n° 2/2001, n° 65).

Elle n'est sujette à restitution qu'après l'expiration du bail. Le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié l'exécution de toutes ses obligations couvertes par la garantie, c'est-à-dire le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent. Il est d'abord tenu de restituer le bien et de réparer les éventuels dégâts locatifs, ou d'en payer le coût. Seules ses ultimes obligations peuvent faire compensation avec la garantie, à due concurrence, dans le cadre de son obligation de restitution des lieux loués. Il n'a pas le droit d'imputer les loyers sur la garantie. N'étant remboursable qu'après entière exécution du contrat, le bailleur n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la garantie n'a plus de raison d'être.

Etant donné qu'en l'occurrence, la locataire n'a pas encore quitté les lieux et que les parties n'ont pas encore établi de décompte définitif, la demande en restitution de la garantie locative à hauteur de 8.700 euros est à déclarer non fondée pour être prématurée.

Les demandes accessoires

Aucune des parties n'établissant avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à dire non fondées.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, 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 pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Les conditions d'application de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Au vu de l'issue du litige, il échet de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à la société SOCIETE2.) S.à.r.l. et pour moitié à la société SOCIETE1.) S.A.

PAR CES MOTIFS

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

dit les requêtes respectives des parties recevables,

ordonne la jonction entre les affaires portant les numéros L-BAIL-610/22 et L-BAIL-64/25 pour y statuer par un seul et même jugement,

donne acte à la société SOCIETE1.) S.A. qu'elle renonce aux frais conventionnels de rappel,

dit la demande en paiement de la société SOCIETE1.) S.A. fondée,

condamne la société SOCIETE2.) S.à.r.l. à payer à la société SOCIETE1.) S.A. le montant de 46.284,75 euros, avec les intérêts au taux conventionnel de 15% par an sur la somme de 46.284,75 euros à partir du 10^{ème} jour de l'échéance respective de chaque loyer, le tout jusqu'à solde ;

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts de la société SOCIETE2.) S.à.r.l. pour non-paiement de loyer,

partant **condamne** la société SOCIETE2.) S.à.r.l. à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 (quarante) jours à compter de la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** la partie requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne la société SOCIETE1.) S.A. à payer à la société SOCIETE2.) S.à.r.l. la somme de 38.399,09 euros,

ordonne la compensation entre les créances respectives,

dit non fondée la demande la société SOCIETE2.) S.à.r.l. en résolution/résiliation du bail aux torts de la société SOCIETE1.) S.A.,

dit non fondée la demande de la société SOCIETE2.) S.à.r.l. tendant à la restitution de la garantie locative,

dit non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

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

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à la société SOCIETE1.) S.A et pour moitié à la société SOCIETE2.) S.à.r.l..

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

Raphaël SCHWEITZER

Sang DO THI