

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (Ile chambre)
2024TALCH03/00045

Audience publique du mardi, vingt-sept février deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2022-05902

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 21 juillet 2022,

ayant comparu par la société d'avocats à responsabilité limitée DF Lawyers, établie et ayant son siège social à L-2668 Luxembourg, 14, rue Julien Vesque, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats de Luxembourg et au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B212502, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Philippine RICOTTA-WALAS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement par Maître Anna BRACKE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tom NILLES,

comparant par la société à responsabilité limitée NC ADVOCAT SARL, établie et ayant son siège social à L-8008 Strassen, 130, route d'Arlon, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le n° B 236962, représentée par son gérant

actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Nadia CHOUHAD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2022-05902 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 23 août 2022, lors de laquelle elle fut fixée au 27 septembre 2022 pour fixation.

Par avis du 27 septembre 2022, l'affaire fut fixée pour plaidoiries à l'audience du 24 janvier 2023 pour plaidoiries.

Après plusieurs refixations, l'affaire fut fixée pour plaidoiries à l'audience du 30 janvier 2024.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Anna BRACKE, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Laurie MATHIEU, avocat, en remplacement de la société NC ADVOCAT SARL, représentée par Maître Nadia CHOUHAD, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 27 février 2024, le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée à la justice de paix de et à Luxembourg, le 17 décembre 2021, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (ci-après SOCIETE2.) devant le juge de paix pour s'entendre condamner à lui payer la somme de 83.588,19 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges ainsi que la somme de 21.136,92 euros à titre « *de leur propre consommation de gaz* ».

Elle a encore sollicité à la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie adverse.

SOCIETE2.) a conclu à l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité à agir dans le chef de la partie requérante.

Elle a demandé reconventionnellement l'allocation de la somme 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure, la somme de 2.000.- euros à titre d'indemnisation pour procédure abusive et vexatoire et la condamnation de la partie demanderesse aux frais et dépens de l'instance.

Par jugement du 16 juin 2022, tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré la demande d'SOCIETE1.) irrecevable et a dit qu'il n'y a pas lieu à surseoir à statuer.

Il a déclaré recevables les demandes reconventionnelles de SOCIETE2.), a rejeté les demandes tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure et en indemnité pour procédure abusive et vexatoire, a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement et a condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 21 juillet 2022, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre le précité jugement, lui notifié en date du 20 juin 2022.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir condamner SOCIETE2.) à lui payer la somme de

- 68.252,45 euros à titre d'arriérés de loyers ou toute autre somme même supérieure à évaluer *ex aequo bono* par le tribunal, ce montant augmenté des intérêts au taux légal à partir du jour de l'échéance, sinon à partir de la date de demande en justice, sinon de la décision à intervenir, sinon tout autre date, chaque fois jusqu'à solde ;
- 1.393,86 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 5 janvier 2022 ou toute autre somme même supérieure à évaluer *ex aequo bono* par le tribunal, ce montant augmenté des intérêts au taux légal à partir du jour de l'échéance, sinon à partir de la date de demande en justice, sinon de la décision à intervenir, sinon tout autre date, chaque fois jusqu'à solde ;
- 22.074,31 euros à titre d'arriérés de charges ou toute autre somme même à évaluer *ex aequo bono* par le tribunal, ce montant augmenté des intérêts au taux légal à partir du jour de l'échéance, sinon à partir de la date de demande en justice, sinon de la décision à intervenir, sinon tout autre date, chaque fois jusqu'à solde ;
- 20.000.- euros à titre de « *la consommation de gaz personnelle de SOCIETE2.)* » ou toute autre somme même à évaluer *ex aequo bono* par le tribunal, ce montant augmenté des intérêts au taux légal à partir du jour de l'échéance, sinon à partir de la date de demande en justice, sinon de la décision à intervenir, sinon tout autre date, chaque fois jusqu'à solde.

Elle demande à voir condamner SOCIETE2.) à procéder aux travaux d'enlèvement de l'enseigne figurant encore sur la façade, ainsi qu'à tous les travaux de remise en état de la façade et à voir dire que ces travaux devront débuter dans un délai de deux semaines à compter de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'astreinte de 1.000.- euros par jour de retard, sinon toute autre somme même supérieure à évaluer *ex aequo bono* par le tribunal.

Elle demande à voir plafonné l'astreinte au montant de 100.000.- euros ou à toute autre somme même supérieure à évaluer *ex aequo bono* par le tribunal.

Elle demande à voir dire « *que dans l'hypothèse où lesdits travaux ne sont pas débutés lorsque le plafond de l'astreinte est atteint, SOCIETE1.) S.A. est autorisée à procéder elle-même aux travaux préconisés aux frais exclusif de SOCIETE2.) lesquels seront récupérables sur simple présentation des factures* ».

Elle réclame des dommages et intérêts à hauteur de 50.000.- euros à titre de préjudice subi en raison de l'absence de remise en pristin état de la façade, sinon toute autre

somme même supérieure à évaluer *ex aequo bono* par le tribunal, ce montant augmenté des intérêts au taux légal à partir du jour de son échéance, sinon à partir de la date de demande en justice, sinon de la décision intervenir, sinon tout autre date, chaque fois jusqu'à solde.

Elle réclame encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 2.500.- euros pour la première instance et de 4.500.- euros pour la présente instance d'appel ainsi que la condamnation de de SOCIETE2.) à tous les frais et dépens, sinon à voir instaurer un partage largement en faveur d'SOCIETE1.).

SOCIETE2.) demande à voir déclarer les demandes en enlèvement de l'enseigne, en remise en état de la façade, en dommages et intérêts et en paiement d'une indemnité d'occupation irrecevables pour être constitutives de demandes nouvelles en instance d'appel.

Subsidiairement, elle demande à les voir dire non fondées.

Elle demande à voir rejeter les demandes en paiement de la somme de 68.252,45 euros à titre d'arriérés de loyers, de la somme de 22.074,31 euros à titre d'arriérés de charges ainsi que de la somme de 20.000.- euros à titre de la propre consommation de gaz.

Elle sollicite finalement une indemnité de procédure de 2.000.- euros et la condamnation d'SOCIETE1.) aux frais et dépens.

Position des parties

1. SOCIETE1.)

La partie appelante expose que le 28 décembre 2009 un contrat de bail commercial portant sur un local commercial aurait été signé entre SOCIETE2.) et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les frères SCHEER) le 28 décembre 2009 avec effet au 1^{er} janvier 2010. Le loyer aurait initialement été fixé à la somme mensuelle de 7.000.- euros basée sur l'indice du coût de la vie. Il aurait encore été convenu qu'en cas de variation de l'indice par 5 points, le loyer devait être ajusté dans la même proportion.

SOCIETE1.) aurait ensuite acquis ledit local suivant acte de vente du 14 juillet 2016 et aurait, dès le lendemain, informé SOCIETE2.) de sa reprise du contrat. L'existence d'une relation contractuelle, locataire-bailleur, serait incontestable. SOCIETE1.) aurait donc bien qualité à agir, ce d'autant plus que SOCIETE2.) aurait versé les loyers sur le compte bancaire d'SOCIETE1.).

SOCIETE2.) accuserait à ce jour un retard de loyers d'un montant de 68.252,45.- euros.

Les charges et taxes communes n'auraient jamais été payées par SOCIETE2.) laissant apparaître un solde négatif à hauteur de 825.- euros pour l'année 2016 (aucun syndic n'ayant été constitué, seul un forfait de 150.- euros mensuel ainsi que les taxes

communes seraient dus pour cette année) auquel s'ajouterait la somme de 21.249,31.- euros suivant décompte du syndic pour les années 2017, 2018, 2019 et 2020.

De la même façon, SOCIETE2.) n'aurait jamais payé les frais relatifs à sa consommation personnelle de gaz. En effet, elle aurait volontairement omis de procéder au changement de titulaire des contrats y relatifs laissant le règlement des factures à la seule charge d'SOCIETE1.).

SOCIETE1.) aurait résilié le contrat de bail et il aurait alors été convenu entre parties que SOCIETE2.) quitte les lieux au plus tard le 31 décembre 2021. Elle n'aurait finalement quitté les lieux qu'en date du 5 janvier 2022 et redevrait une indemnité d'occupation pour la période du 31 décembre 2021 au 5 janvier 2022.

Contrairement à ses obligations contractuelles SOCIETE2.) aurait quitté les lieux sans retirer son enseigne et sans remettre la façade en pristin état. Le procès-verbal de constat de l'huissier de justice BIEL du 16 février 2022 établirait à suffisance de droit les manquements de SOCIETE2.) à cet égard.

En raison de la présence de cette enseigne, SOCIETE1.) se verrait restreinte dans ses opportunités de relocation, les potentiels locataires exigeant son retrait. Il conviendrait par conséquent de réparer le préjudice subi évalué à 50.000.- euros en raison de l'inexécution fautive des obligations incombant à SOCIETE2.).

SOCIETE1.) résiste au moyen d'irrecevabilité tiré de la demande nouvelle prohibée en instance d'appel et fait valoir que ses demandes en enlèvement de l'enseigne, en remise état de la façade et en dommages et intérêts se trouveraient en lien direct avec ses demandes initiales telles que formulées dans la requête introductive d'instance et seraient partant bien recevables.

2. SOCIETE2.)

La partie intimée expose que les demandes tendant à voir condamner SOCIETE2.) à procéder aux travaux d'enlèvement de l'enseigne ainsi qu'à tous les travaux de remise en état de la façade n'auraient pas été formulées devant le premier juge et seraient à déclarer irrecevables pour être constitutives de demandes nouvelles en instance d'appel.

Les demandes tendant au paiement d'une indemnité d'occupation et de dommages et intérêts suivraient le même sort.

Au cas où le tribunal dirait la demande en indemnité d'occupation recevable, SOCIETE1.) resterait en défaut de prouver que SOCIETE2.) devait quitter les lieux au 31 décembre 2021.

De même, elle resterait en défaut de démontrer qu'elle ait effectivement été restreinte dans ses opportunités de relocation étant donné la présence de l'enseigne.

Concernant les loyers pour la période de juillet 2016 à décembre 2016, SOCIETE2.) invoque la prescription quinquennale alors que l'article 2277 du code civil disposerait que les loyers se prescrivent par cinq ans.

En l'espèce, la requête serait entrée au greffe de la justice de paix en date du 17 décembre 2021. La clause « *Durée et Loyer* » du contrat de bail stipulerait que « *le loyer est payable d'avance par ordre permanent au plus tard le premier jour de chaque mois* » de sorte qu'au jour du dépôt de la requête les arriérés de loyers correspondant au mois de juillet, août, septembre, octobre, novembre et décembre 2016 auraient été prescrits.

Il serait de jurisprudence que les avances sur charges se prescrivent également par cinq ans, car l'article 2277 prévoirait la même prescription « *pour tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts* ».

Au jour du dépôt de la requête les arriérés de charges et taxes communes d'un montant de 825.- euros correspondant à l'année 2016 auraient donc également été prescrits.

Pour ce qui est des arriérés de loyers relatifs à la période du 18 mars 2020 au 25 juin 2020, SOCIETE2.) renvoie à l'article 3 (1) du règlement grand-ducal du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre le Covid-19 prévoyant que « *toutes les activités commerciales et artisanales qui accueillent un public sont interdites* ».

La bailleuse n'aurait pas pu assurer la jouissance paisible du bien loué pour cette période et SOCIETE2.) aurait ainsi été dispensée d'exécuter ses propres obligations. En effet, elle aurait temporairement subi la perte juridique du local loué.

Quant aux arriérés de charges pour les années 2017, 2018, 2019 et 2020, SOCIETE2.) fait plaider que contrairement aux affirmations de la partie appelante, elle n'aurait d'une part jamais été informée de la constitution d'un syndic et d'autre part aucun relevé de frais annuel ne lui aurait été présenté. Ce ne serait qu'en date du 19 octobre 2021 que SOCIETE2.) aurait reçu, en un seul et unique document, les décomptes des années 2017, 2018, 2019 et 2020.

SOCIETE2.), étant restée dans l'ignorance totale à la suite des manquements contractuels de la partie appelante, elle « *ne pouvait en aucun cas être légitimement tenue au paiement de quelconques avances sur charges pour les années 2017, 2018, 2019 et 2020* ».

Sinon, SOCIETE1.) serait à débouter de sa demande en ce qu'elle ne justifierait pas avoir déboursé les montants repris au décompte du syndic pour les années 2017, 2018, 2019 et 2020. Il n'y aurait ni pièces justificatives des montants, ni procès-verbal des délibérations des assemblées générales ayant approuvé lesdits décomptes.

A titre encore plus subsidiaire, la clause du contrat de bail stipulant que « *Cette énumération des charges et taxes est énonciative et non limitative* » serait abusive pour être contraire aux exigences de l'article 1709 du code civil qui préciserait que le contrat de louage est le contrat par lequel une partie s'engage à faire jouir l'autre partie d'une chose pendant un certain temps moyennant un prix déterminé. Cette formulation ne rendrait les charges locatives ni déterminées, ni même déterminables.

Pour le surplus, il y aurait lieu de déduire des charges communes réclamées à SOCIETE2.), les montants relatifs aux primes d'assurances « *assurance foyer* », à Post « *téléphone ascenseur* », au service des eaux « *ville de Luxembourg* » et au scellement des sols « *ville de Luxembourg* ».

SOCIETE2.) serait certes tenue de s'acquitter du paiement de ses charges individuelles et plus précisément de sa consommation de gaz. Or, cette obligation serait « *conditionnelle* » en ce que le relevé des compteurs devrait lui être présenté.

En l'espèce, ni le relevé du compteur, ni les factures y relatives qu'SOCIETE1.) soutient avoir payées ne lui auraient été présentées. La partie appelante ne préciserait d'ailleurs pas non plus la période pour laquelle elle lui réclame des impayés à titre de la propre consommation de gaz et ne démontrerait pas les paiements effectués à titre de la consommation de gaz propre de SOCIETE2.).

Motifs de la décision

1. Quant à la qualité d'agir d'SOCIETE1.)

Le fait de se prétendre titulaire d'un droit confère nécessairement le pouvoir de saisir la justice afin d'en obtenir la sanction (cf. Cour, 23 octobre 1990, Pas.28, p.70).

Il est constant en cause que suivant acte notarié de vente du 4 juillet 2016, SOCIETE1.) a acquis le local commercial faisant l'objet du contrat de bail du 28 décembre 2009.

Il est également établi par pièce, et non autrement contesté, que par courrier du 15 juillet 2016, SOCIETE1.) a informé SOCIETE2.) de la reprise du contrat de bail.

Par conséquent, SOCIETE1.) a, en tant que bailleuse, actuellement qualité pour agir à l'encontre de son locataire, SOCIETE2.).

Le jugement entrepris est donc à réformer sur ce point.

Il échet de relever que le premier juge a retenu à juste titre que la fin de non-recevoir du défaut de qualité constitue une fin de non-recevoir touchant au fond.

Ainsi, il échet de préciser et de retenir à cet égard que dans la mesure où le jugement entrepris a retenu à tort une fin de non-recevoir touchant au fond ce qui a impliqué nécessairement une appréciation par le premier juge touchant certains éléments de fond du dossier lui soumis, le premier juge a en l'espèce épuisé sa juridiction sur l'intégralité du litige et l'effet dévolutif de l'appel a pour conséquence de soumettre l'intégralité du litige au tribunal de céans siégeant en instance d'appel. Ainsi, le tribunal de céans doit en l'espèce trancher le fond du litige. (voir en ce sens, T. HOSCHEIT, *Le droit judiciaire privé au Luxembourg*, 2^{ième} édition revue et commentée, page 766, numéro 1447 et les jurisprudences citées).

2. Quant aux arriérés de loyers

a. Quant à la période de juillet 2016 à décembre 2016

En vertu de l'article 2277 du code civil, les loyers se prescrivent par cinq ans. Cette prescription quinquennale s'applique aussi aux adaptations indiciaires du loyer et aux charges locatives d'un immeuble, alors que ledit article prévoit la même prescription pour « tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts » (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 210 et s. ; Cass. française ch. mixtes, 12 avr. 2002, n° 00-18.529 : JurisData n° 2002-014062 ; JCP G 2002, II, 10100, obs. M. Billiau ; AJDI 2002, p. 517, obs. Ph. Briand. ; Cass. française, 3e ch. civ., 18 sept. 2007, n° 06-14.814 : JurisData n° 2007-040486 ; Loyers et copr. 2007, comm. 215 ; Trib. d'arr. Lux. 23 novembre 2007, n° 109 531 du rôle).

Cette prescription est un véritable mode de libération du débiteur, non basée sur une simple présomption de paiement (JCL Civil sub. art. 2270 à 2278, nos 118 et 158). Il en découle que lorsque le délai est expiré, le créancier perd toute possibilité d'agir contre son débiteur et, contrairement au régime des prescriptions basées sur une présomption de paiement, il ne peut pas démontrer le non-paiement de la dette.

Fondée essentiellement sur une considération d'humanité et d'intérêt général, la prescription est destinée à protéger le débiteur contre l'accumulation de sa dette.

La prescription libératoire commence à courir au profit du débiteur à compter du jour où le créancier a pu tenter sa demande, c'est-à-dire, en principe, à partir de celui de l'exigibilité de l'obligation. Tant que l'action n'est pas ouverte, le droit du créancier ne peut pas se prescrire.

La prescription de cinq ans de l'article 2277 du code civil commence à courir à partir du jour de l'échéance de chaque période de loyers, il y a autant de délais que de termes (cf. Précis Dalloz, Droit civil, Les obligations, n° 1109).

En vertu de la clause intitulée « *Durée et Loyer* », « *le loyer est payable d'avance par ordre permanent au plus tard le premier jour de chaque mois* »

Par requête entrée au greffe de la justice de paix en date du 17 décembre 2021, SOCIETE1.) réclame, notamment, le paiement des arriérés de loyers relatifs à la période de juillet 2016 à décembre 2016 inclus.

Au vu de ce qui précède, les arriérés de loyers réclamés pour la période de juillet 2016 à décembre 2016 inclus se trouvaient prescrits en date du 17 décembre 2021.

La demande d'SOCIETE1.) est partant à déclarer irrecevable pour autant qu'elle a trait au paiement d'arriérés de loyers pour la période de juillet 2016 à décembre 2016 inclus.

La demande en arriérés de loyers concernant la période de janvier 2017 à décembre 2017 est à déclarer recevable pour le surplus.

b. Quant à la période de janvier 2017 à décembre 2021

SOCIETE2.) estime ne pas être redevable d'un quelconque loyer pour la période 18 mars 2020 au 25 juin 2020 au motif qu'il y aurait perte de la chose jugée à la suite des

fermetures administratives ordonnées par règlement modifié du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre le Covid-19.

L'article 1722 du code civil prévoit ce qui suit : « *Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.* »

Cette disposition constitue un cas d'application de la théorie des risques particulier à la perte par cas fortuit.

Indépendamment de cette disposition, la théorie des risques, selon laquelle, lorsque l'exécution de l'obligation de l'une des parties devient impossible par suite de cas fortuit ou de force majeure, le débiteur de cette obligation est libéré, est applicable en matière de bail. (Cass. belge, 10 septembre 1965, Pas. Belge, 1966, I, 52 ; Cass. belge, 17 septembre 1982, Pas. Belge, 1983, I, 81).

Il y a perte au sens de l'article 1722 du code civil, lorsque la jouissance, telle que les parties l'ont voulue en contractant, n'est plus possible, eu égard notamment à la destination convenue dans le bail. La privation de la jouissance doit avoir son origine dans la chose elle-même (Les Nouvelles, Le Louage de Choses, I, Les baux en général, 2ème édition, LA HAYE et VANKERCKHOVE, n°420, p.278).

On distingue traditionnellement la perte totale de la perte partielle. La première entraîne la résiliation du contrat de bail et la deuxième laisse l'option au preneur de demander à être libéré du bail ou à bénéficier d'une réduction du loyer.

La perte peut être juridique lorsque, sans qu'il y ait destruction matérielle, le bien devient impropre à sa destination. (cf. Planiol et Ripert, Traité pratique de droit civil français, Tome X, Première partie, LGDJ 1932, n° 639, p.811)

Ce point est à apprécier *in concreto* en fonction des contractants concernés.

Il est possible que la perte juridique ne présente qu'un caractère temporaire. En ce cas, l'objet du contrat ne disparaît pas ; il n'est qu'indisponible et l'obligation est simplement suspendue. Ce n'est pas en cette hypothèse le bail qui est suspendu, mais les obligations qui en résultent (Les Nouvelles, Le Louage de Choses, précité, n°421, p.279).

Au vu des développements qui précèdent, la perte visée à l'article 1722 du code civil, qu'elle soit matérielle ou juridique, doit viser la chose elle-même, objet du contrat de bail.

Dans le cas du bail commercial, cela signifie que la perte matérielle ou juridique causée par cas fortuit affecte la chose louée de telle sorte qu'elle empêche, en totalité ou en partie, d'en faire un usage permettant l'exercice de l'activité commerciale prévue au contrat de bail.

Lorsque c'est l'activité commerciale qui est entravée directement par cas fortuit, le preneur ne peut pas se prévaloir de l'article 1722 du code civil pour demander la résiliation du bail ou une diminution du prix.

Les loyers concernant la période du 18 mars 2020 au 25 juin 2020 restent donc intégralement dus.

A défaut de preuves de paiement et en l'absence d'autre contestation à cet égard, la demande en arriérés de loyers est donc à dire fondée pour la période de janvier 2017 à décembre 2021 inclus, soit le montant de 62.684,67 euros.

| Mois | Solde réclamé |
|-------------|----------------------|
| janv-17 | 89,69 |
| févr-17 | 173,25 |
| mars-17 | 173,25 |
| avr-17 | 173,25 |
| mai-17 | 173,25 |
| juin-17 | 173,25 |
| juil-17 | 173,25 |
| août-17 | 243,41 |
| sept-17 | 243,41 |
| oct-17 | 243,41 |
| nov-17 | 243,41 |
| déc-17 | 192,86 |
| janv-18 | 192,86 |
| févr-18 | 253,6 |
| mars-18 | 253,6 |
| avr-18 | 253,6 |
| mai-18 | 305,84 |
| juin-18 | 305,84 |
| juil-18 | 305,84 |
| août-18 | 372,14 |
| sept-18 | -97 |
| oct-18 | -97,6 |
| nov-18 | -97,6 |
| déc-18 | -156,07 |
| janv-19 | -156,07 |
| févr-19 | -48,47 |
| mars-19 | -48,47 |
| avr-19 | -48,47 |
| mai-19 | -48,47 |
| juin-19 | -48,47 |
| juil-19 | -48,47 |
| août-19 | 32,73 |
| sept-19 | 32,73 |
| oct-19 | 32,73 |

| | |
|--------------|-----------------|
| nov-19 | 32,73 |
| déc-19 | -18,1 |
| janv-20 | -18,1 |
| févr-20 | -18,1 |
| mars-20 | 8268,59 |
| avr-20 | 8268,59 |
| mai-20 | -103,98 |
| juin-20 | -103,98 |
| juil-20 | -103,98 |
| août-20 | -54,09 |
| sept-20 | 8318,48 |
| oct-20 | -54,09 |
| nov-20 | -54,09 |
| déc-20 | -54,09 |
| janv-21 | 8318,48 |
| févr-21 | -54,09 |
| mars-21 | 33,05 |
| avr-21 | 33,05 |
| mai-21 | 33,05 |
| juin-21 | 33,05 |
| juil-21 | 33,05 |
| août-21 | 8496,63 |
| sept-21 | 169,06 |
| oct-21 | 257,61 |
| nov-21 | 8641,95 |
| déc-21 | 8641,95 |
| | |
| TOTAL | 62684,67 |

Il échet partant, par réformation du jugement entrepris, de condamner SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 62.684,67 euros à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 21 juillet 2022, date de l'acte d'appel, jusqu'à solde.

3. Quant aux indemnités d'occupation

SOCIETE2.) demande principalement à voir déclarer la demande en indemnités d'occupation irrecevable pour être constitutive d'une demande nouvelle en instance d'appel.

Le tribunal rappelle qu'en matière d'occupation sans droit ni titre, le propriétaire peut en effet d'une part réclamer l'expulsion de l'occupant et d'autre part lui réclamer une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause, l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri du fait qu'il a été privé de la libre disposition des lieux (La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles VI, Le louage des choses I, nos 362).

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond (cf. Les Nouvelles : Le louage des choses, Les baux en général, t. 1, no 405 et suivants). Elle est déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, mais les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur à cette valeur.

Il suit donc de ce qui précède que l'indemnité d'occupation est la conséquence directe de l'absence de contrat de bail entre parties (sinon de la fin de celui-ci) et est destinée à dédommager du maintien dans les lieux, tel qu'il est le cas pour le paiement du loyer lors de l'exécution d'un contrat de bail.

Dans ces conditions, une demande en indemnité d'occupation ne saurait être constitutive d'une demande nouvelle en instance d'appel lorsque la partie demanderesse a d'ores et déjà réclamé des arriérés de loyers en ce que l'indemnité d'occupation est leur prolongement direct.

Pour rappel, suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement ».

La demande en indemnité d'occupation pour la période du 31 décembre 2021 au 5 janvier 2022 est donc à déclarer recevable.

SOCIETE2.) conteste avoir été obligée de quitter les lieux loués pour le 31 décembre 2021.

Au terme du contrat de bail, « *Le présent bail prend cours à partir du 01/01/2010, c'est-à-dire lors de la disponibilité des lieux. Il est conclu pour une durée de six (6), neuf (9) années et se renouvelle par tacite reconduction de trois (3) ans en trois (3) ans. Avant l'expiration de chaque période, chacune des deux parties peut, moyennant préavis de huit (8) mois notifié par lettre recommandée, dénoncer le bail. (...)* ».

SOCIETE1.) reste en défaut de verser la moindre pièce concernant la résiliation du contrat de bail. L'ensemble des échanges par courriels et courriers entre parties est également muet quant la résiliation du contrat de bail.

Toutefois, il ressort des pièces que la remise des clefs a eu lieu en date du 5 janvier 2022 (et non pas en date du 5 janvier 2021 tel qu'erronément noté).

Si les parties ont organisé d'un commun accord une remise des clefs en date du 5 janvier 2022, il est également établi en cause que SOCIETE2.) a forcément occupé les lieux jusqu'à cette date.

Au vu des stipulations contractuelles citées ci-dessus, prises ensemble avec la remise des clefs du 5 janvier 2022, le tribunal décide que le contrat de bail a bien été résilié avec effet au 1^{er} janvier 2022, de sorte que SOCIETE2.) reste redevable d'une indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} janvier au 5 janvier 2022 inclus.

Le montant réclamé de 1.393,86 euros à titre d'indemnité d'occupation n'étant pas autrement contesté, il y a lieu de faire droit à la demande et de condamner SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.) la somme de 1.393,86 euros à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 21 juillet 2022, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

4. Quant aux arriérés de charges et à la consommation de gaz

a. *Quant à l'exercice 2016*

SOCIETE2.) fait plaider qu'au jour du dépôt de la requête, le 17 décembre 2021 les arriérés de charges et taxes communales d'un montant de 825.- euros correspondant à l'année 2016 auraient également été prescrits

Le Tribunal rappelle que la prescription quinquennale prévue à l'article 2277 du code civil s'applique aussi aux adaptations indiciaires du loyer et aux charges locatives d'un immeuble, alors que ledit article prévoit la même prescription pour « *tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts* » (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 210 et s. ; Cass. française ch. mixtes, 12 avr. 2002, n° 00-18.529 : JurisData n° 2002-014062 ; JCP G 2002, II, 10100, obs. M. Billiau ; AJDI 2002, p. 517, obs. Ph. Briand. ; Cass. française, 3e ch. civ., 18 sept. 2007, n° 06-14.814 : JurisData n° 2007-040486 ; Loyers et copr. 2007, comm. 215 ; Trib. d'arr. Lux. 23 novembre 2007, n° 109 531 du rôle).

A défaut de la moindre précision, sinon pièce quant au montant réclamé de 825.- euros à titre d'arriérés de charges pour l'année 2016, le tribunal ignore à quoi il correspond exactement.

Toujours est-il qu'il est constant en cause que pour l'année 2016 aucun syndic n'avait été constitué et que conformément au contrat de bail, sous l'intitulé CHARGES ET TAXES, il a été stipulé qu'au cas où il n'y aurait pas de syndic, SOCIETE2.) serait redevable d'un montant forfaitaire de 150.- euros par mois à titre de charges, « *à régler tous les mois avec le loyer* »

Conformément au contrat de bail, le loyer est à payer au plus tard le premier de chaque mois.

Par conséquent, même le dernier forfait charges relatif au mois de décembre 2016 aurait été à payer pour le 1^{er} décembre 2016.

Il en découle que les arriérés de charges pour l'exercice 2016 étaient donc prescrits lors du dépôt de la requête en date du 17 décembre 2021 et la demande y relative est à déclarer irrecevable.

b. Quant aux exercices 2017, 2018, 2019 et 2020

SOCIETE2.) fait plaider que ce ne serait qu'en date du 19 octobre 2021 qu'elle aurait reçu pour la première fois les décomptes des années 2017, 2018, 2019 et 2020.

Tel moyen est à écarter d'emblée, alors que la communication tardive des décomptes charges n'exonère en rien le locataire du paiement de ces charges à partir du moment que le bailleur a justifié des montants réclamés à titre de charges. Il en va d'ailleurs de même du moyen que SOCIETE2.) n'aurait jamais été informée de la constitution d'un syndic.

SOCIETE1.) verse des décomptes établis par le syndic AA+ IMMO renseignant des « charges locatives réelles » dues pour les périodes du

- 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017 : 11.030.- euros ;
- 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018 : 12.242.- euros ;
- 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019 : 12.076.- euros ;
- 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020 : 10.731.- euros.

D'après SOCIETE1.), ces décomptes seraient à ventiler comme suit en ce qui concerne SOCIETE2.) :

| Année | Total dû lot 006/U/B/81 | Total dû lot 010/U/B/00 | Total dû lot 012/U/A/81 | Total dû commerce triplex |
|-------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2017 | 1.015,84 euros | 1.644,29 euros | 2.069,57 euros | 4.729,70 euros |
| 2018 | 1.208,38 euros | 1.955,88 euros | 2.461,80 euros | 5.626,06 euros |
| 2019 | 1.264,36 euros | 2.046,55 euros | 2.575,90 euros | 5.886,81 euros |
| 2020 | 1.075,35 euros | 1.740,60 euros | 2.190,79 euros | 5.006,74 euros |

TOTAL : 21.249,31 euros

SOCIETE1.) verse encore les répartitions exactes des différentes charges incombant à ces lots pour chacun des exercices réclamés, dont les totaux correspondent à chaque fois aux sommes renseignées ci-dessus.

SOCIETE2.) estime que la bailleuse ne justifierait pas avoir déboursé les montants repris audits décomptes du syndic pour les années 2017, 2018, 2019 et 2020. Il n'y aurait, ni pièces justificatives des montants, ni procès-verbal des délibérations des assemblées générales ayant approuvé lesdits décomptes.

Le seul fait pour un locataire de contester des postes du décompte des frais et charges qui lui sont soumis par son propriétaire ne saurait équivaloir à une preuve contraire. Admettre le contraire aurait en effet comme conséquence de permettre à tout locataire de mettre à néant par une simple contestation les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires au sujet des comptes de la copropriété (cf. JPL, 8 juin

2018, rép. fisc. n° 1064/18 ; JPL, 17 mai 2017, rép. fisc. n° 1842/17 ; cf. JPL, 30 juin 2015, rép. fisc. n° 2706/2015).

La créance du syndicat à l'égard des propriétaires des différents lots est devenue liquide et exigible du moment que le décompte a été approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires (cf. TAL, 24 janvier 1991, no. 29/91 III).

Le tribunal tient à relever que les décomptes locataires, tels versés en l'espèce, ne sont de toute façon pas soumis à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires alors qu'ils ne constituent que les décomptes individuels établis par le bailleur sur base des décomptes propriétaire reprenant les frais qui incombent au locataire eu égard aux dispositions du contrat de bail conclu entre parties. (TAL, 10^{ième} 23 décembre 2009, n° 121990 du rôle)

Si l'article 1709 du code civil dispose certes que « *Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer* », cette disposition n'a aucune vocation à s'appliquer aux charges locatives étant donné que (mis à part les montants forfaitaires), la nature même des charges locatives réside dans le fait qu'elles ne sont exactement déterminables à l'avance, raison pour laquelle il incombe au locataire de payer des avances sur charges et au bailleur d'établir un décompte en fin d'exercice.

Le moyen est donc également à écarter.

Pour le surplus, il y aurait lieu de déduire des charges réclamées à SOCIETE2.), les montants relatifs aux primes d'assurances « *assurance foyer* », à Post « *téléphone ascenseur* », au service des eaux « *ville de Luxembourg* » et au scellement des sols « *ville de Luxembourg* ».

Le tribunal ignore cependant pour quelle raison ces charges seraient à déduire.

Au vu de l'ensemble de ce qui précède ci-dessus et à défaut par SOCIETE2.) d'émettre des contestations circonstanciées à l'égard des décomptes versés, sinon de fournir des preuves de paiement, le tribunal décide de faire droit à la demande d'SOCIETE1.) et de condamner SOCIETE2.) à lui payer le montant de 21.249,31 euros à titre de charges rédues pour les exercices 2017 à 2020, à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 21 juillet 2022, jusqu'à solde.

c. Quant à la consommation de gaz

SOCIETE1.) réclame finalement encore le montant 20.000.- euros à titre de « *la consommation de gaz personnelle de SOCIETE2.)* ».

Le contrat de bail stipule à cet égard sous le point CHARGES ET TAXES que le locataire se doit de supporter les frais de « *consommation d'eau froide ainsi que sa propre consommation d'électricité et de chauffage* ».

Le tribunal relève à titre liminaire, qu'il ressort pour chacune des factures de gaz qui suivront ci-dessus que le « *lieu de consommation* » correspond au local commercial

faisant l'objet des débats. Il y a lieu également lieu de rappeler à titre liminaire que toute charge antérieure au 17 décembre 2016 se trouve actuellement prescrite en application de la prescription quinquennale.

SOCIETE1.) verse une facture de gaz

- SOCIETE3.) pour la période d'août 2016 à avril 2017 au montant de 2.046,27 euros, soit $3 \times (2.046,27/9) = 682,09$ euros pour les mois de janvier 2017 à mars 2017 inclus ;
- SOCIETE4.) (SOCIETE3.) pour la période d'avril 2017 à avril 2018 au montant de 503,18 euros ;
- SOCIETE4.) (SOCIETE3.) pour la période d'avril 2018 à avril 2019 au montant de 709,85 euros ;
- SOCIETE4.) (SOCIETE3.) pour la période d'avril 2019 à avril 2020 au montant de 287,78 euros ;
- SOCIETE4.) (SOCIETE3.) pour la période d'avril 2020 à avril 2021 au montant de 586,08 euros.

Le tribunal ne dispose pas d'autres factures relatives à la consommation de gaz par SOCIETE2.).

Le document fourni par SOCIETE1.) en tant que pièce 14 intitulé « *Extrait du compte client SOCIETE1.) S.A. auprès de SOCIETE4.) faisant état des paiements effectués pour les consommations de gaz propres à SOCIETE2.) S.A.R.L.* » est à défaut d'autre explication entièrement incompréhensible et ne saurait établir la consommation de gaz par SOCIETE2.) au-delà du mois de mars 2021.

SOCIETE2.) reste en défaut d'établir le moindre paiement à cet égard. Il ne porte pas non plus à conséquence qu'SOCIETE1.) ne fournit pas de preuve de paiement à SOCIETE3.), respectivement SOCIETE4.) desdites factures de gaz alors que la consommation personnelle de gaz de SOCIETE2.) lui incombe en vertu du contrat de bail et non pas en vertu des éventuels paiements effectués par SOCIETE1.) au fournisseur de gaz.

La période visée ainsi que le lieu de consommation étant clairement établis en cause, la demande d'SOCIETE1.) en paiement des frais de gaz est à dire fondée pour la somme de $682,09 + 503,18 + 709,85 \text{ euros} + 287,78 \text{ euros} + 586,08 \text{ euros} = 2.768,98$ euros, à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 21 juillet 2022, jusqu'à solde.

5. Quant à l'enseigne, la façade et la demande en dommages et intérêts

SOCIETE2.) conclut à l'irrecevabilité des demandes en enlèvement de l'enseigne, en remise état de la façade et en dommages et intérêts au motif qu'il s'agirait d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel.

Force est de constater que par requête déposée à la justice de paix de et à Luxembourg en date du 17 décembre 2021, SOCIETE1.) a demandé à voir condamner SOCIETE2.) à lui payer des arriérés de loyers, des arriérés de charges ainsi que la consommation de gaz.

Ladite requête est entièrement muette en ce qui concerne l'enlèvement de l'enseigne, la remise en pristin état de la façade et la demande en dommages et intérêts y afférente.

Le tribunal relève à cet égard que si l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile vise certes les demandes additionnelles, notamment celles de loyers échus en cours d'instance ou encore celles relatives à des accessoires, en cause d'appel, il n'en reste pas moins que les demandes en enlèvement de l'enseigne, en remise état de la façade et en dommages et intérêts, ne constituent pas de demandes additionnelles relatives à des loyers ou des accessoires « *échus en cours d'instance* ».

L'argument qu'il y aurait un lien entre les demandes initialement formuées en instance d'appel et les demandes en enlèvement de l'enseigne, en remise état de la façade et en dommages et intérêts actuellement formulées en instance d'appel est inopérant à cet égard.

Cette notion de lien suffisant, qui n'est pas définie par le législateur, est entendue de manière libérale par la jurisprudence. La demande additionnelle, qui est l'une des trois formes de demandes incidentes, est celle par laquelle une partie modifie ses prétentions antérieures. Cette notion est trompeuse, car elle donne à penser qu'elle vise exclusivement la demande par laquelle une partie ajoute à ses prétentions antérieures une prétention nouvelle, alors qu'en retranchant un chef de demande ou en transformant celui-ci, une partie forme aussi une demande additionnelle. La demande additionnelle suppose donc la modification de l'objet de la prétention initiale ou son fondement. Bien souvent la modification des prétentions antérieures s'explique par l'erreur ou l'omission commise par un plaideur, dont celui-ci prend conscience au cours du déroulement d'instance ; lui ouvrir la faculté de rectifier sa demande initiale par une demande additionnelle permet de lui éviter d'avoir à recommencer un nouveau procès pour obtenir une décision sur la même situation litigieuse. (Encyclopédie DALLOZ, CIVIL, Verbo Action, édit. mars 1997, n° 306)

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

Ainsi, jusqu'à la clôture des débats, les parties ont certes le droit de modifier leurs conclusions, pour autant que les modifications apportées n'introduisent pas de demandes nouvelles et ne portent pas atteinte aux droits de la défense.

Il y a partant lieu de se référer à l'article 592 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile, qui dispose, qu'il ne sera formé en cause d'appel, aucune demande nouvelle, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

Dans la mesure où les demandes en enlèvement de l'enseigne, en remise état de la façade et en dommages et intérêts ne constituent ni de demandes en compensation ni une défense à l'action principale, ces demandes actuellement formulées pour la

première fois en instance d'appel constituent des demandes nouvelles qui sont à déclarer irrecevables.

6. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel SOCIETE2.), est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Le tribunal relève que la demande en indemnité de procédure pour la première instance n'a pas été formulée par SOCIETE1.) devant le juge de paix.

Cependant il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où SOCIETE2.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

A défaut par SOCIETE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée, aussi bien en ce qui concerne la première instance que la présente instance d'appel.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris,

dit que la société anonyme SOCIETE1.) SA a qualité pour agir,

dit irrecevable la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en paiement des arriérés de loyers relatifs à la période de juillet 2016 à décembre 2016,

dit recevable et fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en paiement des arriérés de loyers relatifs à la période de janvier 2017 à décembre 2021 inclus pour le montant 62.684,67 euros,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 62.684,67 euros, à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 21 juillet 2022, jusqu'à solde,

dit recevable et fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} au 5 janvier 2022 inclus pour le montant de 1.393,86 euros,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 1.393,86 euros à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 21 juillet 2022, jusqu'à solde,

dit irrecevable la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en paiement des arriérés de charges relatifs à l'exercice 2016,

dit recevable la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en paiement des arriérés de charges relatifs aux exercices 2017, 2018, 2019 et 2020,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant 21.249,31 euros, à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 21 juillet 2022, jusqu'à solde,

dit recevable et fondée la demande la société anonyme SOCIETE1.) SA en paiement de « *la consommation de gaz personnelle de SOCIETE2.)* » pour le montant de 2.768,98 euros,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 2.768,98 euros, à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 21 juillet 2022, jusqu'à solde,

dit irrecevable la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en enlèvement de l'enseigne,

dit irrecevable la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en remise en pristin état de la façade,

dit irrecevable la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en obtention de dommages et intérêts à titre du préjudice prétendument subi en raison de l'absence de remise en pristin état de la façade,

dit recevable mais non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance,

partant en déboute,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance d'appel.