

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail commercial (IIIe chambre)**  
**2024TALCH03/00086**

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

Numéro du rôle : TAL-2023-10165

Composition :

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

**E N T R E :**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par ses gérants 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 Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 12 décembre 2023,  
**intimée sur appel incident,**

comparant par Maître Mario DI STEFANO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses gérants 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 Véronique REYTER,  
**appelante par appel incident,**

comparant par Maître Maria Ana REAL GERALDO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-10165 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 9 janvier 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 12 mars 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Quentin MARTIN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Maximilien KRZYSZTON, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Maria Ana REAL GERALDO, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 7 mai 2024 le

## **J U G E M E N T   Q U I   S U I T :**

**Par requête déposée le 24 juillet 2020** au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.)** (ci-après SOCIETE2.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)** (ci-après SOCIETE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 150.689,80 euros avec les intérêts tels que de droit à partir de la mise en demeure du 19 juin 2020, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

SOCIETE2.) a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement, l'augmentation du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration du 3<sup>ème</sup> mois qui suit la notification du jugement et elle s'est réservée tous droits, notamment celui d'augmenter sa demande en cours d'instance.

Cette affaire fut enrôlée sous le numéro E-Bail-308/20.

**Par requête déposée le 22 mars 2021** au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, **SOCIETE1.)** a fait convoquer SOCIETE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 114.208,40 euros à titre d'arriérés de loyers et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef principalement après avoir constaté que le contrat de bail du 14 juillet 2014 a été valablement résolu, sinon résilié par courrier du 15 février 2021 avec effet au 26 novembre 2020 et subsidiairement après résiliation du bail existant entre parties aux torts de la locataire, et ce à partir du jour de la notification de la décision.

SOCIETE1.) a, en tout état de cause, demandé de dire que SOCIETE2.) occupe les lieux sans droit ni titre depuis le 26 novembre 2020 et de condamner la société SOCIETE2.) principalement à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle de 15.064,60 euros jusqu'au jour de la sortie effective des lieux.

A titre subsidiaire, elle s'est réservée le droit d'augmenter sa demande en ce qui concerne les loyers échus et à échoir depuis le dépôt de la requête.

SOCIETE1.) a encore sollicité la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer le montant de 60.071,56 euros à titre de loyer variable de 2% sur le chiffre d'affaires, sinon de lui enjoindre de communiquer le montant du chiffre d'affaires qu'elle a réalisé dans son magasin sis à ADRESSE3.) depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2017 jusqu'au 4 février 2021.

Elle a finalement réclamé l'exécution provisoire du jugement, la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la jonction de l'affaire avec celle enrôlée sous le numéro E-Bail-308/20.

Cette affaire fut enrôlée sous le numéro E-Bail-139/21.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 25 mai 2022, SOCIETE1.) a augmenté sa demande en paiement d'arriérés de loyers au montant de 340.244,40 euros, y compris les loyers variables pour les années 2017 à 2021, tout en maintenant les autres demandes formulées dans la requête introductive d'instance.

Lors de cette même audience elle a encore demandé au juge de paix de déférer, avant tout autre progrès en cause, à la Cour Constitutionnelle les questions préjudicielles suivantes :

- *« L'article 1762-6 (4) du code civil qui dispose que « Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectuées par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur » est-il conforme à l'article 11 (6) de la Constitution garantissant la liberté du commerce et de l'industrie ? »*
- *« L'article 1762-6 (4) du code civil qui dispose que « Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectuées par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur » est-il conforme au principe général du droit relatif à la sécurité juridique ? »*

**Par jugement du 7 juillet 2022**, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu les demandes introduites SOCIETE2.) et SOCIETE1.) en la forme, a ordonné la jonction

des affaires enrôlées sous les numéros E-Bail-308/20 et 139/21 et a donné acte à SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande pécuniaire.

Il a, avant tout autre progrès en cause, déféré à la Cour Constitutionnelle les questions préjudicielles suivantes :

- « *L'article 1762-6 (4) du code civil qui dispose que « Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectuées par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur » est-il conforme à l'article 11 (6) de la Constitution garantissant la liberté du commerce et de l'industrie ? »*
- « *L'article 1762-6 (4) du code civil qui dispose que « Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectuées par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur » est-il conforme au principe général du droit relatif à la sécurité juridique ? »*

Il a réservé l'ensemble des demandes formulées, d'une part, par SOCIETE2.) et, d'autre part, par SOCIETE1.) ainsi que les frais et dépens de l'instance.

**Par arrêt (n° 00176 du registre) du 23 décembre 2022 la Cour Constitutionnelle a**

*« dit, par rapport à la question posée, que l'article 1762-6, paragraphe 4, du Code civil, tel qu'introduit par la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil, en ce qu'il ne permet pas à l'opérateur économique, ayant pris en bail un local commercial, de le donner en sous-location moyennant un prix de la sous-location qui lui permette de couvrir ses frais d'exploitation spécifiques à la sous-location et d'escompter un bénéfice raisonnable tiré de la sous-location, est contraire à l'article 11, paragraphe 6, alinéa 1, de la Constitution ;*

*dit que l'article 1762-6, paragraphe 4, du Code civil, tel qu'introduit par la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil, n'est pas contraire au principe général de la sécurité juridique, relativement à la portée de la notion d'« investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire effectués par le preneur » au bail principal et bailleur à la sous-location »*

A l'audience des plaidoiries de première instance du 28 septembre 2023, SOCIETE1.) a augmenté sa demande en paiement du montant de 431.753,61 euros HTVA à titre d'arriérés de loyers jusqu'au mois de septembre 2023 inclus, ainsi qu'au montant de 96.714,30 euros HTVA à titre du loyer variable de 2% du chiffre d'affaires annuel estimé de SOCIETE2.).

A titre subsidiaire, SOCIETE1.) a demandé au juge de paix d'ordonner à SOCIETE2.) de lui communiquer l'intégralité de sa comptabilité commerciale afin de lui permettre de dresser une facture conforme aux dispositions du contrat de bail conclu entre parties.

A titre plus subsidiaire, SOCIETE1.) a sollicité la nomination d'un expert.

SOCIETE1.) a augmenté sa demande en paiement des provisions sur charges rédues depuis le mois de mai 2020 au montant de 13.650.- euros.

Finalement, SOCIETE1.) a demandé acte qu'elle entend limiter les débats à la question du recouvrement des loyers (fixes et variables) et charges impayés, et qu'elle se désiste de sa demande tendant à la résolution sinon résiliation du contrat de bail eu égard au fait que les lieux ont été vidés et les clefs remises en date du 31 août 2023.

SOCIETE2.) a demandé à voir constater que le loyer payé par SOCIETE1.) à son bailleur s'élève au montant de 5.000.- euros suivant contrat de bail commercial du 15 mars 2018 et qu'il n'est pas soumis à indexation. Elle a encore demandé à voir admettre qu'en l'espèce il n'y a pas lieu de prendre en compte des frais d'exploitation dans la détermination du loyer maximum de la sous-location à défaut de pièces justificatives y relatives.

A titre subsidiaire, SOCIETE2.) a demandé au juge de paix de fixer les frais d'exploitation de la sous-location commerciale à 100.- euros par mois et de retenir qu'un taux de marge de 5% sur le bail principal permet au bailleur de tirer un profit raisonnable de la sous-location commerciale – soit de fixer le bénéfice raisonnable de SOCIETE1.) au montant de 250.- euros correspondant à une marge de 5% sur le loyer payé à son propre bailleur.

A titre encore plus subsidiaire, SOCIETE2.) a également sollicité l'instauration d'une expertise judiciaire.

SOCIETE2.) a réduit sa demande principale d'un montant de 13.250.- euros tenant compte du bénéfice raisonnable auquel peut prétendre la société SOCIETE1.) dans le cadre du contrat de sous-location évalué à 250.- euros par mois à partir du 1<sup>er</sup> mars 2019 jusqu'au jour des plaidoiries de première instance du 28 septembre 2023 pour réclamer le montant de 137.439,80 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 19 juin 2020, sinon à partir de la demande en justice.

**Par jugement du 2 novembre 2023**, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement, en premier ressort et en continuation du jugement n° 1364/22 rendu le 7 juillet 2022, a donné acte aux parties qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et sur le déguerpissement de SOCIETE2.).

Il a fixé le prix mensuel de la sous-location au montant de 5.500.- euros pour la période allant du 1<sup>er</sup> mars 2019 jusqu'au 31 août 2023 inclus.

Il a débouté SOCIETE1.) de sa demande en paiement.

Il a condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) la somme de 124.689,80 euros, avec les intérêts légaux à partir du 19 juin 2020, jusqu'à solde et a dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Il a finalement débouté les parties de leurs demandes réciproques en paiement d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

**Par exploit d'huissier de justice du 12 décembre 2023**, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande **principalement** à voir condamner SOCIETE2.) à lui payer les sommes de

- 431.753,61 euros HTVA à titre d'arriérés de loyers ;
- 96.714,30 euros HTVA au titre du loyer variable de 2% du chiffre d'affaires annuel estimé de SOCIETE2.), sinon à voir ordonner à SOCIETE2.) de communiquer l'intégralité de sa comptabilité commerciale.

**Subsidiairement**, elle demande à voir nommer un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut sinon, dans un rapport écrit et motivé de :

- a) « Déterminer la valeur locative moyenne de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.) pour la période allant de mai 2020 à la date de prononcé du jugement à Intervenir,
- b) Déterminer, en fonction de cette valeur locative moyenne, quel bénéfice raisonnable la société SOCIETE1.) S.à r.l. pouvait escompter en sous-louant le bien prévisé au regard de la pratique du marché en matière de sous-location antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial, en prenant également en compte les investissements réalisés par ses soins ou ceux de toute société de son groupe dans l'immeuble,
- c) Dire que l'expert pourra s'entourer, dans le cadre de l'exercice de sa mission, de toute personne dont l'expertise serait pertinente en vue de la réalisation de ses tâches. »

**A titre plus subsidiaire**, elle demande à voir fixer le « bénéfice raisonnable tiré de la sous-location » au sens de l'arrêt de la Cour Constitutionnelle du 23 décembre 2022 à un minima de 50% du montant du loyer payé par elle à son propre bailleur.

**En tout état de cause**, elle demande à voir condamner SOCIETE2.) à lui payer la somme de 13.650.- euros au titre des provisions sur charges contractuellement rédues et que SOCIETE2.) refuserait de payer depuis mai 2020.

Elle sollicite finalement une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 2.500.- euros ainsi que la condamnation de SOCIETE2.) à tous les frais et dépens des deux instances.

SOCIETE2.) dit interjeter **appel incident** à l'égard du jugement entrepris et demande, par réformation, à voir fixer le bénéfice raisonnable de la partie adverse au montant de 250.- euros par mois correspondant à une marge de 5% sur le loyer payé à son bailleur.

**Subsidiairement**, elle demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

**Pour autant que de besoin**, elle sollicite l'instauration d'une expertise judiciaire, avec la mission de concilier les parties si faire se peut sinon, dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

- a) *« Déterminer les frais d'exploitations éventuels exposés mensuellement par la société SOCIETE1.) S.à r.l, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2019, dans le cadre strict de la gestion de la sous-location commerciale visée dans le cadre de la présente procédure,*
- b) *Déterminer la méthode de calcul permettant de déterminer le montant du bénéfice raisonnable auquel la société SOCIETE1.) S.à r.l pouvait prétendre au mars 2019, en tenant compte du fait que ce bénéfice doit être suffisamment élevé pour ne pas constituer une entrave disproportionnée à la liberté du commerce et de l'Industrie, tout en étant suffisamment modéré pour ne pas constituer une opération spéculative nuisible au développement des activités commerciales. Industrielles et artisanales.*
- c) *Dire que l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles à l'accomplissement de la mission lui confiée et entendre même des tierces personnes. »*

Elle réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 2.000.- euros et la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance de l'instance d'appel.

## **Position des parties**

### 1. SOCIETE1.)

La partie appelante expose qu'à compter du mois de mai 2020, SOCIETE2.) aurait unilatéralement décidé de diminuer le loyer payé à SOCIETE1.) à la somme mensuelle de 5.000.- euros HTVA, au motif que, conformément à l'article 1762-6 (4) du code civil

(introduit par la loi du 3 février 2018 sur le bail à usage commercial), SOCIETE1.) ne serait pas en droit d'exiger le paiement d'un loyer supérieur à celui payé par cette dernière au propriétaire.

Toutefois et suivant les enseignements de l'arrêt n° 00176 de la Cour Constitutionnelle du 23 décembre 2022, SOCIETE1.) aurait été en droit de facturer à SOCIETE2.), en plus de l'équivalent du loyer payé par elle à son bailleur, une somme complémentaire lui permettant (i) de couvrir ses frais d'exploitation spécifiques à la sous-location et (ii) de tirer un bénéfice raisonnable de la sous-location.

Dans ce contexte, il y aurait lieu de prendre en compte les bonnes relations contractuelles entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (bénéficiaires économiques de SOCIETE1.) d'un côté avec la famille PERSONNES3.et4.), propriétaires de l'immeuble litigieux, et de l'autre côté avec SOCIETE2.), aussi partenaire économique des frères PERSONNES1.) et 2.) de longue date.

En 2003, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient notamment procédé à des travaux de rénovation complète de l'immeuble, pour un montant total de 313.500.- euros HTVA, travaux dont SOCIETE2.) aurait pu profiter lors de son entrée en location.

Par après et par suite de la rétrocession du 1<sup>er</sup>, 2<sup>ième</sup> et 3<sup>ième</sup> étage de l'immeuble à la famille PERSONNES3.et4.), sans aucun intérêt économique pour SOCIETE1.) et dans le seul but d'honorer ses bonnes relations avec le propriétaire, SOCIETE1.) aurait perdu un parc locatif d'une valeur de près de 9.800.- euros pour ne gagner qu'une réduction de loyer de l'ordre de 3.816.- euros (le loyer relatif au rez-de-chaussée ayant été réaugmenté de 5.000.- à 6.000.- euros à compter de février 2021).

Suivant un rapport établi en date du 7 avril 2023 par la société SOCIETE3.), la valeur locative mensuelle estimée pour le rez-de-chaussée commercial de l'immeuble serait de 10.296.- euros.

Dans le cadre de l'évaluation du delta entre le loyer principal payé par SOCIETE1.) et le loyer de sous-location payé par SOCIETE2.), il y aurait donc lieu de prendre également en compte les investissements et pertes réalisés par les frères PERSONNES1.) et 2.) dans le cadre du développement de l'enseigne ADRESSE4.) au Luxembourg.

Il aurait ainsi été décidé, dans le cadre de ce partenariat, de fixer le loyer de la sous-location à 16.000.- euros HTVA et d'accorder à SOCIETE1.) un droit de participation au chiffre d'affaires réalisé à hauteur de 2%.

SOCIETE1.) reproche au juge de paix de s'être adonné à une lecture erronée de l'arrêt de la Cour Constitutionnelle du 23 décembre 2022 en retenant que seul le loyer principal, les frais d'exploitation liées à la sous-location et un bénéfice raisonnable tiré de la sous-location doivent être pris en compte dans la détermination du prix de la sous-location

puisque la Cour Constitutionnelle n'exclurait à aucun moment la possibilité pour le juge du fond de considérer encore d'autres éléments supplémentaires.

Par ailleurs, SOCIETE1.) ne pourrait souscrire à la méthode utilisée par le premier juge dans le cadre de la détermination du « *bénéfice raisonnable* » pour être contraire à l'arrêt de la Cour Constitutionnelle. Le respect de la liberté de commerce et d'industrie ne serait pas assuré par la fixation arbitraire d'un taux généralisé ne prenant aucunement en compte les circonstances propres à chaque relation d'affaires.

Le fait d'ignorer que le loyer payé par SOCIETE1.) à son bailleur est largement inférieur à la moyenne du marché en raison des relations particulières entre parties et que le loyer payé par SOCIETE2.) à SOCIETE1.) est élevé par rapport à cette même moyenne en considération des investissements importants réalisés par SOCIETE1.), constituerait une violation du principe de liberté de commerce et d'industrie, puisque le terme « *raisonnable* » supposerait implicitement mais nécessairement un examen, même sommaire, du contexte entourant la relation d'affaires.

SOCIETE1.) conteste pour le surplus toute opération spéculative en son chef.

A titre infiniment subsidiaire, SOCIETE1.) sollicite la fixation d'un taux de marge minimal de 50% du loyer principal.

## 2. SOCIETE2.)

La partie intimée expose que dans le cadre de son arrêt du 23 décembre 2022, la Cour Constitutionnelle ne se serait pas limitée à répondre à la seule question à la constitutionnalité du texte de loi qui lui était soumise, mais aurait également pris l'initiative de donner son avis sur la légitimité du but recherché par le législateur, ainsi que sur l'opportunité et la pertinence du moyen choisi pour atteindre ce but.

Par le dernier paragraphe consacré à l'étude de la constitutionnalité de l'article 1762-6 (4) du code civil, la Cour Constitutionnelle aurait introduit un régime transitoire en attendant que le législateur intervienne afin d'assouplir les restrictions imposées dans le cadre de la rédaction actuelle de cet article.

En effet, l'inconstitutionnalité de l'article 1762-6 (4) du code civil ne résulterait que de la seule méthode de plafonnement du loyer choisi par le législateur, le but recherché et le moyen de l'atteindre restant parfaitement valable et légitime.

La Cour Constitutionnelle aurait prévu de substituer à la méthode de plafonnement du loyer initialement choisi par le législateur, une méthode de calcul différente résultant d'une combinaison entre le montant du loyer principal, les frais exposés par le bailleur et le bénéfice raisonnable que celui-ci peut en tirer.

En cas de litige, il incomberait alors aux juridictions saisies, de déterminer le loyer payé par le preneur principal, les frais d'exploitation exposés par le bailleur relatifs à la sous-

location et le bénéfice raisonnable auquel peut prétendre le bailleur dans le cadre de la sous-location.

SOCIETE2.) conteste formellement l'existence de prétendues relations privilégiées entre les frères PERSONNES1.) et 2.) et la famille PERSONNES3.et4.). Subsidiairement, ces relations ne sauraient exercer une quelconque influence sur le loyer. Il en irait de même des prétendues relations privilégiées entre les conjoints PERSONNES1.) et 2.) et SOCIETE2.).

Il incombera au tribunal de céans de se baser sur le loyer payé par le preneur principal à hauteur de 5.000.- euros (fixé en vertu d'un contrat de bail commercial du 15 mars 2018 et soumis à aucune indexation) afin de calculer quel pourra être le montant maximal du loyer de la sous-location, tout en tenant compte des frais d'exploitation et du bénéfice raisonnable. Dans ce contexte, SOCIETE2.) conteste que le loyer principal aurait été réévalué à 6.000.- euros à compter de février 2021.

En l'espèce, SOCIETE1.) ne fournirait aucun élément susceptible de déterminer le montant d'éventuels frais d'exploitation à sa charge. Subsidiairement, ces frais se limiteraient à la vérification du paiement et à la perception des loyers et ne sauraient dépasser 100.- euros par mois.

A l'instar de ce que la législation prévoit en matière de bail d'habitation (loyer limité à 5% du capital investi), il conviendrait de déterminer le bénéfice raisonnable par la fixation d'un taux maximum de la marge commerciale que le bailleur pourrait pratiquer sur le montant de son propre loyer (payé au bailleur principal).

SOCIETE2.) estime, par analogie à l'article de la loi du 21 septembre relative au bail d'habitation, qu'une marge de 5% sur le bail principal constituerait un juste équilibre permettant au bailleur de tirer un profit non négligeable de son activité sous-location, sans augmenter démesurément la charge supplémentaire imposée au commerçant. Il y aurait donc lieu de fixer le bénéfice raisonnable de la partie adverse au montant de 5% de 5.000 = 250.- euros.

Il y aurait encore lieu de rejeter l'ensemble des demandes accessoires adverses consistant au paiement d'une indexation sur le loyer, ainsi qu'au paiement d'un loyer variable dans la mesure où le loyer principal ne serait soumis à aucune indexation, ni à aucun loyer variable comparable.

Suivant avenant au contrat de sous-location du 14 juillet 2014 signé en date du 10 août 2017, les parties en cause auraient convenu de supprimer purement et simplement le paiement d'un loyer variable initialement prévu à l'article 3 dudit contrat et ce, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2017.

En tout état de cause, autoriser le bailleur à exiger de son sous-locataire ce type d'accessoires sans y être lui-même soumis, reviendrait à réduire à néant le but légitime

recherché par le législateur et dont l'utilité et la nécessité auraient été reconnues par la Cour Constitutionnelle.

### **Motifs de la décision**

#### **1. Les baux en cause**

Par contrat de bail commercial de sous-location signé le 14 juillet 2014, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) a donné en location à la société anonyme SOCIETE5.), maison mère de SOCIETE2.), une surface commerciale d'environ 266 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé HTVA de 16.000.- euros, augmenté d'un loyer variable de 2% du chiffre d'affaires mensuel hors taxes réalisé par le preneur ainsi que d'avances mensuelles sur charges de 350.- euros afin d'y exploiter différents concepts de prêt à porter homme et femme sous l'enseigne « ADRESSE4.) » et ce pour une durée de 9 années allant du 1<sup>er</sup> septembre 2014 au 30 août 2023.

Par avenant n° 1 du 23 août 2015 au bail signé le 14 juillet 2014, la société SOCIETE6.) a repris le bail en remplacement de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) (qui fut dissoute le 14 décembre 2015) avec la précision que toutes les clauses du contrat de bail commercial signé en date du 14 juillet 2014 restent inchangées.

Aux termes de l'avenant n° 2 du 10 août 2017 au bail signé le 14 juillet 2014, il fut retenu sous l'article 3 intitulé « *Loyer et charges* » :

*« La location est consentie et acceptée à partir du 1er septembre 2017, moyennant un loyer de base mensuel abaissé à 14.500.- euros HTVA indice coût de la vie valable du 1er septembre 2017. »*

Suivant avenant n° 3 du 29 mars 2018 au bail signé le 14 juillet 2014, le contrat de bail commercial fut repris par la société SOCIETE7.) (ancienne dénomination de SOCIETE1.)) en remplacement de la société SOCIETE6.) et il est précisé sous l'article 3 « *Loyer et charges* » :

*« La location est consentie moyennant un loyer de base mensuel de 14.500.- euros HTVA soit 16.965.- euros TTC indice coût de la vie valable à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2017. Le loyer de 16.965.- euros TTC sera réglé à partir du 1er mai 2018.*

*Toutes les clauses du contrat de bail commercial signé en date du 14 juillet 2014 ainsi que de tous les avenants restent inchangés. »*

Par contrat de bail commercial principal signé le 15 mars 2018, PERSONNE3.) a donné en location à la société SOCIETE7.) un local commercial au rez-de-chaussée d'environ 300 m<sup>2</sup> et une réserve au sous-sol d'environ 200 m<sup>2</sup> dans un local sis à ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 5.000.- euros, toutes charges comprises, à

partir du 1<sup>er</sup> avril 2018 pour une durée de cinq ans, renouvelable par tacite reconduction pour des durées successives de trois ans.

Par avenant n° 1 du 14 octobre 2019 au bail signé le 15 mars 2018, PERSONNE4.) a repris le contrat de bail en remplacement d'PERSONNE3.) à partir 1<sup>er</sup> juillet 2019. Il en résulte également qu'à la suite travaux réalisés par le bailleur et ayant pénalisé l'activité commerciale de la boutique, PERSONNE4.) a accordé une gratuité de deux mois de loyer à SOCIETE1.) (nouvelle dénomination de la société SOCIETE7.) suivant assemblée générale extraordinaire du 1<sup>er</sup> octobre 2019) afin de compenser la perte d'exploitation du locataire relative aux mois de juillet et août 2019.

L'avenant stipule encore qu'au cas où SOCIETE2.) ou toute autre enseigne exploitant les locaux déciderait de résilier le bail avant son terme, SOCIETE1.) aura, si elle le souhaite, la faculté de résilier le bail moyennant un préavis de trois mois.

Finalement, l'avenant précise qu'il n'affecte pas les termes et conditions du contrat ainsi que des différents avenants lesquels resteront inchangés.

## 2. Quant à l'article 1762-6 (4) du code civil

### a. *Les principes*

L'article 1762-6 (4) du code civil dispose que « *Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectués par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur.* »

La loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du code civil et ayant introduit l'article 1762-6 paragraphe 4 stipule que ledit article prend effet douze mois après son entrée en vigueur. Eu égard au fait que la loi précitée du 3 février 2018 est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2018, les dispositions de l'articles 1762-6 (4) du code civil sont d'application à partir du 1<sup>er</sup> mars 2019.

Par arrêt n° 00176 du 23 décembre 2022 la Cour Constitutionnelle a décidé que :

*« En limitant les recettes que le bailleur secondaire, qui est le preneur dans le bail principal, peut tirer de la sous-location au maximum à la dépense qu'il doit supporter en tant que locataire dans le cadre du bail principal, l'article 1762-6, paragraphe 4, du Code civil ne lui permet ni de couvrir ses frais d'exploitation, incluant notamment les frais généraux et les frais administratifs, ni de percevoir un bénéfice raisonnable sur l'opération économique en cause.*

*Le plafond du prix du contrat de sous-location imposé par l'article 1762-6, paragraphe 4, du Code civil constitue partant une restriction disproportionnée.*

*Cette conclusion n'est pas mise en cause par la faculté légale donnée au bailleur secondaire d'obtenir un prix plus élevé s'il a opéré des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire, dès lors qu'il ne s'agit que d'une exception spécifique et limitée à la règle générale et absolue posée par la disposition légale sous examen qui n'est pas de nature à rétablir le juste équilibre entre les intérêts en présence.*

*Il convient partant de répondre à la première question que l'article 1762-6, paragraphe 4, du Code civil, tel qu'introduit par la loi du 3 février 2018, en ce qu'il ne permet pas à l'opérateur économique ayant pris en bail un local commercial de le donner en sous-location moyennant un prix de nature à couvrir ses frais d'exploitation relatifs à la sous-location et de percevoir un bénéfice raisonnable tiré de la sous-location, est contraire à l'article 11, paragraphe 6, alinéa 1, de la Constitution.*

**En attendant une intervention réparatrice du législateur, l'équilibre entre le but légitime recherché par la disposition légale sous examen et la liberté du commerce et de l'industrie est réalisé si le loyer du contrat de sous-location ne dépasse pas le loyer payé par le preneur au bailleur principal, majoré de ses frais d'exploitation relatifs à la sous-location et d'un bénéfice raisonnable.** »

Le tribunal de céans retient, à l'image du premier juge, que l'arrêt de la Cour Constitutionnelle a retenu seulement **deux éléments objectifs qui peuvent venir s'ajouter au loyer principal** dans le calcul du loyer de la sous-location, à savoir

- les frais d'exploitation relatifs à la sous-location et
- un bénéfice raisonnable tiré de la sous-location.

Les prétendues bonnes relations ayant existé, d'une part, entre feu PERSONNE5.), respectivement la famille PERSONNES3.et4.) et les frères PERSONNES1.) et 2.) (bénéficiaires économiques de SOCIETE1.) et, d'autre part, entre les frères PERSONNES1.) et 2.) et SOCIETE2.) ne rentrent ni dans la catégorie relevant des frais d'exploitation, ni dans celle relative au bénéfice raisonnable mais constituent au contraire un critère purement **subjectif** en contradiction flagrante avec les enseignements de la Cour Constitutionnelle.

Le tribunal de céans rejoint encore le premier juge dans son analyse en ce qu'un tel critère subjectif créerait une situation d'insécurité juridique en matière de sous-location si dans chaque cas de figure, il y aurait lieu d'analyser isolément les relations entre les différents intervenants aux contrats en cause.

S'y ajoute qu'une bonne ou mauvaise relation relève dans la plupart des cas d'une appréciation personnelle de chacun des protagonistes en dehors de toute objectivité. Pour illustration, les prétendues bonnes relations en l'espèce se trouvent contestées par SOCIETE2.).

Par conséquent, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, que les relations entre parties, qu'elles soient bonnes ou mauvaises, ne rentrent pas en ligne de

compte lorsqu'il s'agit d'évaluer le caractère justifié ou non du loyer payé par le sous-locataire au locataire principal.

*b. Les frais d'exploitation*

Il ressort de la pièce n° 5 de la farde de SOCIETE1.) (facture n° 2003/03) que la société SOCIETE8.) a procédé à des travaux d'aménagement en faveur de la société SOCIETE4.) à hauteur de 313.500.- euros HTVA suivant devis du 27 janvier 2003.

Force est tout d'abord de constater que ces travaux ont été entrepris par la société SOCIETE8.), et non pas par SOCIETE1.), au profit de la société SOCIETE9.), et non pas SOCIETE2.).

Ensuite, il y a lieu de noter que les travaux de rénovation, certes d'une valeur de 313.500.- euros HTVA, ont eu lieu en **2003** et qu'il n'est aucunement établi en cause de quelle manière SOCIETE2.) en aurait pu profiter **plus de 11 ans (!) par après**.

C'est donc à bon droit que le premier juge a retenu qu'eu égard au fait que SOCIETE2.) n'a seulement été constituée en date du 4 août 2014, il ne saurait être retenu que les investissements réalisés en 2003 aient constitué des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire actuel.

A noter encore que le contrat de bail du 14 juillet 2014 stipule sous son article 3 que « *au vu des travaux réalisés par le preneur, le bailleur consent une remise de 50% sur le premier loyer (...)* ».

Le tribunal en déduit que des travaux subséquents étaient donc encore nécessaires en 2014, à tel point que le locataire était d'accord de concéder au sous-locataire une remise de la moitié du premier loyer, rendant ainsi une fois pour toute les travaux entrepris en 2003 sans aucune incidence pour le présent litige.

Dans ce contexte, l'avenant n° 1 du 14 octobre 2019 au contrat de bail principal stipule pareillement que « *PERSONNE4.), nouveau Bailleur [le contrat de bail ayant été transféré par la bailleuse principale PERSONNE3.) au nouveau bailleur principal PERSONNE4.)] de l'immeuble loué a entrepris d'importants travaux qui ont pénalisés l'activité commerciale de la boutique.*

*[...] PERSONNE4.) octroie une gratuité de 2 mois de loyer afin de compenser la perte d'exploitation du locataire. »*

Partant, non seulement c'est le bailleur principal qui a investi en 2019 des frais dans la modernisation des lieux loués à SOCIETE1.), et non pas celle-ci, mais que celle-ci a en outre profité d'une gratuité de deux mois de loyer, dont il est constant en cause qu'elle ne l'a pas continué à son sous-locataire.

Aucune autre prestation, d'aucune sorte susceptible d'être **objectivement** analysé par le tribunal, n'a été offerte par SOCIETE1.) dans le cadre de la sous-location, celle-ci s'étant limitée à percevoir les loyers tout au long de l'exécution du bail. Le tribunal tient à renvoyer à ses développements ci-dessus en ce qui concerne les prétendues bonnes relations entre parties, qui pour rappel ne constituent pas de critère objectif au sens de l'arrêt de la Cour Constitutionnelle.

SOCIETE1.) n'établissant pas qu'elle ait supporté des frais d'exploitation spécifiques à la sous-location, il n'y a, par confirmation du jugement entrepris, pas lieu d'augmenter le loyer de ce chef.

*c. Bénéfice raisonnable tiré de la sous-location*

A l'instar du premier juge, le tribunal de céans décide qu'il y a lieu de fixer, à titre de bénéfice raisonnable, un pourcentage déterminé du loyer auquel pourra prétendre le locataire principal s'il procède à la sous-location.

C'est encore à bon droit que le juge de paix a retenu que cette façon de procéder évitera aux parties de recourir dans chaque dossier à la nomination d'un expert et elle a l'avantage de procurer une certaine sécurité juridique au niveau du calcul du prix des sous-locations commerciales.

En effet, admettre le contraire, reviendrait à soumettre chaque contrat de sous-location individuellement à une évaluation préalable par dires d'expert, sinon de saisir le juge en cas de désaccord des parties au contrat de sous-location quant à la marge retenue par l'expert. Une telle approche, laissant les contrats de sous-location en incertitude pendant le temps des opérations d'expertise, sinon procédure judiciaire ne serait aucunement compatible avec les exigences de rapidité et de sécurité juridique exigées en matière de bail commercial et en matière commerciale en générale.

Par application des mêmes motifs, les demandes subsidiaires tendant à voir ordonner une expertise judiciaire sont d'ores et déjà à écarter.

Par analogie à l'article 3 (1) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qui dispose que « *la location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5% du capital investi dans le logement* » SOCIETE2.) estime que le bénéfice raisonnable auquel peut s'attendre le locataire principal ne saurait pas non plus dépasser les 5% du loyer principal.

Or, la notion de capital investi telle que prévue en matière de bail à usage d'habitation n'est pas transposable au présent litige.

Non seulement, la notion de capital investi n'existe pas dans la législation spécifique relative au bail commercial, mais encore et surtout, l'article 3 de la loi du 21 septembre 2006 comporte justement des méthodes et des critères spécifiques au bail à loyer pour déterminer ce capital investi.

En l'absence de notion et de critères équivalents en matière de bail commercial, le moyen est à rejeter.

Le contrat de bail principal du 15 mars 2018 entre PERSONNE3.) et SOCIETE7.) (ancienne dénomination de SOCIETE1.) (contrat de bail principal transféré à PERSONNE4.) suivant avenant du 14 octobre 2019) stipule expressément en son article 3 que le loyer mensuel s'élève à 5.000.- euros et qu'il n'est pas soumis à l'indexation.

A défaut de payer une indexation au bailleur principal, SOCIETE1.) n'est pas en droit d réclamer une indexation au sous-locataire, l'indexation ne faisant ni partie des frais d'exploitation, ni du bénéfice raisonnable.

L'avenant du 14 octobre 2019 est indifférent par rapport au montant du loyer.

Dans ces conditions, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, qu'un taux de marge de 10% sur le loyer principal constitue un juste équilibre permettant au locataire principal de tirer un bénéfice raisonnable de son activité de sous-location, sans pour autant augmenter de manière démesurée la charge supplémentaire imposée au sous-locataire qui exploite les lieux en sa qualité de commerçant par rapport au loyer qu'il aurait dû payer s'il avait contracté directement avec le propriétaire des lieux loués.

Il convient dès lors, par confirmation du jugement entrepris, de fixer le prix de la sous-location que SOCIETE2.) devait payer SOCIETE1.) à partir du 1<sup>er</sup> mars 2019 (les dispositions de l'article 1762-6 (4) du code civil étant d'application à partir du 1<sup>er</sup> mars 2019) au montant mensuel de  $5.000 + 10\% = 5.500.-$  euros.

#### *d. Conclusions*

Au vu de ce qui précède, SOCIETE1.) est donc, par confirmation du jugement entrepris, à débouter de sa demande à voir condamner SOCIETE2.) le montant de 431.753,61 euros HTVA à titre d'arriérés de loyers.

SOCIETE2.) quant à elle réclame le remboursement de ce qu'elle considère avoir réglé de trop à la suite de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 3 février 2018 sur le bail commercial.

Le tribunal rappelle de prime abord ses développements ci-dessus en vertu desquels c'est le bailleur principal qui a investi des frais dans la modernisation des lieux loués à SOCIETE1.) et que celle-ci a profité d'une gratuité de deux mois de loyer, sans la continuer cependant à SOCIETE2.) qui elle a cependant été directement impactée par lesdits travaux et donc également par une perte de son chiffre d'affaires.

C'est donc à juste titre que le premier juge retient que « **il y a lieu de la faire également bénéficier de la gratuité des deux mois de loyer pour les mois de juillet et août 2019 accordée à la société SOCIETE1.) par le propriétaire des lieux eu égard au fait que**

*c'était précisément la société SOCIETE2.) qui exploitait les lieux loués et que c'était dès lors cette dernière qui devait faire face à une perte d'exploitation suite aux importants travaux entrepris en juillet et août 2019 par le propriétaire au rez-de-chaussée donné en location. »*

En application de l'ensemble de ce qui précède et suivant le décompte établi par SOCIETE1.), non autrement contesté par SOCIETE2.), en ce qui concerne les paiements reçus par celle-ci, la situation se présente de la manière suivante :

<b>Périodes</b>	<b>Loyers dus</b>	<b>Loyers payés</b>
mars-19	0	14850
avr-19	0	15064,6
mai-19	5500	15064,6
juin-19	5500	15064,6
juil-19	5500	15064,6
août-19	5500	15064,6
sept-19	5500	15064,6
oct-19	5500	15064,6
nov-19	5500	15064,6
déc-19	5500	15064,6
janv-20	5500	15064,6
févr-20	5500	15064,6
mars-20	5500	15064,6
avr-20	5500	15064,6
mai-20	5500	0
juin-20	5500	5000
juil-20	5500	5000
août-20	5500	5000
sept-20	5500	5000
oct-20	5500	5000
nov-20	5500	5000
déc-20	5500	5000
janv-21	5500	5000
févr-21	5500	5000
mars-21	5500	5000
avr-21	5500	5000
mai-21	5500	5000
juin-21	5500	5000
juil-21	5500	5000
août-21	5500	5000
sept-21	5500	5000
oct-21	5500	5000
nov-21	5500	5000
déc-21	5500	5000
janv-22	5500	5000

févr-22	5500	5000
mars-22	5500	5000
avr-22	5500	5000
mai-22	5500	5000
juin-22	5500	5000
juil-22	5500	5000
août-22	5500	5000
sept-22	5500	5000
oct-22	5500	5000
nov-22	5500	5000
déc-22	5500	5000
janv-23	5500	5000
févr-23	5500	5000
mars-23	5500	5000
avr-23	5500	5000
mai-23	5500	5000
juin-23	5500	5000
juil-23	5500	5000
août-23	5500	5000
<b>TOTAL</b>	<b>286000</b>	<b>405689,8</b>

Il appartenait donc à SOCIETE2.) de payer à SOCIETE1.) pour la période allant du 1<sup>er</sup> mars 2019 (date d'entrée en vigueur de l'article 1762-6 (4) du code civil dans sa version actuelle) jusqu'au mois d'août 2023 inclus (remise des clés par SOCIETE2.)) la somme de :

$$(8 \times 5.500) + (12 \times 5.500) + (12 \times 5.500) + (12 \times 5.500) + (8 \times 5.500) = \underline{\underline{286.000.- euros}}$$

Ainsi, il se dégage des éléments ci-avant soumis à l'appréciation du tribunal de céans que les montants payés par SOCIETE2.) pour la période du 1<sup>er</sup> mars 2019 au mois d'août 2023 inclus, se présentent de la façon suivante :

210.689,80 euros (tel montant tenant compte du fait que SOCIETE2.) n'a pas payé de loyer pour le mois de mai 2020) pour la période allant du mois de mars 2019 jusqu'au mois de mai 2020 inclus, ainsi que le montant de  $(7 \times 5.000) + (12 \times 5.000) + (12 \times 5.000) + (8 \times 5.000) = 195.000.-$  euros pour la période allant du 1<sup>er</sup> juin 2020 jusqu'au mois d'août 2023 inclus,

soit un total de **405.689,80 euros.**

Par conséquent, et en conséquence de ce qui précède, la demande en paiement de SOCIETE2.) est à dire fondée pour le montant de

405.689,80 – 286.000 = **119.689,80 euros**, (et non pas pour le montant de 124.689,80.- euros tel que retenu par le premier juge), ce montant étant à augmenter des intérêts au taux légal à compter du 19 juin 2020, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

Il convient dès lors de réformer le jugement entrepris quant à ce point de sorte qu'il y a lieu de dire l'appel principal partiellement fondée alors que le montant de la condamnation retenue à charge de la partie appelante est réduit par le tribunal de céans.

Eu égard aux dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard il y a encore lieu, par confirmation du jugement entrepris, de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification de la présente décision.

### 3. Quant au loyer variable de 2% du chiffre d'affaires annuel estimé

Suivant l'avenant n° 2 au contrat de sous-location du 14 juillet 2014, « *La location est consentie et acceptée à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2017, moyennant un loyer de base mensuel abaissé à 14.500,00 € (...) indice coût de la vie valable à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2017* ».

Les parties n'ont donc pas prévu que le loyer soit variable à hauteur de 2% en fonction du chiffre d'affaires de SOCIETE2.).

Il ressort des attestations testimoniales versées en cause par SOCIETE2.) que lors de la renégociation du loyer, ayant abouti à l'avenant n° 2 au contrat de bail du 14 juillet 2014 signé le 10 août 2017, le loyer variable de 2% du chiffre d'affaires mensuel a été supprimé à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2017.

En effet, selon le témoin PERSONNE6.) : « (...) *Il a également été convenu que le loyer variable prévu à l'article 3 du contrat du 14 juillet 2014 serait purement et simplement supprimé.* (...) »

Les témoins PERSONNE7.) et PERSONNE8.) confirment ces dires. PERSONNE8.) attestent notamment que : « *dans lequel la réduction du loyer mensuel à 14 500 Eur hors TVA et l'exonération du loyer variable ont été établies* ».

Pour le surplus, le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus en ce que l'arrêt de la Cour Constitutionnelle a retenu seulement deux éléments **objectifs** pouvant s'ajouter au loyer principal dans le calcul du loyer de la sous-location, à savoir les frais d'exploitation relatifs à la sous-location et un bénéfice raisonnable tiré de la sous-location.

Or, le bail principal ne prévoit pas d'augmentation du loyer de base d'un loyer variable de 2% du chiffre d'affaires mensuel.

Il s'en suit donc que la demande de SOCIETE1.) en paiement d'un montant de 96.714,30 euros HTVA à titre du loyer variable de 2% est en tout état de cause, par confirmation du jugement entrepris, à rejeter.

#### 4. Quant aux provisions sur charges pour la période de mai 2020 au 31 août 2023

Il y a lieu de noter que le contrat de bail principal du 15 mars 2018 entre PERSONNE3.) et SOCIETE7.) (ancienne dénomination de SOCIETE1.) (contrat de bail principal transféré à PERSONNE4.) suivant avenant du 14 octobre 2019) prévoit en son article 3 que « *la location mensuelle toutes charges comprises est consentie et acceptée, moyennant un loyer d'un montant de 5 000€(...)* ».

Or, le contrat de sous-location du 14 juillet 2014 stipule quant à lui en son article 6 point C) que « *le preneur versera ensemble avec le loyer mensuel un montant de 350.00€(...) au Bailleur et ce, à titre d'avances sur charges locatives* ».

Le tribunal renvoie aux enseignements retenus par la Cour Constitutionnelle et développés plus amplement ci-dessus en vertu desquels, le locataire principal est en droit d'augmenter le loyer réclamé à son sous-locataire par les frais d'exploitation auxquels il fait lui-même face dans le cadre de la sous-location (ainsi que par une marge de bénéfice raisonnable).

Etant donné que loyer payé par SOCIETE1.) au bailleur principal comprend d'ores et déjà les charges, SOCIETE1.) ne supporte pas de charges supplémentaires à hauteur de 350.- euros par mois et ne saurait donc les invoquer en tant que « *frais d'exploitation* » susceptibles d'être refacturés au sous-locataire.

Même à admettre qu'une avance sur charges serait due, il aurait toujours appartenu à SOCIETE1.) de dresser des décomptes charges pour les années en cause, appuyés par des pièces justifiant de la consommation réelle du sous-locataire.

En l'espèce, SOCIETE1.) réclame à SOCIETE2.) le paiement d'une avance sur charges à hauteur de 350.- euros par mois pour les exercices 2020, 2021, 2022 et 2023, soient des exercices clos entretemps, sans toutefois verser le moindre décompte charges relatif aux exercices prémentionnés.

Par confirmation du jugement entrepris, SOCIETE1.) est donc en tout état de cause à débouter de sa demande à voir condamner SOCIETE2.) à lui payer la somme de 13.650.- euros au titre des provisions sur charges depuis mai 2020.

#### 5. 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, SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

A défaut par SOCIETE2.) 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.

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 SOCIETE1.) 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 les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel principal partiellement fondé,

dit l'appel incident non fondé,

partant et après réformation du jugement entrepris,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL fondée pour le seul montant de 119.689,80 euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL le montant de 119.689,80 euros, avec les intérêts au taux légal à compter du 19 juin 2020, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL 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 SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance d'appel.