

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail commercial (IIIe chambre)**  
**2024TALCH03/00123**

Audience publique du mardi, vingt-cinq juin deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-04831

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 son gérant 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 Pierre BIEL de Luxembourg du 31 mai 2023,

**intimée sur appel incident,**

comparant par Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration 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 Pierre BIEL,

**appelante par appel incident,**

comparant par Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **FAITS:**

Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu le 29 mars 2024 sous le n° 2024TALCH03/00069 dans la cause entre les parties ci-avant mentionnées et dont le dispositif est conçu comme suit :

### **« P A R C E S M O T I F S :**

*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 appel principal et incident en la forme,*

*dit l'augmentation de la demande en paiement des loyers et d'avances sur charges pour les mois de février, mars et avril 2023 recevable et fondée,*

*partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA le montant de 10.416,15.- euros à titre d'arriérés des loyers et d'avances sur charges pour les mois de février, mars et avril 2023,*

*dit l'appel partiellement fondé et l'appel incident non-fondé,*

*confirme le jugement entrepris en ce qu'il a dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en paiement des charges réelles pour un montant de 6.658,93.- euros,*

*confirme le jugement entrepris en ce qu'il a dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en paiement des factures d'eaux impayées et en ce qu'il a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL au paiement de la somme de 7.042,88.- euros à titre des factures d'eaux impayées,*

*confirme le jugement entrepris en ce qu'il a dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en remboursement des frais et honoraires d'avocat,*

*par réformation du jugement entrepris,*

*dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en indemnisation des troubles de jouissance à concurrence de 5.784,76 euros,*

*partant, condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 5.784,76.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 5 mars 2024,*

*dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en réduction des loyers sur base de l'article 1134 du code civil,*

*partant, dit que les réductions de loyers pendant les périodes COVID-19, périodes telles que détaillées ci-dessous, sont applicables comme suit*

- *pour la période du 18 mars 2020 jusqu'au 26 mai 2020 inclus de 50%,*
- *pour la période du 27 mai 2020 au 25 novembre 2020 inclus de 25%,*
- *pour la période du 26 novembre 2020 au 6 avril 2021 inclus de 50%,*

*en conséquence de ce qui précède,*

*invite les parties à établir un décompte actualisé en relation avec les loyers et avances sur charges pour la période de mai 2018 à janvier 2023 inclus, décompte reprenant et tenant compte des réductions de loyers susmentionnées retenues par le tribunal de céans et accordées à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,*

*fixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **mardi, 4 juin 2024 à 15:00 heures**, salle TLO.11 du tribunal,*

*réserve le surplus et les frais et dépens. »*

---

L'affaire fut utilement retenue à l'audience du mardi, 4 juin 2024 et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Olivier UNSEN, 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, 25 juin 2024, le

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Revu le jugement rendu par le tribunal de céans en date du 29 mars 2024 sous le n° 2024TALCH03/00069 entre les parties.

Il échet de rappeler que dans le cadre de tel jugement les parties furent invitées à établir un décompte actualisé en relation avec les loyers et avances sur charges pour la période de mai 2018 à janvier 2023 inclus, décompte reprenant et tenant compte des réductions

de loyers retenues par le tribunal de céans et accordées à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux termes du jugement du 29 mars 2024 précité.

A l'audience du 4 juin 2024, un décompte actualisé en relation avec les loyers et avances sur charges pour la période de mai 2018 à janvier 2023 inclus fut versé au dossier par les parties. Tel décompte a repris et tient compte des réductions de loyers retenues et accordées à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux termes du jugement du 29 mars 2024 précité.

Suivant ledit décompte actualisé, les arriérés de loyers et avances sur charges pour la période de mai 2018 à janvier 2023 inclus s'élèvent à un montant de 34.910,58.- euros, montant qui n'est par ailleurs plus contesté entre parties selon les informations des mandataires de parties fournies à l'audience.

Au vu de ce qui précède, le tribunal de céans décide qu'il y a dès lors lieu de condamner finalement la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA le montant de 34.910,58.- euros.- à titre d'arriérés des loyers et d'avances sur charges pour la période de mai 2018 à janvier 2023 inclus.

#### Quant aux indemnités de procédure

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).

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.000.- euros, tant pour la première instance et ce par réformation du jugement entrepris, que pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation de la société SOCIETE2.) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Perrine LAURICELLA qui affirme en avoir fait l'avance.

La société anonyme SOCIETE2.) SA sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.000.- euros pour la première instance, par réformation du jugement entrepris, ainsi que du même montant pour l'instance d'appel.

Au vu de l'issue finale du litige, et à défaut pour les deux parties de justifier de la condition d'iniquité requise par la loi, les demandes respectives formulées par les deux parties sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile sont à déclarer non fondées et ce tant pour la première instance par confirmation du jugement entrepris que pour l'instance d'appel.

#### Quant aux frais et dépens

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

Au vu de l'issue finale du litige, le tribunal de céans décide de faire masse de l'ensemble des frais et dépens des deux instances et de les imposer pour moitié à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et pour moitié à la société anonyme SOCIETE2.) SA.

### **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,

statuant en continuation du jugement rendu par le tribunal de céans en date du 29 mars 2024 sous le n° 2024TALCH03/00069 entre les parties et vidant ledit jugement,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA le montant de 34.910,58.- euros à titre d'arriérés des loyers et d'avances sur charges pour la période de mai 2018 à janvier 2023 inclus,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

déboute la société anonyme SOCIETE2.) SA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à la société anonyme SOCIETE2.) SA et pour moitié à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL.