

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
2024TALCH03/00176

Audience publique du mardi, dix-neuf novembre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-05599

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge,
Chantal KRYSATIS, 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 suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, d'Esch-sur-Alzette du 28 juin 2024,

comparant par Maître Yusuf MEYNIUGLU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL & CIE, 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 suppléant Luana COGONI,

comparant par la société à responsabilité limitée VERTUMNUS, établie et ayant son siège social à L-1661 Luxembourg, 39, Grand-rue, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B238519, représentée aux fins de la

présente procédure par Maître Max MULLER, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-05599 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 23 juillet 2024, lors de laquelle elle fut renvoyée devant la troisième chambre à l'audience publique du 17 septembre 2024 pour fixation pour plaidoiries. A l'audience du 17 septembre 2024, l'affaire fut refixée au 29 octobre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Yusuf MEYNIÖGLU, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Max MULLER, 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, 19 novembre 2024 le

JUGEMENT QUI SUIIT :

Par requête déposée le 26 janvier 2024 au greffe de la justice de paix de Luxembourg, la société en commandite simple SOCIETE2.) (ci-après SOCIETE2.)) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour

- l'entendre condamner au paiement des montants de 11.172,58 euros (arriérés de charges relatifs à l'exercice 2022), de 11.400.- euros (arriérés de loyers relatifs à l'année 2023), de 3.600.- euros (avances sur charges pour l'année 2023), de 1.500.- euros (loyer janvier 2024) et de 1.000.- euros (avance sur charges janvier 2024) avec les intérêts de retard à compter des échéances respectives, jusqu'à solde ;
- voir prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la défenderesse ;
- la voir condamner au déguerpissement des lieux loués endéans le mois de la notification du jugement ;
- fixer l'indemnité d'occupation sans droit ni titre au montant de 2.500.- euros ;
- voir condamner la défenderesse au paiement d'une indemnité de relocation de 7.500.- euros ;
- la voir condamner à une indemnisation pour frais d'avocats de 5.000.- euros et à une indemnité de procédure de 2.500.- euros et aux frais et dépens de l'instance ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance, SOCIETE2.) a augmenté sa demande par rapport aux loyers et avances sur charges pour les mois de février, mars, avril et mai 2024 (4 x 1.500 + 4 x 1.000) échus depuis la requête et a donc réclamé un montant additionnel de 10.000.- euros.

SOCIETE1.) ne s'est pas présentée à l'audience des plaidoiries de première instance.

Par jugement du 24 mai 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) la somme de 38.672,58 euros avec les intérêts au taux légal sur le montant de 28.672,58 euros à compter du 26 janvier 2024 et sur le montant de 10.000.- euros à compter du 13 mai 2024, date des plaidoiries de première instance, chaque fois jusqu'à solde.

Il a déclaré résilié le contrat de bail du 5 janvier 2022 aux torts exclusifs de SOCIETE1.), a condamné la celle-ci à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé SOCIETE2.) à la faire expulser dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 2.500.- euros par mois d'occupation.

Il a dit la demande de SOCIETE2.) en indemnité de relocation irrecevable.

Il a débouté SOCIETE2.) de sa demande en remboursement des frais d'avocats.

Il a condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) le montant de 350.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 28 juin 2024, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation judiciaire du contrat de bail et à déguerpissement.

Elle demande à se voir décharger des condamnations à payer à SOCIETE2.) le montant de

- 38.672,58 euros à titre d'arriérés de loyers ;
- 350.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance.

Elle demande à voir condamner SOCIETE2.) à remettre en état de service le montage sous un délai de 30 jours suivant la signification de la décision à intervenir et à voir assortir cette condamnation d'une astreinte de 200.- euros par jour de retard.

Pour autant que de besoin, elle formule une offre de preuve et demande à voir ordonner une expertise judiciaire sur le monte-charge.

Elle sollicite une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance et encore une fois de 1.500.- pour l'instance d'appel.

Elle demande à voir condamner SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel et demande encore à voir dire que la décision à intervenir sera exécutoire par provision nonobstant toute voie de recours et sans caution.

SOCIETE2.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle augmente sa demande en arriérés de loyers et avances sur charges échus depuis le jugement entrepris, soit les mois de mai 2024 à octobre 2024 inclus, d'un montant de $(5 \times 1.500) + (5 \times 1.000) = 12.500.-$ euros.

Elle réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 3.000.- euros.

Position des parties

1. SOCIETE1.)

La partie appelante expose que les parties auraient signé en date du 5 janvier 2022, avec effet au 1^{er} février 2022, un contrat de bail commercial portant sur un local sis à L-ADRESSE3.) moyennant un loyer mensuel fixé à 1.500.- euros et une avance sur charges à 300.- par mois.

Ledit bail aurait également précisé l'utilisation exclusive d'un monte-charge en faveur de la preneuse alors que l'objet du contrat de bail consisterait dans le dépôt et l'exposition de meubles ainsi que d'objets anciens. La disposition de l'immeuble rendrait impossible le transport de meuble et pièce en raison d'un escalier d'accès très exigü.

Seulement quelques jours suivant la prise d'effet du contrat de bail, le monte-charge serait tombé en panne. Vu l'ancienneté du monte-charge, les différents intervenants n'auraient pas réussi à le faire fonctionner et il serait à considérer comme irréparable. L'entreprise SOCIETE3.) aurait notamment préconisé une « *remise en état complète* » au prix de 25.758.- euros.

La bailleuse aurait été informée à plusieurs reprises (dont notamment par courriels des 16 mars et 1^{er} avril 2022) de ce problème. L'indisponibilité du monte-charge constituerait un défaut de jouissance grave.

Le défaut d'entretien du monte-charge par la bailleuse serait « *indéniable* » et « (...) *face à la mauvaise foi de la partie intimée, l'appelant n'a eu d'autre choix de cesser le paiement des loyers au titre de l'exception d'inexécution* ».

Par conséquent, SOCIETE2.) serait à débouter de ses demandes tant en paiement d'arriérés de loyers et charges, qu'en résiliation du bail et en déguerpissement.

SOCIETE1.) n'aurait pas été informée par la bailleuse de l'augmentation des avances sur charges passant de 300.- euros à 1.000.- euros à partir de janvier 2024.

Si le montant des avances sur charges a été fixé d'un commun accord dans le bail, comme ce serait le cas en l'espèce, une telle adaptation devrait, en application de l'article 1134 du code civil relatif à la bonne foi, trouver l'accord tant de la bailleuse que du locataire. Or, l'intimée resterait en défaut de justifier une augmentation de plus de 333% des avances sur charges.

2. SOCIETE2.)

SOCIETE2.) conclut à la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Le contrat de bail stipulerait expressément qu'il revient au locataire de conclure un contrat d'entretien pour le monte-charge et dès le début du bail, SOCIETE1.) aurait été au courant qu'il s'agit de locaux anciens.

Lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée du 2 février 2022, le monte-charge aurait bien fonctionné tel qu'il résulterait des attestations testimoniales versées en cause. A ce moment, il aurait été encore une fois rappelé au locataire la nécessité de conclure un contrat d'entretien pour le monte-charge.

La bailleuse lui aurait même adressé des offres émises par les sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE3.) pour des contrats d'entretien qui seraient toutes restées sans suite, le locataire n'ayant jamais procédé à la conclusion d'un contrat d'entretien.

Il est renvoyé au récapitulatif des interventions de la société SOCIETE4.) qui retiendrait que tous les dysfonctionnements au monte-charge auraient été causés soit par une mauvaise utilisation de la part de SOCIETE1.) soit par la perte de la clef nécessaire au fonctionnement du monte-charge.

Il n'y aurait aucunement lieu à application du principe de l'exception d'inexécution et SOCIETE1.) serait, par confirmation du jugement entrepris, à condamner au paiement des arriérés de loyers et charges ainsi qu'au déguerpissement. Le fait de ne pas avoir conclu de contrat de maintien constituerait une faute contractuelle supplémentaire justifiant la résiliation du bail. Il en irait de même en ce qui concerne le percement, sans autorisation d'un mur, pour installer une ventilation, dont se plaindrait entretemps également les voisins.

Elle dit se rapporter à prudence de justice en ce qui concerne l'augmentation de l'avance sur charges au montant de 1.000.- euros par mois à partir de janvier 2024 mais donne à

considérer que cette augmentation aurait été opérée sur base des décomptes des exercices précédents.

Motifs de la décision

A titre liminaire, le tribunal tient à souligner que SOCIETE2.) n'a pas interjeté appel incident en ce que le juge de paix l'a débouté de sa demande en indemnité de relocation.

Elle n'a pas non plus interjeté appel incident quant au rejet de sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés pour la première instance.

1. Quant au principe de l'exception d'inexécution

Le tribunal rappelle que l'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du code civil est sous-entendue dans tout contrat synallagmatique. Elle permet à un des contractants de suspendre l'exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que son cocontractant n'exécute pas.

En matière de contrat de bail, l'exception d'inexécution n'est admise par la jurisprudence qu'avec une grande circonspection (M. Harles, Le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 335, n° 102).

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (cf. Jacques GHESTIN, Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3e éd., n°365, p.430 et s.). L'exception d'inexécution peut encore donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts. Ainsi l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle. Il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui (cf. Marcel PLANIOL et Georges RIPERT, Traité pratique de droit civil français, T.VI, n°446, p.601).

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'excipiens ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire (cf. Encycl. Dalloz, vo. Exception d'inexécution, no.94). L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation ; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction. (Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI, 2^{ème} éd. 2000, n°400, p.256).

Elle ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (La Haye et Vankerkhove, Le louage des choses, n° 400 et 401).

L'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur. Après avoir mis le bailleur en demeure d'exécuter les travaux, il pourra surseoir à tout paiement du loyer tant que l'autre partie ne satisfait pas à ses obligations. Il appartient au juge d'apprécier si la gravité des manquements du bailleur justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations (Yvette Merchiers, Le bail en général, éd. 1989, n° 180).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (op. cit. n° 244).

Il est, dès lors, évident que toute rétention de loyer doit être précédée d'une mise en demeure afin que les griefs du locataire soient portés à la connaissance du bailleur et que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

L'exception d'inexécution ne peut jouer si l'autre partie a exécuté les obligations qui lui incombent.

Par application des principes gouvernant la charge de la preuve, le partenaire, demandeur, doit apporter la preuve de son droit de créance.

Il incombe dès lors en cause à SOCIETE1.) de rapporter la preuve de l'inexécution par SOCIETE2.) de ses obligations contractuelles, en l'occurrence de ne pas lui avoir délivré des locaux équipés un monte-charge en état de marche.

Il résulte de la page 3 du contrat de bail, sous le point « Conditions du contrat de bail » que « Il a été convenu entre les deux parties que **le locataire s'engage à souscrire un contrat d'entretien pour le monte-charge** auprès d'une société dûment autorisée à cet effet par le Ministère des Classes moyennes et établie au Luxembourg dont il **devra fournir un exemplaire aux propriétaires au plus tard le 1^{er} février 2022.** (...) Les frais d'entretien de ce monte-charge sont à la seule charge du **locataire** et ce dernier doit **veiller à le maintenir en bon état de fonctionnement** jusqu'à la fin de son contrat de bail et sous sa seule responsabilité : une copie du contrat d'entretien est à remettre au propriétaire ainsi que les documents de la société de contrôle. (...) »

Il est constant en cause que SOCIETE1.) n'a jamais conclu de contrat de maintenance pour l'entretien du monte-charge.

L'état des lieux d'entrée du 2 février 2022 ne contient pas de mention relative à l'état du monte-charge en début de bail.

Toutefois, le témoin PERSONNE1.) « déclare avoir été présent lors de l'état des lieux effectué le 2 février 2022 (...). Nous avons testé le monte-charge avec M. PERSONNE2.) [gérant de SOCIETE1.)] et il fonctionnait parfaitement ».

De même, PERSONNE3.), agent immobilier, atteste que « *Messieurs PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont emprunté le monte-charge afin de vérifier son fonctionnement. Ce dernier fonctionnait parfaitement. J'ai de plus informé Mr. PERSONNE4.) du fait que sa société ou lui-même devait conclure un contrat d'entretien de ce monte-charge, ce qu'il a accepté (...)* ».

Il résulte de ce qui précède qu'à la signature du contrat de bail le monte-charge fonctionnait, qu'il appartenait à SOCIETE1.) de conclure un contrat de maintenance ainsi que de s'occuper à ses frais de l'entretien du monte-charge et qu'elle n'a jamais conclu un tel contrat.

Dans ces conditions, SOCIETE1.) est malvenue d'invoquer le principe de l'exception d'inexécution afin de se voir décharger du paiement des loyers et charges alors que non seulement le principe de l'exception d'inexécution est un moyen temporaire qui ne décharge en rien le locataire de l'exécution de ses propres obligations mais qu'en l'espèce le non-fonctionnement du monte-charge n'est pour le surplus pas non plus imputable à la bailleuse mais relève de la seule responsabilité du locataire, faute d'avoir souscrit de contrat de maintenance.

Pour les mêmes motifs que ceux exposés ci-dessus, il n'y a pas lieu d'ordonner une expertise judiciaire.

Il s'ensuit donc que le moyen tiré du principe de l'exception d'inexécution est à rejeter.

2. Quant à l'augmentation de l'avance mensuelle sur charges

Suivant le contrat de bail, rubrique « *Charges et taxes* », l'avance mensuelle sur charges est fixée au montant de 300.- euros.

Il y a lieu de noter que l'avance sur charges peut être adaptée par le bailleur contre le gré du preneur si la consommation ou les frais ont augmenté (G. KRIEGER, *Le bail d'habitation*, éd. Saint Paul 2009, p. 47, n° 36). La charge de la preuve incombe néanmoins au bailleur.

SOCIETE2.) a augmenté l'avance mensuelle sur charges à 1.000.- euros depuis le 1^{er} janvier 2024 en se référant à une croissance des frais à charges du locataire, constatée dans les exercices précédents.

Le tribunal rappelle que l'article 5, paragraphe (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit notamment que le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Si les parties peuvent librement convenir des frais et charges à supporter par le preneur et du montant des avances à payer par ce dernier à ce titre, en revanche, leur réclamation effective est soumise à une triple obligation dans le chef du bailleur : les charges doivent

correspondre à des dépenses réelles, un décompte intelligible doit être établi par le bailleur et le bailleur doit fournir des documents justificatifs.

Le bailleur ne peut en effet réclamer au locataire que ce qu'il a déboursé lui-même.

Donc, même à supposer qu'une avance mensuelle sur charges de 1.000.- euros ne correspondrait pas à la réalité, toujours serait-il qu'il ne s'agit là que d'une **avance** mensuelle et qu'il appartient au bailleur d'établir un décompte final pour chaque exercice qui retracera la consommation réelle et permettra, le cas échéant le remboursement au locataire de tout trop payé par avance mensuelle.

Force est de constater qu'il résulte des décomptes charges définitifs relatifs aux exercices 2022 et 2023 que les charges à supporter par le locataire pour l'année 2022 s'élevaient à 11.172,58 euros et celles pour l'année 2023 s'élevaient à 18.903,13 euros, soit environ 1.000.- euros par mois, voire nettement plus pour l'exercice 2023.

Que SOCIETE1.) ait ou non été informée par la bailleuse de l'augmentation des avances mensuelles sur charges à 1.000.- euros à partir de janvier 2024 est sans aucune conséquence à cet égard étant donné que SOCIETE1.) reste en tout état de cause redevable des charges déboursées pour son compte par la bailleuse.

Le tribunal décide dès lors, par confirmation du jugement entrepris que c'est à bon droit que SOCIETE2.) a augmenté les avances mensuelles sur charges à 1.000.- euros à partir du 1^{er} janvier 2024.

3. Quant aux arriérés de loyers et charges

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent et en l'absence d'autre contestation, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) le montant de 38.672,58 euros à titre d'arriérés de loyers et charges, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 28.672,58 euros à compter du 26 janvier 2024 et sur le montant de 10.000.- euros à compter du 13 mai 2024, date des plaidoiries de première instance, chaque fois jusqu'à solde.

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* ».

L'augmentation de la demande en arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable et fondée pour le montant de 12.500.- euros, soit les mois de mai 2024 à octobre 2024 inclus (à savoir 5 x 1.500.- euros à titre d'arriérés de loyers + 5 x 1.000.- euros à titre d'arriérés d'avances mensuelles sur charges).

Il y partant lieu de condamner à payer à SOCIETE2.) le montant de 12.500.- euros, à augmenter avec des intérêts au taux légal à compter du 29 octobre 2024, date des plaidoiries d'appel, jusqu'à solde.

4. Quant à la résiliation du contrat de bail, au déguerpissement et à l'indemnité d'occupation

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1728 du code civil, le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire. Ainsi, tant le non-paiement du loyer que le paiement irrégulier du loyer constituent des motifs graves justifiant la résiliation du bail.

C'est à bon droit que le premier juge a retenu que la méconnaissance des obligations par la locataire est d'une gravité telle qu'elle justifie la résiliation du contrat de bail entre parties.

Par confirmation du jugement entrepris il y a donc lieu de faire droit à la demande en résiliation du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement de SOCIETE1.) dans un délai de quarante jours, sauf à dire que le délai de déguerpissement court à partir de la signification du présent jugement.

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).

Le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, de fixer l'indemnité d'occupation au montant de 2.500.- euros par mois, avance mensuelle sur charges déjà y comprise.

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).

SOCIETE1.) demande une indemnité de procédure à hauteur de 1.500.- euros pour chacune des deux instances.

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

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.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, tant pour ce qui de la première instance qu'en ce qui concerne la présente instance d'appel.

SOCIETE2.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, ses intérêts suite à l'appel relevé par SOCIETE1.), il convient de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 500.- euros.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a condamné SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance à hauteur de 350.- euros.

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 l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 24 mai 2024,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de 40 (quarante) jours court à partir de la signification du présent jugement,

rejette l'offre de preuve par voie d'expertise,

dit que l'avance mensuelle sur charges s'élève à 1.000.- euros à partir du 1^{er} janvier 2024,

donne acte à la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL & CIE de l'augmentation de sa demande en arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris,

dit l'augmentation de la demande de la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL & CIE en arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris recevable et fondée pour le montant de 12.500.- euros,

en conséquence de ce qui précède,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à la société en commandite simple SOCIETE2.) la somme **totale** de 51.172,58 euros à titre d'arriérés de loyers et charges, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 28.672,58 euros à compter du 26 janvier 2024, sur le montant de 10.000.- euros à compter du 13 mai 2024 et sur le montant de 12.500.- euros à compter du 29 octobre 2024, chaque fois jusqu'à solde,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance recevable mais non fondée,

partant en déboute,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à la société en commandite simple SOCIETE2.) le montant de 500.- euros à titre d'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.