

Texte pseudonymisé

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

**Jugement bail commercial (XIVe chambre)**  
**2024TALCH14/00094**

Audience publique du mercredi, vingt novembre deux mille vingt-quatre

Numéros TAL-2024-02995 et TAL-2024-07311-du rôle

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Julie ZENS, premier juge,  
Anne SCHREINER, juge,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

I

**Entre**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant en fonction, 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 20 mars 2024,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, 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 B 220509, représentée par son gérant, la société KLEYR GRASSO GP Sàrl, établie à la même adresse, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, demeurant à Strassen,

**et**

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant en fonction, 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,

comparant par Maître Yves WAGENER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II

**Entre**

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant en fonction, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

appelante par appel incident aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg, du 30 août 2024,

comparant par Maître Yves WAGENER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant en fonction, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimée sur appel incident aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, 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 B 220509, représentée par son gérant, la société KLEYR GRASSO GP Sàrl, établie à la même adresse, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, demeurant à Strassen.

---

**FAITS**

Les affaires inscrites sous les numéros TAL-2024-02995 et TAL-07311 du rôle, furent fixées pour plaidoiries à l'audience publique du mardi, 9 octobre 2024.

A l'audience du 9 octobre 2024, les affaires furent refixées pour plaidoiries à l'audience publique du 16 octobre 2024.

A cette audience, les affaires furent utilement retenues et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Liza COURTEANU, avocat, en remplacement de Maître Fanny MAZEAUD, avocat, représentant la société KLEYR GRASSO, comparant pour la société SOCIETE1.) Sàrl, fut entendue en ses explications.

Maître Yves WAGENER, avocat à la Cour, comparant pour la société SOCIETE2.) Sàrl, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique du 20 novembre 2024 le

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par requête déposée au greffe le 17 mars 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à comparaître devant le tribunal de paix pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 168.833,21 euros au titre des arriérés de loyers relatifs aux mois de novembre 2022, décembre 2022, janvier 2023, février 2023 et mars 2023 avec les intérêts légaux à compter de l'échéance de chaque loyer, jusqu'à solde.

Elle a encore demandé la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à lui payer la somme de 1.051,99 euros au titre des frais de dépannage suite aux déclenchements de l'alarme incendie et au dépannage du chauffage.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a en outre réclamé l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure ainsi que la condamnation de la la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 11 décembre 2023 devant le juge de paix, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a réduit sa demande au titre des arriérés de loyers de mi-novembre 2022 à mars 2023 au montant de 151.315,64 euros. Elle a ensuite demandé la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à lui payer le montant de 4.178,97 euros à titre d'arriérés d'indexations impayés d'avril 2023 à décembre 2023. Elle a encore réclamé des intérêts de retard au taux conventionnel de 12,5% sur les arriérés de loyers à partir de chaque date d'échéance du loyer jusqu'au 11 décembre 2023 pour un montant total de 12.176,93 euros. La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a finalement augmenté sa demande en allocation d'une indemnité de procédure au montant de 1.500.- euros.

A la même audience, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. a, en premier lieu, soulevé l'incompétence du tribunal de paix, siégeant en matière de bail

à loyer, pour connaître tant de la demande en paiement des loyers de la mi-novembre 2022 à janvier 2023 compris que de celle en paiement des frais de dépannage de 1.051,99. Elle a encore soulevé l'irrecevabilité des demandes en paiement des frais d'huissier REYTER de 751,31 euros et aux honoraires de l'expert MOLITOR de 4.455,43 euros pour constituer des demandes nouvelles non formulées dans la requête introductive d'instance.

Pour le surplus, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. a sollicité le rejet des demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. Elle a cependant indiqué ne pas contester l'application des intérêts au taux conventionnel de 12,50 % l'an. Elle s'est rapportée à prudence de justice en ce qui concerne le montant réclamé de 4.178,97 euros et a contesté l'indemnité de procédure tant en son montant qu'en son quantum.

En date du 12 décembre 2023, le tribunal de paix a ordonné la rupture du délibéré pour permettre aux parties de prendre position par rapport au fait que le contrat de bail commercial du 10 décembre 2019 n'avait pas été conclu - tel qu'indiqué dans la requête introductive d'instance - par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., mais par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., en sa qualité de bailleur.

A l'audience des plaidoiries du 15 janvier 2024 devant le tribunal de paix, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a expliqué qu'elle avait, par acte notarié du 27 novembre 2020, acquis l'immeuble objet du contrat de bail du 10 décembre 2019.

A la même audience, les parties étaient unanimes pour dire que les contrats versés au tribunal étaient juridiquement mal rédigés au niveau de la désignation des parties notamment. Elles étaient également unanimes pour considérer que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. est bailleur, peu importe le mode d'acquisition de cette qualité, et qu'elle a qualité à agir pour ce qui concerne les demandes par elle formulées.

Par jugement du 12 février 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit recevable la requête en la forme.

Il s'est déclaré incompétent matériellement pour connaître de la demande en condamnation aux arriérés de loyers, augmentés des intérêts conventionnels, relatifs au mois de novembre 2022, décembre 2022 et janvier 2023 ainsi que de la demande en condamnation aux frais de dépannage d'un montant de 1.051,99 euros.

Il s'est déclaré compétent pour le surplus.

Le tribunal de paix a dit irrecevables les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en condamnation aux frais d'huissier REYTER et honoraires MOLITOR.

Il a dit les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. recevables pour le surplus.

Le tribunal de paix a dit la demande du chef d'arriérés de loyers fondée pour le montant de 63.815,64 euros et en a débouté pour le surplus.

Il a, partant, condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. le montant de 63.815,64 euros avec les intérêts au taux conventionnel de 12,50 % l'an à partir de l'échéance respective des loyers de février 2023 et mars 2023, jusqu'à solde.

Il a encore dit la demande du chef d'indexations de loyers fondée pour le montant réclamé de 4.178,97 euros et a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. le montant de 4.178,97 avec les intérêts au taux conventionnel de 12,50 % l'an à partir de l'audience du 11 décembre 2023, jusqu'à solde.

Le tribunal de paix a en outre dit la demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 500.- euros et a, partant, condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. le montant de 500.- euros sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Le tribunal de paix a finalement dit qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal de paix a, tout d'abord, considéré qu'à défaut pour la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. d'avoir contracté un engagement comme locataire avec la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. avant le 25 janvier 2023, le tribunal était incompétent, conformément à l'article 3-3° du nouveau code de procédure civile, pour connaître de la demande dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.ÀR.L. pour les loyers échus et les frais échus antérieurement à la date de l'avenant.

Le tribunal de paix en a déduit qu'il était incompétent matériellement pour connaître de la demande relative aux loyers de novembre 2022 à janvier 2023 compris ainsi que de la demande relative aux frais de dépannage d'un montant de 1.051,99 euros repris dans l'extrait de compte du 20 janvier 2023 établi par la société SOCIETE3.) mais qu'il était compétent matériellement pour le surplus, dont notamment la demande relative aux loyers des mois de février 2023 et mars 2023.

Le tribunal de paix a ensuite retenu que les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. tendant à la condamnation aux frais d'huissier REYTER et aux honoraires de l'expert MOLITOR constituaient des demandes nouvelles non contenues dans la demande introductive d'instance et qu'elles étaient dès lors à déclarer irrecevables.

Quant aux demandes principales, le tribunal de paix a estimé que la charge de la preuve du manquement de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. dans l'obtention des agréments revenait pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à prouver un fait négatif, difficile sinon impossible pour elle à rapporter, de sorte qu'il appartenait à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.)

S.à r.l. d'établir un fait positif contraire en établissant qu'elle a entrepris toutes les diligences pour l'octroi des agréments pour le 15 novembre 2022.

Le tribunal de paix a relevé que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. ne versait pas de pièces quant à ses demandes d'agrément et n'établissait donc pas les démarches qu'elle avait entreprises en vue de la délivrance des agréments pour le 15 novembre 2022. Le tribunal de paix en a déduit que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. était tenue du paiement des loyers à partir du 1<sup>er</sup> février 2023.

Quant aux intérêts conventionnels réclamés, le tribunal de paix a relevé que même si ni le contrat de bail, ni l'avenant ne stipulent des intérêts conventionnels, cette demande n'avait pas fait l'objet de contestations de sorte qu'il y avait lieu d'y faire droit.

Concernant l'indexation du loyer, le tribunal de paix a retenu que compte tenu des termes mêmes des stipulations contractuelles, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. ne pouvait se dérober de son obligation de payer l'indexation du loyer en se prévalant de l'absence d'un courrier recommandé lui envoyé par la partie adverse. A défaut de contestations circonstanciées de la part de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. quant au montant réclamé, le tribunal de paix a fait droit à la demande à hauteur de 4.178,97 euros.

De ce jugement lui notifié le 13 février 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.À.R.L. a relevé appel par exploit d'huissier de justice du 20 mars 2024.

Cette affaire fut inscrite sous le rôle TAL-2024-02995.

Par réformation partielle du jugement entrepris, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a conclu à voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à lui payer le montant de 87.500.- euros au titre des arriérés des loyers relatifs aux mois de novembre 2022, décembre 2022 et janvier 2023 sur base du contrat de bail conclu en date du 10 décembre 2019 précité, avec les intérêts conventionnels de 12% par an à partir de la date d'exigibilité respective des prédicts loyers, jusqu'à solde.

Elle a encore demandé la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à lui payer le montant de 1.051,99 euros au titre des frais de dépannage quant aux déclenchements de l'alarme incendie et au dépannage du chauffage, le montant de 4.455,43 euros au titre des honoraires de l'expert MOLITOR et le montant de 751,31 euros au titre de la facture de l'huissier REYTER.

En tout état de cause, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a réclamé la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à lui payer le montant de 1.392,99.-euros (464,33.-euros x 3) au titre des arriérés de loyers relatifs aux mois de janvier 2024, de février 2024 et de mars 2024 représentant le solde impayé suite à l'indexation du loyer au mois d'avril 2023, avec les intérêts conventionnels de 12% par an à partir de la date d'exigibilité du prédict loyer, jusqu'à solde.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a finalement sollicité la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. tant au paiement du montant de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel que des frais et dépens de l'instance.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. a également relevé appel du jugement entrepris lui notifié le 13 février 2024 et ce par exploit d'huissier de justice du 30 août 2024.

Cette affaire fut inscrite sous le rôle numéro TAL-2024-07311 du rôle.

Par réformation du jugement entrepris, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. a conclu à voir dire qu'elle ne doit payer aucune somme. Elle a encore demandé la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. au paiement tant des frais et dépens des deux instances que d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros pour l'instance d'appel.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux rôles.

A l'audience des plaidoiries, les parties ont réitéré les prétentions formulées dans leurs actes d'appels respectifs. La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a, en outre, soulevé l'irrecevabilité de l'appel interjeté par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. en date du 30 août 2024 pour être tardif.

### **Moyens des parties**

- Position de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. déclare limiter son appel à certains chefs du jugement et demande de lui donner acte qu'elle sollicite uniquement la réformation du jugement entrepris en ce qui concerne les points suivants :

- (i) quant au fait que le tribunal de paix s'est déclaré incompétent matériellement pour connaître de la demande en condamnation aux arriérés de loyers, augmentés des intérêts conventionnels, relatifs au mois de novembre 2022, décembre 2022 et janvier 2023 ainsi que de la demande en condamnation au paiement des frais de dépannage d'un montant de 1.051,99.-euros ;
- (ii) quant au fait que le tribunal de paix a déclaré uniquement fondée la demande relative au paiement des arriérés de loyers relatifs aux mois de février 2023 et de la moitié de mars 2023 pour le montant de 63.815,64.-euros et a débouté la partie appelante pour le surplus ;
- (iii) quant au fait que le tribunal de paix a déclaré irrecevables ses demandes tendant à la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. au paiement du montant de 4.455,43 euros au titre des honoraires de l'expert MOLITOR et le montant de 751,31 euros au titre de la facture de l'huissier REYTER pour être des demandes nouvelles.

Pour le surplus, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. demande au tribunal de céans de confirmer le jugement du 12 février 2024.

Au soutien de son appel, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. expose que suivant contrat de bail daté du 10 décembre 2019 , elle aurait donné en location à la société anonyme SOCIETE4.) S.A., représentée par son Président, Monsieur PERSONNE1.), un local se trouvant dans un complexe immobilier dénommé « *ENSEIGNE1.)* » situé à ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel fixé au montant de 35.000.- euros hors TVA adapté à l'indice en vigueur de manière annuelle « *à la date anniversaire du bail* ».

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. ajoute qu'en vertu de l'article 3 de ce contrat, intitulé « Loyer », il aurait également été convenu que le bailleur concéderait une franchise correspondant à 6 mois de loyers à compter de la mise à disposition des lieux loués.

Elle continue que suivant l'article 2 du même contrat, intitulé « Entrée en vigueur et durée du bail », le contrat de bail aurait été conclu pour une durée de 15 années prenant effet le 1<sup>er</sup> septembre 2021 sous réserve que le local soit réceptionné par le preneur.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. précise ensuite que suivant l'avenant daté du 25 janvier 2023, les parties se seraient accordées au sujet de la substitution de la partie intimée, qui serait désormais la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., toujours représentée par son Président, Monsieur PERSONNE1.). Elles auraient également convenu que la mise à disposition des lieux loués interviendrait en date du 15 avril 2022.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. indique que suivant l'article 3.1 de l'avenant précité, elle aurait offert une franchise supplémentaire correspondant à un mois de loyer et il aurait été expressément stipulé que « (...) *le loyer sera payable à compter du 15 novembre 2022 sans délai supplémentaire* ». L'article 3.1 précité de l'avenant stipulerait encore qu'en cas de non-obtention de l'agrément au 15 novembre 2022, la franchise serait décalée, sauf si le retard d'agrément est dû à un manquement de la société anonyme SOCIETE4.) S.A.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. déclare que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. aurait obtenu les agréments ministériels seulement en date du 23 mars 2023, soit plus de 18 mois après la date initiale fixée pour l'entrée en vigueur du contrat de bail et ce sans pouvoir fournir aucune raison à l'appui de ce retard.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. estime donc que la date de prise d'effet du contrat de bail serait et resterait le 15 novembre 2022. Aucun paiement correspondant aux loyers relatifs aux mois de novembre 2022, décembre 2022, janvier 2023, février 2023 et mars 2023 n'aurait cependant été à ce jour effectué par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l.

Quant aux parties au contrat de bail, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. souligne que le contrat de bail mentionnerait en tant que bailleur, la société à



responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., tandis que l'avenant indiquerait la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en tant que bailleur. Elle soutient que l'intention des parties aurait toujours été que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. soit le bailleur, cette dernière étant devenue la seule et unique propriétaire de l'immeuble faisant l'objet du contrat de bail. Ceci aurait été expressément admis par le mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. lors de l'audience consacrée à la continuation des débats du 15 janvier 2024. L'acte notarié du 27 novembre 2020 établirait également que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. est propriétaire de l'objet immobilier concerné.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. ajoute que la lettre d'intention du 19 mai 2022 préciserait à son article 3 que :

*« La société SOCIETE1.) est propriétaire des locaux de ADRESSE3.) sis dans un programme Immobilier dénommé « Le domaine des vignes » construit sur la parcelle NUMERO3.) à NUMERO4.) à 8979 qui ont été donnés à bail le 10 décembre 2019.*

*Un accord a été trouvé pour une mise à disposition du local le 15 avril 2022 avec une franchise de loyers de 6 mois à compter de la mise à disposition, soit un premier loyer payable au 15 octobre 2022. Un mois supplémentaire a été offert, le loyer sera payable à partir du 15 novembre 2022 sans délai supplémentaire.*

*Il a été convenu qu'en cas de non obtention de l'agrément à cette date, la franchise serait décalée. Etant entendu que si le retard d'agrément est dû à un manquement de SOCIETE4.), le report de franchise ne sera pas accordé.*

*Concernant les huisseries, la demande de modification émanant du groupe SOCIETE4.), ces travaux d'huisseries resteront à sa charge dans la limite de la modification demandée.*

*Le Bail étant signé entre SOCIETE1.) et SOCIETE4.) un avenant sera régularisé dans le but de modifier le Preneur, au bénéfice de SOCIETE2.) SARL.*

*SOCIETE4.) s'engage à procéder aux modifications du RCS et du RBE concernant cette structure ».*

L'avenant préciserait également que : *« Un Bail sous seing privé en date du 10 décembre 2019 a été signé entre les Parties suivantes :*

*Entre les soussignées :*

*La société SOCIETE1.) S.à.r.l., immatriculée au registre de Commerce et des sociétés Luxembourg sous le numéroNUMERO5.) ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par sa gérante, Madame PERSONNE2.)*

*Ci-après dénommée le « Bailleur » d'une part, »*

Selon la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., il serait précisé dans l'avenant que *« Les autres articles non modifiés au présent avenant restent*

*inchangés* ». En interprétant cette disposition avec le contexte contractuel, il ressortirait que l'ensemble des dispositions du contrat de bail serait bel et bien maintenu à l'exception des dispositions de l'avenant.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en conclut qu'elle serait indéniablement le bailleur dans le cadre de la relation contractuelle ayant pour objet la location des locaux à ADRESSE3.).

Quant aux loyers impayés, à l'indexation et aux autres frais, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. précise que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. n'aurait toujours pas procédé au paiement des arriérés de loyers relatifs aux mois de novembre 2022, décembre 2022, janvier 2023, février 2023 et mars 2023. Suite à l'indexation intervenue au mois d'avril 2022, le loyer mensuel serait passé à la somme de 37.982,82 euros. Cependant, le preneur aurait payé entre les mois d'avril 2023 et janvier 2024 seulement un montant de 37.518,49 euros, restant ainsi encore redevable du solde de 464,33 euros par mois.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. ajoute que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. aurait effectué un certain nombre de travaux au sein des lieux loués, ainsi que des parties communes sans accord préalable du bailleur et *a fortiori* sans son autorisation, ni même de la copropriété et de la commune. Ainsi, à titre de seul exemple illustratif, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. aurait procédé à de nombreux perçages au niveau de la dalle, du plafond du garage, des carottages et aurait ainsi déclenché à plusieurs reprises les détecteurs de fumée, l'ouverture des exutoires de fumée, provoqué l'arrêt des ascenseurs, ainsi que la fermeture des vannes d'arrivée de gaz dans l'installation de chauffage. Les alarmes auraient été déclenchées à 5 reprises en 5 mois alors que les travaux exécutés fautivement par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. auraient engendré une poussière d'envergure. La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. n'aurait pas pris soin d'en informer le syndic chargé d'informer la société de gardiennage. Les travaux auraient également engendré une panne de chauffage, car la poussière se serait dirigée dans les détecteurs qui se déclencheraient et fermeraient par sécurité la vanne de gaz donnant accès à la chaudière.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. soutient que les dépannages engendrés par le déclenchement des alarmes imputables à l'attitude fautive de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. s'élèveraient au montant de 1,051,99 euros.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. précise qu'elle aurait également dû exposer la somme de 751,31 euros à titre d'un constat de l'huissier REYTER du 23 mars 2023 ainsi que le montant de 4.455,43 euros à titre d'honoraires de l'expert MOLITOR pour faire constater l'absence de conformité des travaux réalisés par la partie intimée.

Quant à l'appréciation du premier juge en ce qui concerne la compétence matérielle du tribunal de paix siégeant en matière de bail commercial, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. estime que le raisonnement du premier juge serait critiquable pour les raisons suivantes :

Principalement, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. estime que la substitution du preneur aurait eu lieu avec effet rétroactif du preneur contrairement à ce qu'aurait retenu le premier juge.

Elle précise que « *le Juge peut être amené à interpréter la convention. Dans le cadre de cette démarche, le Juge va devoir, pour l'essentiel, s'attacher à la recherche de la commune et réelle intention des parties, sans se fonder uniquement sur la volonté déclarée par celles-ci dans le contrat (article 1156 Code civil)* ».

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. indique qu'en l'occurrence, les discussions concernant la conclusion de l'avenant auraient déjà commencé au mois de juillet 2022 afin que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. soit substituée à la société anonyme SOCIETE4.) S.A. Plusieurs échanges de courriels démontreraient que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. souhaitait que l'avenant soit signé dans les plus brefs délais et ce, déjà à partir du mois de juillet 2022.

Elle estime qu'il ne faudrait pas perdre de vue le fait que c'était la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. qui était censée obtenir l'agrément ministériel à partir du mois de novembre 2022, et non pas la société anonyme SOCIETE4.) S.A. Il n'aurait pas été logique et cohérent que ce soit la société anonyme SOCIETE4.) S.A. qui obtienne l'agrément ministériel pour le mois de novembre 2022 (ce qu'elle n'a d'ailleurs pas fait) pour être remplacée au mois de janvier 2023 par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. En réalité, les parties auraient su depuis le mois de juillet 2022 que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. serait le preneur à partir de la prise d'effet du contrat de bail.

Quant à la date de la signature de l'avenant, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. soutient que le fait que l'avenant n'aurait été signé qu'en date du 25 janvier 2023 serait dû uniquement au retard de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. de procéder à cette signature. La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. aurait disposé de l'avenant depuis le mois de juillet 2022. Ceci serait confirmé par un courriel du 24 juillet 2022 dans lequel l'avenant aurait été à nouveau adressé. Dans le prédit courriel, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. s'enquerrait au sujet de la signature de l'avenant. Un tel rappel aurait également été adressé suivant courriel du 11 janvier 2023.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. estime que la signature tardive de l'avenant engendrée exclusivement par la négligence de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., ne pourrait pas avoir d'influence sur la volonté claire des parties qui aurait été bien celle d'opérer la substitution du preneur et ce dès la date de prise d'effet du contrat de bail.

Au vu de ce qui précède, il y aurait lieu de conclure que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. serait devenue, par substitution conventionnelle avec effet rétroactif, le preneur dans le cadre du contrat de bail à partir de la date de prise d'effet de celui-ci, soit le 15 novembre 2022. La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. estime qu'il y aurait dès lors lieu de condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à lui payer les loyers des mois de novembre 2022 (moitié

du loyer), décembre 2022 et janvier 2023 pour le montant de (17.500,00 + 35.000,00 x 2=) 87.500,00 euros avec les intérêts conventionnels de 12% par an à partir de la date d'exigibilité respective des crédits loyers, jusqu'à solde.

Subsidiairement, quant à la portée de l'engagement solidaire du preneur, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. estime qu'en vertu de l'engagement solidaire souscrit par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. pour toutes les obligations de la société anonyme SOCIETE4.) S.A. antérieures à l'avenant, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. serait redevable solidairement pour le paiement des loyers pour les mois de novembre 2022, décembre 2022 et janvier 2023. Le contrat de bail mentionnerait la société anonyme SOCIETE4.) S.A. en tant que preneur, alors que l'avenant du 25 janvier 2023 prévoirait expressément la substitution du preneur, qui serait désormais la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l.

Selon la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., la substitution de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à la société anonyme SOCIETE4.) S.A. en tant que preneur constituerait une cession du contrat.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. souligne que :

*« Le cessionnaire recueille l'ensemble des droits et des obligations du cédant. Dans le cas, le plus fréquent, où le contrat cédé est à exécution successive, seuls passent sur la tête du cessionnaire les droits et les obligations nés après la cession. Par exemple, dans le cas d'une cession de bail, le nouveau locataire n'est tenu de payer les loyers que pour la période postérieure à la cession, puisqu'il ne profite du bien loué qu'à partir de ce moment. Il n'en va autrement que si le cessionnaire accepte, par une clause expresse du contrat, de garantir l'exécution par le cédant de ses obligations antérieures ».*

Elle en déduit que, si le cessionnaire accepte, par une clause expresse du contrat, de garantir l'exécution par le cédant de ses obligations antérieures, il serait tenu solidairement avec celui-ci de payer également les loyers pour la période antérieure à la cession. Tel serait le cas en l'espèce. Par l'article 1<sup>er</sup> alinéa 2 de l'avenant, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. se serait expressément engagée à cautionner solidairement tous les engagements de la société anonyme SOCIETE4.) S.A. découlant du contrat de bail du 10 décembre 2019 et ce, dans les termes suivants :

*« Il est toutefois expressément convenu que le Preneur cautionne solidairement tous les engagements de la société SOCIETE4.) SA découlant du contrat de bail du 10 décembre 2019 ».*

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. estime que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. serait donc à considérer comme débitrice solidaire des loyers échus avant la date de l'avenant, soit avant le 25 janvier 2023 ainsi que pour toutes les autres obligations de la société anonyme SOCIETE4.) S.A. découlant du contrat de bail.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. déduit de ces développements que le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, aurait été compétent *ratione materiae* pour connaître de sa demande en condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. au paiement des loyers échus antérieurement à la cession du contrat de bail, donc pour les mois de novembre 2022, décembre 2022 et janvier 2023.

Quant à la demande au paiement du solde du loyer relatif au mois de janvier 2024 et les arriérés de loyers pour les mois de février 2024 et mars 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. soutient que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. n'aurait payé que la somme de 37.518,49 euros à la place de la somme de 37.982,82 euros. Il y aurait donc lieu de la condamner à lui payer le solde de 1.392,99.-euros (464,33 euros x3) pour les mois de janvier 2024, de février 2024 et de mars 2024 restés impayés avec les intérêts conventionnels de 12% par an.

Quant aux demandes en paiement des frais de dépannage, des frais d'huissier et honoraires d'expert, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. considère que ces demandes constitueraient des demandes additionnelles.

Elle donne à considérer que « *La demande additionnelle est la demande par laquelle le demandeur sollicite une condamnation différente, soit plus importante, soit moindre, que celle figurant dans sa demande initiale, mais qui se situe toujours dans le cadre de cette demande initiale telle que définie par son objet et sa cause* »

et que

« *La demande additionnelle n'engendre en soi pas de problèmes de recevabilité particuliers, dès lors que pour être qualifiée de demande additionnelle, elle doit être liée à la demande initiale en ce sens qu'il faut que les deux demandes se produisent entre les mêmes parties, qu'elles aient toutes les deux la même cause et qu'elles procèdent des mêmes faits et reposent sur les mêmes moyens* ».

Ce serait le cas en l'espèce. La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. ferait valoir trois créances qui seraient intimement liées à l'exécution du contrat de bail. Il ne s'agirait donc pas d'une demande nouvelle et il y aurait lieu de réformer le jugement sur ce point.

Quant à la recevabilité de l'appel interjeté par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. en date du 20 août 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. fait plaider que l'appel serait tardif. Le jugement entrepris aurait été notifié le 13 février 2024 à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. selon le certificat de notification. L'appel aurait par conséquent été interjeté après l'écoulement du délai d'appel.

- *Position de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l.*

Au soutien de son appel, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. indique que le litige tournerait autour de la question de savoir qui serait responsable de l'agrément tardif de la crèche et en conséquence, à partir de quand le loyer serait dû.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. estime que le retard d'agrément serait dû à la défaillance humaine et il s'agirait tout simplement de démontrer de quel côté pencherait la balance des obligations et responsabilités afin de distinguer la personne responsable de la défaillance.

Selon la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. aurait avant tout été intéressée à la promotion de son objet en construction/aménagement, mais pas au travail à accomplir pour que le projet puisse se réaliser correctement. PERSONNE2.) aurait été impliquée à tous les stades décisionnels. Elle serait propriétaire-gérante de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., qui serait la société propriétaire de l'immeuble, et elle aurait été en copie de tous les échanges au sujet de l'avancement des travaux. Elle les aurait ignorés de sorte que le retard aurait été programmé. PERSONNE2.) aurait également été l'employée du groupe SOCIETE4.) jusqu'au mois de mai 2022.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. note, à titre préliminaire, qu'il existerait un dossier de consultation des entreprises qui reprend l'ensemble des pièces fournies décrivant les besoins et les modalités de consultation des entreprises. Ce dossier préciserait l'ensemble des spécificités techniques, financières et administratives du projet. Ce dossier permettrait donc de mettre en concurrence les entreprises et d'effectuer les appels d'offre. Le dossier devrait être fait par le maître d'ouvrage, PERSONNE2.) dans le cas d'espèce, mais afin d'accélérer les choses et d'assister PERSONNE2.), ce dossier aurait été réalisé par l'architecte PERSONNE3.).

PERSONNE2.) aurait eu un an pour effectuer les appels d'offre et choisir les entreprises qu'elle voulait mandater pour effectuer les travaux de construction. Cependant, un an après, quand PERSONNE2.) aurait été sur le départ de son poste chez SOCIETE4.), le dossier serait revenu aux architectes sans que la consultation des entreprises n'aurait été faite par PERSONNE2.).

Quant au déroulement chronologique des événements, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. indique ce qui suit :

*« 18/01/2021 : M. PERSONNE4.) (project manager) demande la validation de certains devis à l'architecte Mme PERSONNE3.) ;*

*29/01/2021 : PERSONNE3.) renvoie les devis à PERSONNE2.) (gérante de la propriétaire - intimée et employée du Groupe SOCIETE4.) [propriétaire de la sàrl appelante] en qualité de gérante opérationnelle du 20/09/2020 au 31/05/2022) pour validation et précise que la date de livraison prévue serait février 2022. L'architecte précise également qu'elle finalisera le DCE pour fin mars 2021 ;*

*02/02/2021 : PERSONNE5.) (acheteur travaux chez SOCIETE4.)) se renseigne pour savoir qui gère les projets au Luxembourg, le jour même la direction du service immobilier de SOCIETE4.) lui répond que c'est PERSONNE2.) qui à cette période porte la double casquette de chef de projets chez SOCIETE4.) et de bailleur par l'intermédiaire de sa société ;*

21/02/2021 : PERSONNE2.) précise elle-même au promoteur qu'elle pilotera le chantier pour l'avenir ; voir Mail du même jour ;

26/02/2021 : PERSONNE6.), co-fondatrice du Groupe SOCIETE4.), demande à l'architecte PERSONNE3.) de s'occuper du dossier de consultation des entreprises et de le transmettre à PERSONNE2.) en précisant que 96 berceaux étaient prévus ;

31/03/2021 : l'architecte, PERSONNE3.), envoie le dossier de consultation des entreprises à PERSONNE2.) comme annoncé ;

29/03/2022 : un an après la transmission du dossier de consultation des entreprises, le dossier revient entre les mains de PERSONNE3.) qui constate que rien n'avait été fait depuis un an, entraînant ainsi un énorme retard de chantier uniquement imputable à PERSONNE2.) qui ne s'intéressait guère aux affaires du groupe qui l'employait et qu'elle a dû quitter le 31/05/2022 ;

Le 21/02/2021 PERSONNE2.) écrit via courriel ceci :

« Bonsoir,

Tout d'abord je vous remercie pour la réunion explicative du jeudi 18 février qui a permis aux acteurs présents (Monsieur PERSONNE7.), project manager et moi-même) de voir plus clairs sur l'avancement et les problèmes suite aux plans envoyés par Madame PERSONNE3.) sur le chantier. Il en sort que les plans envoyés par Madame PERSONNE3.) posent problèmes quant à l'évacuation des eaux usées et que des modifications doivent avoir lieu avec des coûts à nouveaux supplémentaires.

SOCIETE5.) nous précise que :

Les châssis (menuiseries extérieures seront posés dans 3 semaines

SOCIETE5.) met à disposition la puissance nécessaire des arrivées d'eau chaude pour le chauffage aux travers des gaines technique situées à proximité des cages d'escalier. (sans suppléments)

Je soumettrai à SOCIETE5.) la puissance de chauffe nécessaire pour les futurs locaux ,et que SOCIETE5.) adaptera son réseau sans supplément des réceptions de ce calcul

SOCIETE5.) mettra à disposition 2 arrivées électriques à la sortie des gaines techniques situées à proximité des cages d'escalier (sans supplément )

SOCIETE5.) mettra à disposition en sortie de gaines techniques ,1 alimentation en eau froide

SOCIETE5.) me soumettra l'offre de prix ainsi que le plan d'évacuation des eaux usées en fonction du plan d'aménagement des futurs locaux

SOCIETE5.) a d'ores et déjà prévu l'évacuation des eaux usées des vestiaires hommes et femmes ainsi que buanderie situés au niveau sous sol (caves) et ceci sans suppléments)

*Un faux plafond sera probablement nécessaire dans le futur local,*

*Comment SOCIETE5.) effectuera les interventions des conduites situées sous dalle du local ?*

*SOCIETE5.) indique que le complexe du revêtement de sol aura une épaisseur de 17 cm .*

*SOCIETE5.) vérifiera si le pas Energétique ne préconise pas une mousse isolante sur la dalle de sol du local*

*SOCIETE5.) doit se prononcer sur la date exacte de mise à disposition du local au futur acquéreur*

*A l'avenir, je piloterai avec Monsieur PERSONNE7.) le chantier afin que les décisions soient prises sans perte de temps (aucun compte rendu des réunions faites avec Madame PERSONNE3.) ne m'ont été transférées). Ainsi merci de m'envoyer le devis des modifications à faire afin que je puisse donner mon aval. »*

*L'entreprise SOCIETE5.) réagit comme suit dans le texte précédent avec le texte en couleur rouge :*

*« Suite à l'envoi du compte rendu de notre réunion du 18 Février 2021 en présence de Mme PERSONNE2.) (l'acquéreur), Mr PERSONNE7.) (conseil de l'acquéreur) et moi-même (project manager du projet Kampen), je me permets de faire mes remarques sur les éléments que vous affirmez (en rouge ci-après) :*

*(...)*

*Les châssis de la crèche ne seront pas forcément posés dans 3 semaines. SOCIETE5.) a précisé que, suite à la très récente validation des devis relatifs, les châssis sont actuellement en production en usine et qu'a priori ils pourraient être posés dans 3 semaines. Cette pose se fera lorsque l'entreprise générale en décidera suivant l'approvisionnement et le planning TCE et ses contraintes. Cela hors aléa éventuel, (en rouge dans le texte)*

*(...)*

*J'attends votre calcul de puissance relative à vos besoins. Après relecture de votre « notice descriptive » signée en date du 09/10/2019, je précise que SOCIETE5.) vous doit contractuellement 2 attentes DN50 fournissant chacune 15kW (y compris gabarits de comptage et pas les compteurs) : une attente par cage d'escalier (a proximité réduite de la sortie de gaine principale) soit 30kW. Ainsi, si votre calcul dépasse cette valeur, nous devons nous remettre autour de la table pour discuter de la faisabilité technique dans un premier temps et ensuite d'un devis modificatif du réseau vendu, (en rouge dans le texte)*

*(...)*

*SOCIETE5.) vous doit effectivement 2 alimentations électriques de 400V chacune (attente à proximité réduite de la gaine principale) : une alimentation par cage*



d'escalier. Après discussion avec notre ingénieur technique vous aurez nécessairement deux compteurs et donc 2 lignes distinctes. Pour des raisons de sécurité, nous pouvons vous installer un système d'asservissement des deux lignes l'une envers l'autre si vous le souhaitez. Cela fera l'objet d'un devis complémentaire.

Veillez, si il vous plait me fournir la puissance estimative de votre future activité afin que nous puissions la valider. Suivant la « notice descriptive » signée en date du 09/10/2019, de base nous vous fournissons 85w/m<sup>2</sup>. (en rouge dans le texte)

(...)

Après relecture de la « notice descriptive » signée en date du 09/10/2019, SOCIETE5.) fouinera 2 attente Eau Froide en DN 32 (Article 3.2.1.). Une alimentation parcage d'escalier (depuis la gaine technique principale de chacune des cages) sera installée. Les attentes DN 32 seront placées à proximité réduite de la gaine principale, (en rouge dans le texte)

(...)

L'offre de prix est jointe à la présente. Nous vous invitons à retourner le devis signé dans les plus brefs délais afin de procéder à la réalisation des travaux. SOCIETE5.) joint aussi le plan schématique et non contractuel donnant la position des attentes EU supplémentaires nécessaires à la réalisation du plan transmis en date du 03/11/2020

(...)

Il est effectivement prévu des attentes EU dans les locaux du sous-sol au ras du sol béton (réseaux sous radier). L'acquéreur devra faire ses raccordements par ses soins lorsque SOCIETE5.) mettra les locaux à disposition.

Concernant les locaux en sous-sol, SOCIETE5.) précise qu'aucune connexion de quelque sorte n'est prévue entre ce sous-sol et le hors sol (ni carottage, ni EU, ni eau froide, ni électricité, ni ventilation, ...). Ces passages techniques sont à la charge de l'acquéreur.

(...)

La servitude technique vous oblige à garantir un accès technique en tout temps. Cet accès n'est pas à votre charge. Cela signifie qu'en cas d'Intervention dans le futur, tous les travaux à mettre en place pour accéder aux passages techniques seront à la charge du responsable de ces réseaux (y compris accès et fermeture/remise en état).

(...)

Comme spécifié dans la « notice descriptive » signée en date du 09/10/2019. (en rouge dans le texte)

(...)

*SOCIETE5.) confirme que l'acquéreur n'aura pas à intégrer un isolant dans son complexe de chape/faux plancher pour respecter le CPE. Tout est prévu sous la dalle de RDC (sous dalle sur parking), (en rouge dans le texte)*

*(...)*

*Contractuellement, SOCIETE5.) doit mettre à disposition le local au plus tard 18 mois après le 27 Novembre 2020. Si SOCIETE5.) le peut, SOCIETE5.) mettra le local à disposition de l'acquéreur plus tôt comme précédemment spécifié dans le mail du 02/02/2021. Comme spécifié, cela sera conditionné par le planning des travaux de l'entreprise générale et des aléas éventuels. Pour le moment, je ne suis pas encore en mesure de vous donner une date par rapport à l'avancement des travaux.*

*La production d'eau chaude sanitaire est à la charge de l'acquéreur.*

*SOCIETE5.) fournit un tube vide entre le local commercial et le local ENSEIGNE2.) au sous-sol. Le raccordement et la demande de ligne est à la charge de l'acquéreur (« notice descriptive » signée en date du 09/10/2019).*

*SOCIETE5.) fournît une boude de DI en attente en limite du local commercial (« notice descriptive » signée en date du 09/10/2019).*

*Groupe de ventilation et distribution de la ventilation à la charge de l'acquéreur (« notice descriptive » signée en date du 09/10/2019). »*

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. fait encore plaider qu'il résulterait de l'échange de mails du 29 janvier 2021 entre PERSONNE3.), PERSONNE2.), PERSONNE8.) et PERSONNE5.) que PERSONNE2.) ne pouvait pas ignorer sa position, ses devoirs et obligations en tant qu'employée du groupe et de futur bailleur sur le projet litigieux. IL résulterait de ce courriel que le dossier à remettre, initialement prévu pour février 2021 serait remis fin mars, ce délai ayant été respecté. Un an plus tard, il se serait avéré que PERSONNE2.) n'avait rien fait. PERSONNE2.) resurgirait après relancements et litiges qui se serait terminé par la décision de terminer la collaboration entre la société anonyme SOCIETE4.) S.A. et PERSONNE2.) en mai 2022.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. précise qu'à cette époque aurait été signé la lettre d'accord ou d'intentions commune dans laquelle on lirait à l'article 3 qu'il aurait été convenu qu'en cas de non-obtention de l'agrément à la date fixée contractuellement, la franchise serait décalée, à condition que la non obtention serait imputable à la société anonyme SOCIETE4.) S.A.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. estime que la formulation serait claire car univoque : les parties auraient fixé la charge de la preuve. Ainsi, la société anonyme SOCIETE4.) S.A., maison mère de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., ne pourrait être contrainte d'apporter une preuve négative, il serait évident que le bailleur aurait la charge de la preuve sur d'éventuels manquements directement imputables à son locataire.

Selon la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., les échanges produits prouveraient tout le contraire. De plus, le locataire établirait sa diligence en la matière. Elle cite le témoin PERSONNE9.) :

*« Je soussigné PERSONNE9.), né à ADRESSE4.) le DATE1.) et résident au ADRESSE5.) à ADRESSE5.). Employé du groupe SOCIETE4.) Luxembourg (ENSEIGNE3.) et ENSEIGNE4.)) en tant que Directeur Général du groupe au Luxembourg. Je rédige cette attestation testimoniale pour vous expliquer le processus de demande d'agrément pour la « SOCIETE2.) » qui se trouve au ADRESSE6.) à ADRESSE7.).*

*En date du 12 juillet 2022, le dossier de demande d'obtention de l'agrément gouvernemental a été transmis au ministère de l'Education Nationale, de l'Enfance et de la jeunesse à la Cellule Agrément SEA.*

*Cette demande est le premier document officiel que l'on transmet au MENJE pour l'ouverture du dossier auprès de la cellule des Agréments SEA. Le formulaire est accompagné de plusieurs documents relatifs à l'identité du gestionnaire, documents relatifs au personnel dirigeant et documents relatifs à l'infrastructure ainsi que d'autres autorisations et attestations demandés par le service Agrément du MENJE.*

*Cette première demande peut être introduite à tout moment, raison pour laquelle cette demande a été introduite le 12 juillet 2022 alors que les travaux d'aménagement et autres n'étaient pas encore finalisés.*

*Dans un second temps, nous devons prévoir un rdv avec la Cellule Agrément SEA pour organiser une visite de la structure/crèche. Cette visite ne peut être réalisée que si les travaux d'aménagements sont totalement finalisés y compris le montage des meubles, cuisines, installation des jeux, mise en place des différents espace[s] pour accueillir les enfants.*

*En quelques mots la crèche doit être totalement prête à accueillir les enfants.*

*De ce fait, il nous est impossible de prendre un rdv avec le ministère 6 mois avant la fin des travaux, lors de la prise de ce RDV avec le ministère nous devons être surs que la crèche sera totalement finie et équipée.*

*Nous avons donc pu prendre un rdv pour cette visite fin 2022 car nous avons finalement une vue sur une date de fin de travaux et d'aménagement. Un RDV nous a été fixé pour le 19 janvier 2023.*

*A la suite de cette visite un rapport de visite est rédigé par le ministère.*

*Ce rapport comporte des remarques qui doivent être levées pour obtenir l'agrément.*

*Dans notre cas, nous devons fournir au MENJE le certificat de l'inspection Sanitaire de la part du ministère de la santé. Le certificat a été transmis au MENJE dès réception suite à la visite du Ministère de la Santé en date du 14 février 2023.*

*Par la suite l'agrément est envoyé au gestionnaire. Dans notre cas, l'agrément nous a été envoyé par courrier courant du mois de mars avec un début d'agrément au 27 mars 2023.*

*Le retard de délivrance d'agrément ne peut donc être imputé à SOCIETE4.) puisque toutes les diligences ont été effectuées de la part de la société pour que l'agrément soit délivré le plus rapidement possible.*

*(...) ».*

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. estime que la demande aurait été introduite dans le temps qu'il fallait et elle aurait agi de manière diligente.

Elle ajoute que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. aurait su que des travaux supplémentaires étaient nécessaires comme le démontreraient notamment les échanges communiqués, à savoir les courriels au sujet des carottages, des percements et de la climatisation. Une crèche devrait répondre à des critères précis en raison de la présence d'enfants à longueur de journée.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., cite les articles 14 et 18 du règlement grand-ducal du 14 novembre 2013 concernant l'agrément à accorder aux gestionnaires de services d'éducation et d'accueil pour enfants :

*« Les infrastructures doivent être choisies, construites et équipées de façon à ce que les enfants ne soient pas exposés à des nuisances telles que des bruits excessifs, des odeurs ou des vibrations désagréables, des émanations nocives, des courants d'air et autres désagréments. Une aération suffisante ainsi qu'une bonne qualité acoustique de tous les locaux doivent être assurées.*

*Le service pour jeunes enfants dispose d'une cuisine ou d'un bloc kitchenette au même étage que le local de séjour ».*

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. soutient que ces contraintes engendreraient des travaux autres que ceux prévus de base dans un immeuble résidentiel classique. Il aurait fallu exécuter des travaux aux parties communes afin de faire passer des tuyaux de ventilation par exemple. Or, de telles autorisations seraient exclusivement données en assemblée générale par le syndicat des copropriétaires auquel le locataire n'aurait pas accès. Seule PERSONNE2.) aurait pu le faire à titre personnel ou en sa qualité de gérante de la sàrl propriétaire des lieux, ce d'autant plus qu'elle était à l'époque en charge de la direction des travaux, du moins jusqu'en mai 2022.

Quant au moyen d'irrecevabilité soulevé par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. répond que le jugement entrepris n'aurait pas été signifié. Elle estime que les règles de droit général s'appliqueraient à défaut de disposition spécifique prévoyant que les jugements en matière de bail commercial seraient notifiés. Le jugement n'aurait pas été signifié, de sorte que le délai d'appel n'aurait pas commencé à courir.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. lui aurait fait parvenir un commandement de payer. Il serait de jurisprudence constante que le commandement de payer impliquerait signification du jugement. Le délai d'appel aurait donc commencé à courir à compter du commandement de payer.

### **Appréciation du tribunal**

L'appel de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., interjeté dans les délais et forme de la loi, est recevable.

### **La recevabilité de l'appel de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l.**

Aux termes de l'article 1er (2) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, celle-ci s'applique exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail.

Le paragraphe (3) du même article dispose que « *la loi ne s'applique pas*

- a) aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale;*
- (...)*

*Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables ».*

En effet, dans le but de mettre fin à un long débat, la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes a précisé que les chapitres V (Du règlement des litiges) et VIII (Dispositions finales, abrogatoires et transitoires) de la loi du 21 septembre 2006 s'appliquaient aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Cela signifie que depuis le 1er novembre 2008 – date d'entrée en vigueur de cette loi – toute demande en matière de bail commercial, administratif, artisanal, industriel ou affecté à l'exercice d'une profession libérale doit être introduite par voie de requête et tout jugement en matière de bail commercial, administratif, artisanal, industriel ou affecté à l'exercice d'une profession libérale est notifié.

Aux termes de l'article 25 de la loi modifiée 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation – figurant au chapitre V (Du règlement des litiges) de la loi, rendu donc applicable aux baux commerciaux par la loi précitée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes – l'appel doit être interjeté dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement s'il est contradictoire.

En matière de bail commercial, comme en matière de bail à loyer, le délai d'appel court donc à partir de la notification du jugement de première instance. En l'espèce,

le jugement entrepris a été notifié tant à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., qu'à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. en date du 13 février 2024.

Aux termes de l'article 1256 du nouveau code de procédure civile, la computation des délais de procédure se fait à partir de minuit du jour de l'acte et expire le dernier jour à minuit.

Les deux parties ayant été avisé le 13 février 2024, le délai d'appel de quarante jours a commencé à courir à partir du 13 février 2024 à minuit et il a expiré le quarantième jour à minuit, soit le dimanche 24 mars 2024 à minuit.

L'article 1260 du même code dispose que tout délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche, un jour férié légal ou un jour férié de rechange, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Le délai d'appel a donc expiré, en l'occurrence, le lundi 25 mars 2024 à minuit.

L'appel interjeté par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. est donc en principe tardif.

Or, en l'espèce, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 20 mars 2024. Comme le tribunal l'a retenu ci-avant, son appel, qui est à qualifier d'appel principal, est recevable.

L'appel qui est formé par la partie intimée en vue d'une réformation, dans son intérêt propre, du jugement qui a déjà été attaqué par son adversaire appelant principal est qualifié d'appel incident (Rép. proc. civ., v° Appel : droit d'appel – Appel incident – PERSONNE10.) – Avril 2022 (actualisation : Juillet 2024), n° 519).

L'article 571 du nouveau code de procédure civile prévoit ainsi que l'intimé pourra néanmoins interjeter incidemment appel en tout état de cause, quand même il aurait signifié le jugement sans protestation.

En l'espèce, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. ayant interjeté appel d'un jugement qui avait déjà fait l'objet d'un appel par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., son appel est à qualifier d'appel incident.

L'appel incident est recevable dans toutes les matières où l'appel principal est recevable (Rép. proc. civ., op cit., n° 521).

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. ayant valablement interjeté appel principal, l'appel incident interjeté par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. est recevable quant au délai.

Quant à sa forme, la chambre sociale de la Cour de cassation a admis que, même si l'appel incident doit en principe être formé dans les formes des demandes incidentes, il peut aussi être interjeté dans les mêmes formes que l'appel principal (Soc. 21 mars 2000, N°97-45.780, Procédures 2000, n° 139, obs. R. Perrot).

L'appel incident interjeté en l'espèce par exploit d'huissier en date du 30 août 2024 est partant recevable.

**La compétence du juge de paix pour connaître de la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en paiement des arriérés de loyers des mois de novembre 2022, décembre 2022 et janvier 2023 et des frais de dépannage**

Aux termes de l'article 3, point 3 du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît, en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2 000 euros et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever, de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 10 décembre 2019, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. a donné en location à la société anonyme SOCIETE4.) S.A., représentée par PERSONNE1.), un local se trouvant dans un complexe immobilier dénommé « *ENSEIGNE1.)* » situé à ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel fixé au montant de 35.000.- euros hors TVA. En vertu de son article 2, ce contrat de bail a été conclu pour une durée de 15 années prenant effet le 1<sup>er</sup> septembre 2021.

Il est encore constant en cause qu'un avenant a été signé en date du 25 janvier 2023 entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. faisant dans son préambule référence à un contrat de bail signé le 10 décembre 2019. Cet avenant prévoit, en son article 1<sup>er</sup> intitulé « substitution du preneur » que « *les parties acceptent la substitution du preneur au bénéfice de la société SOCIETE2.) SARL* ».

Aux termes de cet avenant, la société anonyme SOCIETE4.) S.A. a été substituée par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. qui est donc devenu le nouveau preneur.

Le tribunal de céans note, à l'instar du premier juge, que l'avenant ne précise pas à quelle date la substitution opère.

Le tribunal relève encore, comme l'avait déjà remarqué le premier juge, que le contrat de bail du 10 décembre 2019 a été signé par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à titre de bailleur et l'avenant du 25 janvier 2023 a été signé par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à titre de bailleur.

Les parties s'accordant pour dire que le bailleur est la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., propriétaire des lieux loués, il y a lieu de retenir cet élément comme établi.

Il ressort expressément des termes de l'avenant précité du 25 janvier 2023 que les parties ont convenu que la société anonyme SOCIETE4.) S.A. se trouve substituée par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l.

Les termes employés par les parties laissent donc entendre que les parties ont entendu convenir d'une substitution de personnes et non d'une cession de contrat.

La substitution de personne se distingue de la cession de contrat dans la mesure où le substituant est maintenu dans le rapport juridique originaire (Rép. dr. civ., v° Cession de contrat, *op cit*, n°9).

La cession de contrat est au contraire définie comme l'opération par laquelle un tiers, nommé le cessionnaire, succède à un contractant, nommé le cédant, dans un contrat ayant été conclu avec un autre contractant, nommé le cédé (Rép. dr. civ., v° Cession de contrat – Emmanuel JEULAND et Nicolas BALAT, juillet 2019 et actualisé en mai 2024, n°3).

La substitution de personne se distingue de la cession de contrat par le maintien du substituant dans le rapport juridique originaire (Rép. dr. civ., v° Cession de contrat, *op cit*, n°9).

La cession de contrat se caractérise donc par une succession de cocontractant et la substitution de contractant implique une coexistence, une superposition de contractant (Rép. dr. civ., v° Cession de contrat, *op cit*, n°6).

En réalité, la substitution de personne n'est pas une opération translatrice d'obligation. Il n'y a pas en effet continuation entre deux personnes dans un rapport contractuel puisque le substituant ne disparaît pas entièrement. On peut parler d'opération déclarative dans la mesure où il s'agit d'un « acte qui permet à un droit préexistant mais inefficace de produire dans l'avenir tous ses effets ». Le droit ou l'obligation en cause dans une substitution de personne est préexistant mais inefficace dans la mesure où une partie ne peut ou ne veut le mettre en œuvre ; la substitution permet de lui redonner un effet. Une substitution de personne pourrait donc être réalisée lorsqu'une véritable transmission des droits et des obligations est impossible. Il n'est dès lors pas surprenant de relever des cas de substitution de personne à propos des contrats conclus *intuitu personae* : la substitution de mandataire, la substitution du bénéficiaire d'une promesse unilatérale voire la substitution de caution (Proposition de distinction entre la cession de contrat et la substitution de personne – E. Jeuland – D. 1998, p. 356).

En l'espèce, les parties ont entendu transférer les droits et obligations du contrat de bail signé le 10 décembre 2019 de la société anonyme SOCIETE4.) S.A. à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. en précisant cependant que « *le preneur cautionne solidairement tous les engagements de la société SOCIETE4.) SA découlant du contrat de bail du 10 décembre 2019* ».

Les parties n'ont pas convenu que la société anonyme SOCIETE4.) S.A. resterait tenu des engagements de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. Ainsi, le substituant, à savoir la société anonyme SOCIETE4.) S.A., n'est pas maintenue dans le rapport juridique originaire. De plus, les parties ont convenu d'une réelle opération translatrice d'obligation. Ainsi, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. a repris toutes les obligations de la société anonyme SOCIETE4.) S.A.



Il résulte de l'ensemble de ces considérations que les parties ont, en réalité, convenu d'une cession de contrat et non d'une substitution de personnes.

La cession de contrat convenu entre parties est à qualifier de cession de bail.

Il est de principe que dans une cession de bail, le preneur cessionnaire ne sera tenu que des loyers échus après la cession. Le bail est cédé avec les obligations qu'il comporte et qui naissent au fur et à mesure de l'exécution du contrat. Les obligations naissent donc après la cession du seul chef du cessionnaire. En d'autres termes, les parties transmettent le lien contractuel et non les dettes et les créances échues (Rép. dr. civ., v° Cession de contrat – Emmanuel JEULAND et Nicolas BALAT, juillet 2019 et actualisé en mai 2024, n°69).

En l'espèce, l'avenant par lequel le bail a été cédé par la société anonyme SOCIETE4.) S.A. à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. a été signé le 25 janvier 2023. La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. doit par conséquent payer les loyers échus après cette date.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. soutient qu'il aurait été de la commune intention des parties de reporter les effets de l'avenant au moins jusqu'au mois de juillet 2022, date depuis laquelle la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. disposait de l'avenant.

Aux termes de l'article 1134 du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi entre les parties.

Il appartient au juge, conformément à l'article 1156 du code civil, de rechercher dans les conventions la commune intention des parties. L'article 1161 du code civil ajoute que les clauses d'une convention s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier. Dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation au vœu de l'article 1162 du code civil.

Contrairement à ce que soutient la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., il ne résulte pas des éléments du dossier que les parties auraient implicitement convenu que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. était rétroactivement tenu des loyers échus avant la signature de l'avenant en date du 25 janvier 2023.

Le tribunal note encore que les parties avaient, au contraire, convenu que « *le preneur cautionne solidairement tous les engagements de la société SOCIETE4.) SA découlant du contrat de bail du 10 décembre 2019* ».

Cette disposition prévoit donc clairement que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. cautionne les engagements, y compris les loyers, découlant du contrat de bail du 10 décembre 2019. En prévoyant que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. cautionne les loyers échus avant la signature de l'avenant, les parties ont donc clairement retenu que la société anonyme SOCIETE4.) S.A. était redevable des loyers échus avant la signature de l'avenant et que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. cautionnait ces loyers.

Contrairement à ce que soutient la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., il n'est donc pas établi qu'il était de la commune intention des parties de conférer un effet rétroactif à l'avenant.

Il résulte des plaidoiries de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. que cette dernière soutient encore que le cautionnement souscrit par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. pour la créance de loyers et les frais de dépannage redus par la société anonyme SOCIETE4.) S.A. conférerait également compétence au juge de paix.

L'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile, précité, étant une règle de compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article.

Par arrêt du 13 février 1992, la Cour de cassation a retenu que

*« L'article 3, 3° du titre préliminaire du code de procédure civile attribue seulement compétence au juge de paix pour « les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles » ainsi que pour les « demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit ». Il s'ensuit que le juge de paix est incompétent pour connaître d'une action en paiement dirigée par le bailleur contre la caution du locataire » (cf. Cass., 13 février 1992, Pas. 28, p. 236).*

Compte tenu de ces considérations, le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, est incompétent pour connaître de la demande dirigée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. pour les loyers antérieurs au 25 janvier 2023 et pour les frais de dépannage réclamés à hauteur de 1.051,99.- euros.

Le jugement entrepris est donc à confirmer sur ce point.

**La demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en paiement des arriérés de loyers des mois de février 2023 et mars 2023**

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. a interjeté appel incident et demande, par réformation du jugement, à se voir décharger de sa condamnation au paiement des arriérés de loyers des mois de février 2023 et mars 2023.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. demande la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a retenu que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. ne rapportait pas la preuve des démarches entreprises en vue de la délivrance des demandes d'agrément pour le 15 novembre 2022.

Il est constant en cause que les parties sont liées par le contrat de bail du 10 décembre 2019 suite à un avenant signé le 25 janvier 2023.

L'article 2.1 du contrat de bail prévoit que « *le bail prendra effet en date du 1<sup>er</sup> septembre 2021 à condition que le local destiné à la crèche soit réceptionné par le Preneur* ».

L'article 2.1 de l'avenant prévoit que « *le bail devait initialement prendre effet en date du 1<sup>er</sup> septembre 2021 à condition que le local destiné à la crèche soit réceptionné par le Preneur*.

*Conformément à la lettre d'intention du 19 mai 2022 entre la société SOCIETE1.) SARL appartenant au groupe SOCIETE4.) et Madame PERSONNE2.) annexé au présentes, un accord a été trouvé pour une mise à disposition du local le 15 avril 2022.*

*Les parties reconnaissent ainsi une prise d'effet du bail au 15 avril 2022 ».*

Il ressort de l'article 3 du même avenant que

*« les parties ont convenus d'une franchise de loyers de 6 mois à compter de la mise à disposition, soit un premier loyer payable au 15 octobre 2022. Un mois supplémentaire a été offert, le loyer sera payable à partir du 15 novembre 2022 sans délai supplémentaire.*

*Les parties ont également convenu qu'en cas de non obtention de l'agrément à cette date, la franchise serait décalée. Etant entendu que si le retard est dû à un manquement de SOCIETE4.), le report de franchise ne sera pas accordé.*

*Les parties conviennent ainsi que le premier paiement de loyer sera déclenché à l'obtention de l'agrément. Cette date sera formalisée au travers d'un avenant au bail ».*

Le désaccord des parties porte sur la question de savoir si le retard dans l'obtention de l'agrément par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. est dû à un manquement de cette dernière. La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. estime qu'elle aurait effectué les diligences nécessaires pour obtenir l'agrément dans le délai. La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. estime que le retard dans l'obtention de l'agrément serait dû à un manquement de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l.

Le tribunal retient d'ores et déjà, au vu des stipulations contractuelles, que la franchise est en principe décalée en cas de non obtention de l'agrément au 15 novembre 2022. Le report de la franchise est uniquement refusé si le retard est dû à un manquement de la société anonyme SOCIETE4.) S.A., respectivement de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l.

Il s'ensuit que si un tel manquement n'est pas établi, la franchise est décalée.

Il ressort des pièces versées que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. s'est vu délivrer l'agrément avec effet à partir du 27 mars 2023.

Il ressort encore des pièces versées que la visite des lieux par les services compétents du gouvernement en vue de la délivrance de l'agrément s'est effectuée en date du 19 janvier 2023.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. estime que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. n'aurait pas tout mis en œuvre pour que cette visite des lieux s'effectue plus tôt. La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. y oppose que cette visite n'aurait pas pu s'effectuer plus tôt étant donné que les locaux n'étaient pas encore terminés.

Il ressort de l'attestation testimoniale de PERSONNE3.), versée par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., que

*« il avait été convenu début 2021 qu'étant donné l'ampleur de ce projet (locaux de 900 m<sup>2</sup> pour une crèche devant accueillir 96 enfants) que le pôle architecture (...) se verrait confier, en support à Mme PERSONNE2.), la réalisation des esquisses, des plans de sécurité et la réalisation du dossier de consultation des entreprises (aussi nommé DCE ou cahier des charges).*

*Mme PERSONNE2.) avait demandé que ce dossier lui soit transmis avant le 31 mars 2021 et ce afin de pouvoir consulter de son côté les entreprises dans les meilleures conditions.*

*A noter qu'au moment de la réalisation de ce DCE, la mise à disposition du local était envisagée au mieux en décembre 2021, soit une plage de 9 mois pour contacter les entreprises et obtenir les meilleures offres pour ces travaux.*

*J'ai transmis ce DCE à Mme PERSONNE2.) via messagerie électronique et lien de transfert comme convenu le 31 mars 2021. (...) Nous n'avons pas été sollicités par Mme PERSONNE2.) sur les sujets de consultation d'entreprises en 2021. Au moment de la (...) rupture du contrat entre Mme PERSONNE2.) et SOCIETE4.) en mars 2022, la direction m'a retransmis le suivi de ce projet dont la mise à disposition avait finalement été décalée à mai 2022. Mme PERSONNE8.) (...) avait alors réclamé à Mme PERSONNE2.) les devis qu'elle avait collecté durant 1 an, dans le but que le pôle architecture et le service achat travaux puisse examiner ces offres. Nous avons alors découvert qu'aucun travail de consultation n'avait été entrepris par Mme PERSONNE2.), puisqu'elle nous a transmis uniquement 2 devis partiels, un pour le lot plomberie et un pour le lot électricité.*

*Nous avons alors dû entreprendre des consultations « en express » avec nos entreprises partenaires françaises. (...)*

*D'autre part, la réalisation du chantier d'aménagement de cette crèche (local livré brut de béton) qui devait ouvrir en septembre 2022 était impossible à réaliser sur la période de 4 mois qui nous séparait de cette date.*

*(...)*

*Nous avons découvert que certaines réservations de chantier nécessaires aux évacuations d'eaux usées n'avaient pas été prises en compte par le promoteur. Pour palier ces absences, nous avons alors demandé des autorisations pour réaliser des percements et raccords complémentaires. Ces demandes ont été adressées à Mme PERSONNE2.), qui à cette époque n'était plus salariée de SOCIETE4.), mais restait*

*propriétaire à titre personnel de ce local. Nous avons eu de grandes difficultés d'obtenir les accords pour ces travaux car la communication était difficile entre les différentes parties (le syndic estimant que nous n'étions pas légitimes dans nos demandes en tant que locataire et Mme PERSONNE2.) estimant que c'était de notre responsabilité de les obtenir) ».*

Il ressort de cette attestation testimoniale que le local pour la crèche a été livré « brut de béton » et que la société anonyme SOCIETE4.) S.A., et suite à l'avenant la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., ont dû aménager le local.

Il ressort encore de cette attestation testimoniale que la mise à disposition du local brut était initialement prévue pour décembre 2021 mais que le local n'a finalement été mis à disposition du locataire qu'en mai 2022.

Selon les dispositions contractuelles, le local a été mis à disposition du locataire le 15 avril 2022.

Selon les déclarations du témoin PERSONNE3.), PERSONNE2.), à l'époque employée de la société anonyme SOCIETE4.) S.A., avait été chargée de consulter les entreprises et d'obtenir les devis pour les travaux d'aménagement de la crèche. Le témoin ajoute que le contrat de travail de PERSONNE2.) a pris fin en mars 2022 et qu'elle a repris le suivi du projet d'aménagement de la crèche. PERSONNE3.) déclare avoir constaté à ce moment qu'aucun travail de consultation d'entreprises n'avait été fait.

Il s'ensuit que le retard dans l'aménagement de la crèche est dû à un manque de diligence de PERSONNE2.), à l'époque employée de la société anonyme SOCIETE4.) S.A., et gérante de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., propriétaire des lieux.

Même si PERSONNE2.) était à l'époque employée de la société anonyme SOCIETE4.) S.A., elle ne peut opposer des retards dans l'aménagement de la crèche imputable à la société anonyme SOCIETE4.) S.A. pour refuser au report de la franchise. En effet, elle est à l'origine des manquements qu'elle invoque pour s'opposer au report de la franchise.

Il ressort encore de l'attestation testimoniale de PERSONNE3.) que la deuxième raison du retard dans les travaux a été que des « réservations de chantier nécessaires aux évacuations d'eaux usées n'avaient pas été prises en compte par le promoteur ».

Le témoin explique que des travaux supplémentaires ont donc dû être effectués et ces travaux nécessitaient l'accord de la copropriété. PERSONNE3.) atteste qu'il aurait été très compliqué d'obtenir ces autorisations en raison d'un manque de collaboration de PERSONNE2.), gérante de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., propriétaire des lieux loués.

Il s'ensuit que le deuxième retard dans les travaux d'aménagement est également imputable à PERSONNE2.), propriétaire des lieux.

Le tribunal note que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. ne verse aucune pièce de nature établir que les déclarations du témoin PERSONNE3.) serait erronées. Ainsi, elle aurait, à titre d'exemple, pu verser des courriels, respectivement des devis pour démontrer que PERSONNE2.) a sollicité des entreprises en 2021 avant la rupture de son contrat de travail. La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. aurait également pu verser des écrits pour établir qu'elle a transmis les demandes d'autorisation de la part de PERSONNE3.) au syndic des copropriétaires. Or, aucune pièce en ce sens n'est versée en cause.

Le tribunal en déduit et retient que le retard dans l'aménagement de la crèche est essentiellement imputable à PERSONNE2.), gérante de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.

Le tribunal relève ensuite que les travaux d'aménagement se sont terminés en décembre 2022 et que la visite de la crèche par le ministère a été fixée pour le 19 janvier 2023. A ce stade, il n'y a donc pas eu de délai et aucun manquement ne peut être retenu dans le chef de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l.

Au vu de l'ensemble de ces considérations, il y a lieu de retenir qu'aucun manquement n'est établi dans le chef de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., respectivement de la société anonyme SOCIETE4.) S.A., de sorte qu'il convient de reporter la franchise conformément aux dispositions contractuelles.

Etant donné que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. s'est vu délivrer l'agrément avec effet à partir du 27 mars 2023, il convient de reporter la franchise à cette date. L'appel incident est partant fondé. Il convient, par réformation du jugement entrepris, de déclarer la demande principale de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. non fondée en ce qui concerne les arriérés de loyers des mois de février 2023 et mars 2023 et de décharger la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. de la condamnation intervenue à son encontre de ce chef.

### **Les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en paiement des frais d'huissier et des honoraires d'expert**

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. reproche au juge de paix d'avoir retenu que ses demandes en paiement des frais d'huissier et des honoraires d'expert étaient des demandes nouvelles. Elle estime que ses demandes seraient à qualifier de demande additionnelle.

L'article 53 du nouveau code de procédure civile prévoit que « *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* ».

La demande additionnelle doit donc être liée à la demande initiale en ce sens qu'il faut que les deux demandes se produisent entre les mêmes parties, qu'elles aient toutes les deux la même cause, qu'elles procèdent des mêmes faits et qu'elles reposent sur

les mêmes moyens (Th. HOSCHEIT, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, 2<sup>e</sup> éd., n° 1111).

Concernant la demande en remboursement de frais d'huissier et des frais d'expert, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. précise que ces frais ont dû être exposés pour faire constater l'absence de conformité des travaux réalisés par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l.

Or, la demande en remboursement des frais engagés pour constater l'absence de conformité des travaux réalisés par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. n'a pas la même cause, ni le même objet que la demande en paiement des arriérés de loyers. Il s'ensuit que le juge de paix a, à juste titre, retenu que cette demande constituait également une demande nouvelle et l'a déclaré irrecevable.

Le jugement entrepris est partant à confirmer sur ce point.

**Les demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. concernant l'indexation du loyer**

Le tribunal note, en premier lieu, que le juge de paix a fait droit à la demande en paiement du montant de 4.178,97 euros réclamé par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. au titre de l'indexation du loyers des mois d'avril 2023 à décembre 2023.

Actuellement, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. réclame le montant de 1.392,99 euros au titre de l'indexation du loyer des mois de janvier à mars 2024 avec les intérêts au taux conventionnel de 12,50 pourcents par an.

Conformément à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, les parties peuvent demander les loyers échus depuis le jugement de première instance.

La demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., qui a trait au solde de loyer échu, est partant recevable.

Le tribunal note ensuite que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. s'était, en première instance, opposée à la demande au titre des indexations au motif que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. ne lui avait pas fait parvenir une lettre recommandée l'informant du montant indexé.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. n'a pas maintenu ce moyen en instance d'appel. Elle n'a pas du tout pris position par rapport à cette demande. Elle se limite, dans son acte d'appel du 30 août 2024, à demander au tribunal de dire qu'elle ne doit payer aucune somme à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.

Or, comme le premier juge l'a retenu à juste titre, il résulte des stipulations contractuelles que le loyer est adapté de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail suivant les variations de l'indice général C1 du STATEC.

A défaut de contestations circonstanciées de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. concernant le montant réclamé, la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. tendant au paiement de la somme de 1.392,99 euros au titre de l'indexation des loyers des mois de janvier 2024 à mars 2024 est à déclarer fondée.

Le tribunal note que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. ne conteste pas le taux conventionnel de 12,50 pourcents par an réclamé par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de sorte qu'il y a lieu d'assortir la condamnation du taux conventionnel de 12,50 pourcents par an réclamé.

Quant à l'appel incident de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., le tribunal a relevé ci-avant que cette dernière ne formulait aucun moyen d'appel pour justifier ne pas être redevable du montant réclamé en première instance au titre de l'indexation du loyer. Ainsi, à défaut de préciser en quoi le premier juge aurait à tort déclaré la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. fondée pour le montant réclamé de 4.178,97 euros, il convient de confirmer le premier juge sur ce point eu égard aux dispositions contractuelles liant les parties.

### **Les demandes accessoires**

Les parties réclament chacune l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

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).

A défaut pour les parties d'avoir établi l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, leur demande est à déclarer non fondée.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. restant tenue d'une condamnation à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., il convient de la condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

### **PAR CES MOTIFS :**

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

ordonne la jonction des rôles TAL-2024-02995 et TAL-2024-07311,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel principal non fondé,



dit l'appel incident partiellement fondé,

partant, par réformation du jugement entrepris,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. au paiement des arriérés de loyers des mois de février 2023 et mars 2023 non fondée,

décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. de la condamnation intervenue à son encontre de ce chef,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déclare recevable la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. portant sur l'indexation du loyer des mois de janvier 2024 à mars 2024,

la dit fondée pour le montant de 1.392,99 euros,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. le montant de 1.392,99 euros avec les intérêts au taux conventionnel de 12,50 pourcents à partir de la demande en justice, le 20 mars 2024, jusqu'à solde,

déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel recevable,

la dit non fondée,

déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel recevable,

la dit non fondée,

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