

Audience publique du premier juillet deux mille vingt

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

-I-

SOC1.) s.a., société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-LIEU1.**), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...)

partie demanderesse

comparant par Maître Hélène ARVIS, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

SOC2.) s.à r.l., société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-LIEU2.**), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...)

partie défenderesse

comparant par Maître Sandra DENU, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

-II-

SOC2.) s.à r.l., société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-LIEU2.)**, (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...)

partie demanderesse

comparant par Maître Sandra DENU, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

SOC1.) s.a., société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-LIEU1.)**, (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...)

partie défenderesse

comparant par Maître Hélène ARVIS, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s

L'affaire -I- fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 30 octobre 2019.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 3 décembre 2019.

Lors de la prédite audience, Me Claude COLLARINI se présenta pour la société à responsabilité limitée **SOC2.)** et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 22 janvier 2020. Lors de cette dernière audience, l'affaire fut refixée au 16 mars 2020, puis remise au 27 mai 2020.

L'affaire -II- fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 4 décembre 2019.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 9 janvier 2020.

Lors de la prédite audience, Me Hélène ARVIS se présenta pour la société anonyme **SOC1.)** et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 22 janvier 2020. Lors de cette dernière audience, l'affaire fut refixée au 16 mars 2020, puis remise au 27 mai 2020.

Lors de l'audience du 27 mai 2020, les deux affaires furent utilement retenues. Me Hélène ARVIS et Me Sandra DENU, en remplacement de Me Claude COLLARINI, furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les deux affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 30 octobre 2019 (rôle n° L-BAIL-735/19), la société anonyme **SOC1.)** s.a. a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée **SOC2.)** s.à r.l. devant le tribunal de paix de Luxembourg pour :

- à titre principal, voir constater que l'article 1762-12 du Code civil est applicable en l'espèce et voir condamner la défenderesse à lui payer une indemnité d'éviction de 400.000.- euros, réduite lors des plaidoiries au montant de 360.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

- à titre subsidiaire, voir constater l'absence de sérieux des motifs de résiliation invoqués par la partie bailleuse et voir condamner la défenderesse à lui payer une indemnité d'éviction de 400.000.- euros, réduite lors des plaidoiries au montant de 360.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

- à titre infiniment subsidiaire, voir constater que la partie bailleuse a abusé de son droit à invoquer l'un des motifs énumérés à l'article 1762-11 du Code civil et voir condamner la défenderesse à lui payer des dommages et intérêts de 291.798,16.- euros, augmentés lors des plaidoiries au montant de 356.364,47.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La partie requérante réclame en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros ainsi que l'exécution provisoire sans caution du jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire et la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

La société **SOC2.)** conclut au rejet de la demande.

Elle réclame la condamnation de la requérante à une indemnité de procédure de 5.000.- euros.

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 4 décembre 2019 (rôle n° L-BAIL-827/19), la société à responsabilité limitée **SOC2.)** s.à r.l. a sollicité la convocation de la société anonyme **SOC1.)** s.a. devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir constater la résiliation du bail conclu entre parties, constater que la partie défenderesse est à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} novembre 2019 et voir ordonner son déguerpissement de l'immeuble occupé par elle dans le délai de huitaine à compter de la notification du jugement.

Elle demande acte à ce que le montant de 5.631,59.- euros payé mensuellement depuis le 1^{er} novembre 2019 par la société **SOC1.)** est accepté à titre d'indemnité d'occupation tout en demandant à voir fixer l'indemnité d'occupation jusqu'au déguerpissement de la société **SOC1.)** au montant de 6.120,64.- euros, sinon au montant de 5.631,59.- euros.

La société **SOC2.)** réclame en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros ainsi que l'exécution provisoire sans caution du jugement et la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

La société **SOC1.)** conclut au rejet de cette demande et sollicite dans le cadre de ce rôle l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

Les demandes sont régulières en la forme et partant recevables.

Il y a lieu, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, d'ordonner la jonction des rôles n° L-BAIL-735/19 et n° L-BAIL-827/19.

La société **SOC1.)** expose ce qui suit :

Par contrat du 10 octobre 2001, la partie requérante a pris en bail auprès de la société anonyme **SOC2'.) IMMOBILIERE** s.a. des locaux commerciaux sis à L-LIEU1.), (...).

Le 18 août 2015, la société anonyme **SOC2'.) IMMOBILIERE** a été absorbée par la société à responsabilité limitée **SOC2''.) s.à r.l.**, devenue par la suite la société **SOC2.)**.

Le bail, avec effet au 1^{er} novembre 2001, a été conclu pour une durée de trois années, reconductible tacitement pour une durée de trois années et ainsi de suite, sauf dénonciation par l'une des parties six mois à l'avance.

Au cours du mois d'avril 2019 - étant précisé que le contrat de bail devait être automatiquement reconduit pour trois années à la date du 1^{er} novembre 2019 -, la partie bailleuse a proposé à la requérante de signer un avenant au contrat de bail réduisant la durée du bail à une année avec éventuelle reconduction, l'introduction d'une pénalité de 1.000.- euros par jour de retard pour le cas où la requérante ne

devait pas quitter les lieux suite à la résiliation du bail par la défenderesse et l'augmentation du loyer au montant de 6.120,64.- euros TTC.

Au regard de ces conditions jugées exorbitantes, la requérante a fait parvenir à la défenderesse en date du 29 avril 2019 une demande en renouvellement du bail, conformément à l'article 1762-10 du Code civil.

Par retour du 30 avril 2019, la bailleuse a résilié le bail avec effet au 1^{er} novembre 2019 au motif qu'il serait procédé à la démolition du bâtiment et pour besoin personnel.

Suivant courrier du 16 juillet 2019, la requérante a réfuté les motifs avancés pour justifier la résiliation du bail tout en proposant à la bailleuse de convenir d'un nouveau bail sur base d'une durée pouvant convenir aux deux parties.

Le 26 juillet 2019, le mandataire de la partie bailleuse a opposé un refus formel à la demande en renouvellement du bail endéans le délai légal de trois mois.

Au regard du fait que le bail entre parties a duré presque dix-huit années, la requérante demande à voir appliquer l'article 1762-12 du Code civil et le paiement à son profit d'une indemnité d'éviction.

Si le tribunal devait estimer que l'article 1762-11 du Code civil devait trouver application malgré un bail de plus de neuf années, il y aurait lieu de retenir l'absence sinon l'abus des motifs de résiliation avancés, de sorte qu'une indemnité d'éviction au sens de l'article 1762-12 du Code civil, sinon des dommages et intérêts, seraient justifiés.

La société **SOC2.)** conclut au rejet de la demande.

Elle soutient que le bail a été valablement résilié conformément à l'article 1762-11 du Code civil.

Elle conteste le bien-fondé d'une indemnité d'éviction tant en son principe qu'en son quantum et soutient que la société **SOC1.)** ferait une interprétation erronée des textes légaux.

Elle en conclut que la résiliation du bail avec effet au 31 octobre 2019 serait parfaitement valable, de sorte que la société **SOC1.)** occuperait depuis lors les lieux sans droit ni titre.

Quant à la demande de la société anonyme **SOC1.)**

Suivant courrier du 30 avril 2019, la société **SOC2.)** a résilié le bail entre parties avec effet au 31 octobre 2019 en les termes suivants :

*« Comme exposé depuis de nombreux mois, nous allons développer un complexe immobilier à caractère industriel (industrie légère) commercial et administratif sur le site **SOC2'.** Pour ce faire, nous procéderons à la démolition du bâtiment existant en plusieurs phases.*

Plus précisément, nous avons déjà l'autorisation de démolir pour l'avant du bâtiment (phase 1 = en jaune sur le plan annexe) et nous avons demandé l'autorisation de démolir en ce qui concerne l'arrière du bâtiment déjà accordé en principe par la commune (phases 2 et 4 = en bleu et rose sur le plan).

Les travaux de démolition du bâtiment débiteront prochainement et nos bureaux seront donc transférés à l'arrière du bâtiment, respectivement, dans la surface que vous occupez actuellement, en d'autres termes, notre société a besoin d'occuper personnellement les lieux loués, qui dans l'avenir seront démolis.

Dans ces conditions, nous résilions avec préavis votre contrat de bail (...) en application de l'article 1762-11 du Code civil (...) ».

La société **SOC1.)** expose que la bailleuse a fait une fausse application de la loi en invoquant l'un des motifs prévus à l'article 1762-11 du Code civil sans payer d'indemnité d'éviction bien que les lieux étaient occupés depuis plus de neuf années.

La société **SOC1.)** soutient ainsi implicitement que seul l'article 1762-12 devrait trouver application pour un bail excédant neuf années et qu'une indemnité d'éviction est partant toujours due dans cette hypothèse.

La bailleuse conteste cette interprétation en faisant valoir qu'elle était parfaitement fondée à se prévaloir des motifs prévus à l'article 1762-11 du Code civil sans redevoir une indemnité d'éviction.

Quant à l'interprétation des articles 1762-11 et 1762-12 du Code civil

Aux termes de l'article 1762-11 du Code civil, « Le bailleur peut résilier le bail avec le préavis prévu à l'article 1762-7, ou en refuser le renouvellement :

- 1. aux fins d'occupation personnelle par le bailleur ou par ses descendants au 1er degré,*
- 2. en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité identique,*
- 3. en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué. »*

L'article 1762-12 du Code civil stipule « *Le bailleur peut toujours, au terme d'une durée de neuf années au moins d'occupation des lieux loués, résilier le bail, ou en refuser le renouvellement, sans devoir fournir de justification :*

1. *si le bailleur verse, avant la fin du bail au preneur une indemnité d'éviction ; ou*
2. *si un tiers verse l'indemnité d'éviction avant la fin du bail. »*

La société **SOC1.)** se prévaut des travaux parlementaires relatifs au projet de loi sur le bail commercial (n° 6864) - ayant conduit à la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial - en vue d'étayer son interprétation.

Concrètement, elle invoque le rapport de la Commission de l'Economie du 5 octobre 2017 qui estime que « *le centre de gravité du projet de loi reposerait sur la protection quasi absolue du fonds de commerce en protégeant le preneur pendant neuf années. Cette protection est contrebalancée par la possibilité du bailleur de résilier ou de ne pas renouveler le bail sans devoir se justifier au terme de ces neuf années, moyennant une indemnité d'éviction. Vouloir calquer le système de renouvellement du bail commercial sur celui du bail d'habitation – ou la résiliation ne peut intervenir que pour des motifs précis (...) revient à mettre en cause la différence fondamentale entre ces deux types de baux ; l'un a un objet commercial, où le droit de propriété et la libre concurrence priment, tandis que l'autre a un objet social, sert au logement où la protection prime avant tout* » ; la société **SOC1.)** en déduit que la formule « sans devoir de justification » doit nécessairement se comprendre comme « de plein droit », c'est-à-dire avec ou sans motif et non pas comme une possibilité d'échapper à son obligation de paiement d'une indemnité d'éviction.

La société **SOC1.)** soutient également que le Conseil d'Etat partagerait cette opinion dans son avis du 25 mars 2016 qui mentionnerait que « *l'article sous examen (l'article 1762-12) établit justement une règle particulière qui exclut l'application de l'article précédent.* »

Elle invoque également un certain courant doctrinal (Jurisnews Droit de la construction et de l'immobilier Vol.11, n° 3/2018 p.293 et Le nouveau régime légal des baux commerciaux, J.P. DUMUR, Legitech 2018, p. 62) qui estime que l'interprétation selon laquelle la possibilité d'invoquer l'un des trois motifs prévus à l'article 1762-11 du Code civil pour se soustraire au paiement d'une indemnité d'éviction quelle que soit la durée d'occupation du preneur laisserait la porte ouverte à tous les abus et à vider de sa substance le droit au renouvellement du preneur, respectivement la protection de son fonds de commerce.

Ces arguments laissent de convaincre au regard des travaux parlementaires pris dans leur entièreté.

Ainsi, l'exposé des motifs du projet de loi portant sur le bail commercial (page 4) fait observer qu'en cas de refus de renouvellement de la part du preneur, trois situations existent :

- soit les cas dans lesquels le comportement du preneur sinon une exigence factuelle ou réglementaire ou urbanistique de l'article 1762-14 (devenu par la suite l'article 1762-11) ne permet pas au preneur de continuer à rester dans les lieux, cas pour lesquels une indemnité d'éviction ne sera pas due

- soit l'hypothèse qui permet au bailleur après neuf années de location de refuser le renouvellement sans justification de motifs dès lors qu'il verse une indemnité d'éviction

- soit l'hypothèse qui permet au bailleur après neuf années de location de refuser le renouvellement sans justification de motifs en acceptant l'offre d'un tiers qui comprend l'engagement de ce dernier à payer au preneur une indemnité d'éviction

A la rubrique « *commentaire des articles* » (page 19), il est précisé que « *le droit au renouvellement préférentiel du bail est certes illimité dans les temps, mais pas pour autant absolu.*

Afin de respecter et préserver le droit de propriété du bailleur et de maintenir un juste équilibre entre les intérêts des différentes parties, le bailleur peut en toutes circonstances refuser le renouvellement pour sept motifs dont quatre sont actuellement déjà consacrés l'article 1762-4 du Code Civil. »

Le tribunal d'arrondissement de Diekirch mentionne dans son avis du 9 décembre 2015 (page 13) que « *Mis à part ces motifs de résiliation (prévus à l'article 1762-11), le preneur va bénéficier d'un droit absolu au renouvellement du bail pendant les neuf premières années de location ce qui permet d'assurer au locataire une certaine sécurité quant à sa situation locative.*

Au-delà de cette période de neuf ans le bailleur pourra toujours invoquer ces motifs de résiliation mais il pourra également, à partir de ce moment, refuser sans motif une demande de renouvellement sous condition de régler alors une indemnité d'éviction ».

Selon l'avis de la Chambre de Commerce du 5 janvier 2016 (page 4), le projet de loi introduit un droit au renouvellement au profit du locataire contrebalancé par la faculté du propriétaire de s'y opposer

« *(i) sans avoir à payer d'indemnité d'éviction dans certains cas limités, ces cas représentant soit une sanction à l'égard du locataire ne respectant pas ses obligations soit l'exercice des attributs du droit de propriété du bailleur (reprise de la chose pour occupation personnelle, abandon de toute location à des fins semblables ou analogues...); ou*

(ii) en payant une indemnité d'éviction à son locataire ».

La Chambre de Commerce estime en outre (page 5) « *qu'il convient d'assurer une protection suffisante au fonds de commerce, fondée essentiellement sur le fait que le bail d'un*

commerçant, propriétaire d'un fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués n'est pas renouvelé par le bailleur sans que ce dernier ne puisse justifier d'un motif sérieux (faute du preneur, reprise pour occupation personnelle du bien etc.) (...) ».

La Chambre de Commerce clarifie expressément (page 11) qu' « *Afin d'assurer un certain équilibre, le projet de loi (...) offre en tout temps la possibilité au bailleur de s'opposer au renouvellement du contrat de son locataire sans devoir aucune indemnité dans certaines hypothèses limitativement énumérées (...)* ».

L'avis du Conseil d'Etat du 25 mars 2016, mentionne à propos de l'article 1762-15 (devenu par la suite l'article 1762-12) « *la règle que le bailleur peut, même si les hypothèses de l'article précédent (l'article 1762-11) ne sont pas réunies, refuser le renouvellement* » sous condition que le bail doit avoir couru neuf ans et qu'une indemnité d'éviction devra être payée au preneur. »

S'il est vrai, comme le souligne la société **SOC1.**, que selon le Conseil d'Etat (page 12) « *l'article sous examen établit justement une règle particulière qui exclut l'application de l'article précédent* », il ne saurait cependant en être tiré la conclusion qu'une indemnité sera toujours due lorsqu'un bail excède neuf années, indépendamment de l'existence de motifs de résiliation.

Quant au rapport de la Commission de l'Economie du 5 octobre 2017, il y a lieu d'aller au-delà de l'extrait cité par la société **SOC1.** ; ainsi, la Commission (page 17) indique que « *le droit au renouvellement n'est pas absolu, le présent article (l'article 1762-11) énumère les motifs légitimes permettant à un bailleur de refuser en toutes circonstances le renouvellement ou de résilier le bail* » ; la commission de poursuivre (page 18) que l'article 1762-12 prévoit « *le versement d'une indemnité d'éviction au preneur en cas de résiliation du bail ou refus de renouvellement du bail sans justification suite à neuf années d'occupation des lieux* », laissant ainsi sous-entendre qu' à contrario, une indemnité d'éviction ne sera pas due en cas de motifs légitimes du bailleur.

Il résulte des travaux parlementaires qu'il est fait une distinction nette entre l'article 1762-11 et l'article 1762-12 du Code civil : soit le bailleur se prévaut de motifs légitimes de résiliation indépendamment de la durée du bail, sans qu'une indemnité d'éviction ne soit redue soit il n'invoque aucun motif avec la conséquence qu'une résiliation du bail ne sera envisageable que si le bail existe depuis plus de neuf années et que le bailleur s'acquitte d'une indemnité d'éviction.

Admettre le contraire équivaldrait à instaurer l'obligation pour le bailleur de toujours devoir s'acquitter d'une indemnité d'éviction, peu importe la légitimité des motifs invoqués ; une telle interprétation créerait un déséquilibre patent au préjudice du bailleur heurtant ainsi l'esprit de la loi qui entend préserver un juste équilibre entre le droit de propriété du bailleur et la protection du fonds de commerce du preneur.

Cette interprétation ne saurait d'ailleurs conduire – comme le soutient le courant doctrinal mis en avant par la société **SOC1.)** – à laisser la porte ouverte aux abus et à permettre au bailleur de se soustraire aisément de ses obligations alors qu'il n'en demeure pas moins qu'il appartiendra à la partie bailleresse, en cas de contestations du preneur, de rapporter la preuve des motifs invoqués.

Le moyen principal de la société **SOC1.)** est partant à écarter.

Il y a partant lieu de toiser le bien-fondé des motifs invoqués à la base de la résiliation du bail.

Quant aux motifs de la résiliation

La partie bailleresse se prévaut tant d'une démolition du bâtiment que du besoin d'occupation personnelle.

La société **SOC1.)** critique tout d'abord l'incohérence de deux motifs qu'elle estime incompatibles l'un envers l'autre ; elle conteste pour le surplus le bien-fondé des motifs avancés.

Quant aux travaux de démolition :

La bailleresse soutient vouloir démolir l'immeuble et reconstruire à la place un complexe immobilier d'envergure ; elle précise que ce projet de construction est censé comporter 4 phases.

La société **SOC1.)** met en doute la réalité de ce projet en ce qu'il n'existerait pas d'autorisation de construire pour ce faire, en ce que la bailleresse avait elle-même proposé à son locataire de conclure un bail d'une année et en ce que la bailleresse prétend vouloir y transférer ses locaux.

Il est de jurisprudence que la démolition d'un immeuble, même dans un intérêt purement privé, constitue un motif grave et légitime (cf. Marianne Harles, *Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence*, Pasicrisie 31, n° 163 et 164, page 366).

Il appartient cependant au bailleur d'établir son intention d'y procéder réellement.

Ainsi, le bailleur qui veut obtenir le déguerpissement du locataire au motif que l'immeuble sera démoli et qu'une nouvelle construction sera érigée au même endroit, doit verser les plans établis ainsi qu'une autorisation de construire définitive (cf. Marianne Harles, *Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence*, Pasicrisie 31, n° 174, page 369).

Les travaux en question doivent encore être de nature à empêcher le maintien dans les lieux du locataire, étant donné que ce dernier, aux termes de l'article 1724

du Code civil, est contraint de subir les réparations urgentes qui s'imposent, sauf à prendre lui-même l'initiative de la rupture du contrat de bail ou à demander une réduction du loyer pour perte de jouissance de l'immeuble pris en location pendant la période des travaux.

La société **SOC2.)** produit en cause une autorisation de construire datée du 20 septembre 2019 relative à la « construction d'un immeuble administratif et commercial **SOC2'.)** avec un logement de service » au **LIEU1.)**, L-(...); elle verse également en cause les contrats d'architecte et les contrats conclus avec le bureau d'ingénierie civile.

La société **SOC2.)** reconnaît cependant expressément que cette autorisation de construire ne concerne que la phase 1 du projet, qui est censé comporter en tout 4 phases (la bailleresse explique pour le surplus que la phase 2 aurait fait l'objet d'une décision de refus à l'encontre de laquelle un recours en annulation a été introduit).

Il est également constant en cause que l'immeuble loué par la société **SOC1.)** fait partie de la phase 4 dudit projet.

Si le courrier de résiliation du bail du 30 avril 2019 évoque l'existence d'une autorisation de démolir « de principe » pour les phases 2 et 4, il faut cependant constater qu'une autorisation de construire pour la phase 4 n'existe pas à ce jour ; il n'est d'ailleurs pas établi qu'une demande d'autorisation pour la phase 4 aurait déjà été introduite.

Le fait que suivant courrier du 26 juillet 2019, le mandataire de la société **SOC2.)** indique que sa cliente souhaite que les travaux de démolition et de gros-oeuvre de la phase 4 soient achevés d'ici à trois années, ne saurait suffire à établir la réalité concrète d'un début des travaux de la phase 4 dans un proche avenir.

La bailleresse soutient pour le surplus qu'une fois que les travaux de la phase 1 auront débuté, il ne sera plus possible d'accéder à l'entrepôt occupé par la société **SOC1.)** de sorte qu'une résiliation du bail serait fondée sur cette base ; la société **SOC1.)** conteste cette affirmation.

Force est de constater que cette prétendue impossibilité d'accès n'est pas autrement étayée ; cette argumentation ne saurait dès lors être prise en compte.

Il en découle que si la réalité des travaux de la phase 1 est certes rapportée, ceci ne saurait cependant justifier une résiliation actuelle du bail conclu avec la société **SOC1.)**, cette dernière n'étant a priori pas directement concernée par ceux-ci, alors qu'elle occupe les locaux pouvant tout au plus être touchés par la phase 4.

Ce constat est renforcé par le fait que la bailleresse avait initialement proposé à la société **SOC1.)** de reconduire le bail pour une année ce qui démontre qu'une démolition des locaux de la société **SOC1.)** n'est pas imminente ; le fait que la

bailleresse se prévaut d'un besoin d'occupation personnelle des lieux corroboré également cette analyse.

Quant au besoin personnel :

Comme évoqué ci-dessus, la partie bailleresse, qui affirme disposer de locaux dans l'immeuble touché par la phase 1 des travaux, invoque le souhait d'occuper personnellement les locaux utilisés par la société **SOC1.)** en vue d'y entreposer son matériel de bureau.

La société **SOC1.)** conteste le bien-fondé de ce motif alors que la bailleresse serait établie à son siège social à **LIEU2.)** et non à **LIEU1.)** ; elle conteste en tout état de cause que la société **SOC2.)** disposerait de locaux dans le bâtiment concerné par la phase 1 des travaux.

Il pourrait tout au plus s'agir d'une autre société du groupe, ce qui ne serait cependant pas opposable à la société **SOC1.)**.

A l'instar d'une personne physique, une personne morale peut invoquer le besoin personnel, celui-ci étant donné lorsqu'une personne morale ne peut se passer de son immeuble donné en location, sans qu'il ne soit porté atteinte à l'organisation et au fonctionnement régulier de ses services (cf. Cour de cassation 5 février 2009, n° 2606 ; 4 octobre 1979, Pas. 24, p. 291). Il est précisé que la jurisprudence retient que le bailleur, personne morale, est soumis à une preuve plus rigoureuse que le bailleur, personne physique, et ne peut pas se borner à affirmer qu'il ne saurait se passer des lieux loués, mais doit rapporter la preuve concrète de ses affirmations (cf. TAL 3 février 2015, n° 163421 du rôle ; 21 avril 1988, n° 37.414 du rôle et 15 février 2008, n° 112.415 du rôle).

La Cour de cassation retient par ailleurs qu'une personne morale doit établir l'existence de ces conditions, le juge devant vérifier si les conditions sont remplies (cf. Cour de cassation 1^{er} avril 1993, no 12/93), étant souligné que les conclusions des juges du fond relèvent de leur pouvoir d'appréciation souverain (cf. Cour de cassation 5 février 2009, n° 2606).

Face aux contestations concrètes de la société **SOC1.)**, il appartient à la bailleresse d'établir la réalité de ses prétentions.

Force est de constater que la bailleresse reste en défaut d'établir qu'elle occupe effectivement des dans l'immeuble concerné par la phase 1 en question ; de même, elle ne rapporte aucun élément permettant d'établir un projet concret de vouloir occuper personnellement les lieux utilisés par la société **SOC1.)**.

Le moyen tiré d'un besoin personnel dans le chef de la bailleresse ne saurait être pris en considération.

Il découle de ces considérations que la la société **SOC2.)** n'a pas réussi à rapporter le bien-fondé des motifs de résiliation avancés.

La résiliation du bail entre parties est partant irrégulière.

Quant à l'indemnisation

Il échet de noter de prime abord que la société **SOC1.)** ne sollicite pas une continuation du bail mais se limite à réclamer une indemnisation financière.

Elle réclame principalement l'octroi de l'indemnité d'éviction telle que prévue à l'article 1762-12 du Code civil (qu'elle évalue au montant de 360.000.- euros) au motif qu'elle serait redue « ipso facto » suite à « l'absence de sérieux des motifs » invoqués lors de la résiliation du bail.

Il ne résulte cependant d'aucun élément qu'un rejet judiciaire des motifs invoqués dans le cadre de l'article 1762-11 du Code civil puisse être assimilé à une résiliation ab initio sans indication de motifs, telle que prévue à l'article 1762-12 du même code et donner automatiquement droit à l'indemnité d'éviction y prévue.

Ce chef de la demande est partant à rejeter.

A titre subsidiaire, la société **SOC1.)** réclame des dommages et intérêts d'un montant de 356.354,47.- euros en ce que la partie bailleresse aurait « abusé de son droit à opposer l'un des motifs prévus à l'article 1762-11 du Code civil ».

Il y a lieu de constater d'emblée que la société **SOC1.)** se prévaut uniquement de la base légale de l'abus de droit au sens de l'article 6-1 du Code civil.

Elle soutient ainsi que cet abus se caractériserait par le fait d'avoir « fallacieusement » invoqués deux motifs de résiliation « sans donner le moindre fondement » et en ne donnant pas suite à une proposition d'accord amiable par la société **SOC1.)**.

En vertu de l'article 6-1 du Code civil, tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.

Ainsi l'article 6-1 précité constitue un correctif exceptionnel apporté à la mise en œuvre des droits et un moyen de faire respecter positivement la fonction sociale des droits. Ce que le texte entend sanctionner, de façon directe, sans recours forcé et artificiel à la notion de faute quasi-délictuelle, c'est l'exercice malveillant, de mauvaise foi, des droits sans utilité réelle pour leur titulaire et sans égard aux droits concurrents de tiers par un détournement de leur fonction sociale (cf. Cour 5 mai 1993, Pas. 29, 241).

Le bailleur peut être tenu à des dommages et intérêts s'il donne le congé de manière abusive ou intempestive, manifestement dans l'intention de nuire. Il peut donc y avoir abus de droit ; mais il s'agit là de situations exceptionnelles et d'abus de droit caractérisé (cf. La Haye & Vankerkhove, Les Nouvelles, Le louage des choses, les baux en général, éd. Larcier, 2^e édition, 2000, n° 332).

Il s'agit d'une théorie correctrice, d'un ultime remède lorsque l'équité est gravement lésée. Les exigences de la sécurité juridique imposent qu'elle soit cantonnée strictement dans cette fonction et qu'elle n'aboutisse pas systématiquement à interférer avec l'usage des droits légaux contractuels (cf. La Haye & Vankerkhove, op. cit., n° 389 ter, observations de P.A. FORIERS).

Le seul fait que le présent tribunal n'ait, pour des motifs qui lui sont propres, pas pris en compte les motifs de résiliation mis en avant par la bailleuse n'équivaut cependant pas à établir ipso facto une intention malveillante respectivement une intention de nuire dans son chef.

La société **SOC1.)** ne détaille pour le surplus pas autrement le reproche fait à la bailleuse de ne pas avoir donné suite à une proposition d'accord amiable de sa part.

Il découle de ces développements qu'une indemnisation sur base d'un abus de droit est à écarter.

La société **SOC1.)** ne se prévalant pas d'une autre base légale, sa demande est à déclarer non fondée.

La demande en indemnisation de la société **SOC1.)** est partant à rejeter dans son intégralité.

Quant à la demande de la société à responsabilité limitée **SOC2.)**

La partie bailleuse demande à voir constater la résiliation du bail conclu entre parties, que la partie défenderesse est à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} novembre 2019 et à voir ordonner son déguerpissement de l'immeuble occupé dans le délai de huitaine à compter de la notification du jugement.

Au regard des développements faits dans le cadre de la demande principale, cette demande ne saurait aboutir.

Quant aux demandes accessoires

Chacune des parties réclame une indemnité de procédure de 5.000.- euros.

Les parties n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par loi, il échet de rejeter leurs demandes respectives.

Au regard de l'issue du litige, il échet de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à chacune des parties.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

o r d o n n e la jonction des rôles n° L-BAIL- 735/19 et n° L -BAIL- 827/19 ;

d é c l a r e les requêtes recevables ;

d i t que la résiliation du bail entre parties n'est pas régulière ;

d i t la demande en indemnisation de la société anonyme **SOC1.)** s.a. non fondée et en **d é b o u t e** ;

d i t la demande de la société à responsabilité limitée **SOC2.)** s.à r.l. non fondée et en **d é b o u t e** ;

d i t non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure et en **d é b o u t e** ;

f a i t masse des frais et dépens de l'instance et les **i m p o s e** pour moitié à chacune des parties.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous, Robert WORRÉ, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Robert WORRÉ

(s.) Martine SCHMIT