

Texte pseudonymisé

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

Rép. fiscal n° 413/21

Audience publique du 8 février 2021

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

dans la cause

e n t r e

la société civile immobilière **ORGANISATION1.) SCI**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...) représentée par son gérant actuellement en fonctions, immatriculée au RCS sous le numéro E(...),

partie demanderesse

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-(...), 12, (...) représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 8 octobre 2020 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 9 novembre 2020 à 9.00 heures, salle 0.15.

A l'appel de la cause à l'audience du 11 décembre 2020, date à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître AVOCAT1.) comparut pour les demandeurs tandis que le défendeur fut représenté par Maître AVOCAT2.).

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis.

le jugement qui suit :

Par requête du 8 octobre 2020 la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour :

- voir résilier le contrat de bail avec effet immédiat pour deux fautes graves, à savoir le non-paiement des loyers aux échéances contractuelles et le défaut de constituer une garantie locative,
- s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans le délai de 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir ou dans le délai à fixer par le tribunal,
- s'entendre condamner au paiement de la somme de 63.034,50.- euros au titre des arriérés de loyer et avances sur charges impayées,
- s'entendre condamner à une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,
- s'entendre condamner au paiement de la somme de 1.500.- euros au titre de remboursement des honoraires d'avocat.

A l'audience publique du 11 décembre 2020 le mandataire judiciaire de la requérante a versé aux débats un décompte actualisé suivant lequel la créance de sa mandante au titre des arriérés de loyer et avances sur charges s'élève au jour des plaidoiries à 75.210.- euros.

Par contrat de bail conclu en date du 1^{er} janvier 2016 la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a pris en location à partir du 1^{er} janvier 2016 auprès de la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI un local de commerce (cave et entresol) situé dans un immeuble sis au 14, rue (...) à (...) moyennant un loyer mensuel indexé et soumis à la tva de 6.189.- euros lequel a été porté à 6.300.- euros à partir d'avril 2016 ainsi qu'une avance sur charges mensuelle de 150.- euros.

La requérante, consciente des problèmes rencontrés par sa locataire en relation avec la pandémie du Covid-19, a adressé à la défenderesse un courrier dans lequel elle a marqué ce qui suit :

« Cher locataire.

Suite à notre entretien vidéo voici donc la proposition que nous aimerions vous faire :

1.

Tous les retards de loyers accumulés jusqu'au 30 avril 2020 vous sont offerts à l'exception des parties vous sous-louées (voir pt 5).

2.

Nous proposons un moratoire sur le paiement des loyers des mois de mai et juin.

3.

Remboursement des 2 mois de loyers en moratoire, 2 options..... ».

Au regard des pièces qui ont été versées aux débats et des renseignements recueillis à l'audience publique du 11 décembre 2020 il est constant en cause que le loyer de février 2020 a été intégralement réglé et que depuis mars 2020 plus aucun loyer ni d'ailleurs avance sur charge n'ont été réglés.

Il y a lieu de relever que les parties litigantes sont en désaccord quant à la suite qui a été réservée à la prédite proposition par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL: ainsi si le mandataire judiciaire de la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI estime que la proposition qu'il qualifie de « conditionnée » de sa mandante n'a pas été acceptée par la défenderesse et qui ne saurait dès lors en tirer aucun avantage le mandataire judiciaire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, quant à lui, a soutenu que non seulement la proposition de la requérante consistant à ne pas réclamer les loyers redus antérieurement au 30 avril 2020 ne serait pas conditionnée mais également qu'il avait accepté pour le compte de sa mandante la prédite proposition dans son courrier du 8 juillet 2020 dans lequel il a notamment marqué que « ma cliente est d'ailleurs reconnaissante envers vous pour avoir supprimé les loyers de mars et avril 2020 ».

Le tribunal estime, à l'instar du mandataire judiciaire de la requérante, que la proposition faite par la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI moyennant courrier du 12 mai 2020 doit être considérée comme formant un tout et qu'il n'est dès lors pas possible à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de choisir les passages qui lui procurent un avantage comme le point n° 1 qui lui fait économiser les loyers de mars et avril 2020 et le point n° 2 qui propose un moratoire de paiement pour les loyers de mai et juin 2020 mais qui refuse d'appliquer les autres clauses qui lui sont « défavorables », en l'occurrence l'obligation de régler les loyers à nouveau à partir du 1^{er} juillet 2020 et de s'acquitter et celle

de régler indépendamment de la situation les avances sur charges pour tous les mois à partir de mai 2020.

Selon le mandataire judiciaire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL sa mandante, laquelle avait déjà antérieurement au mois de février 2020 senti venir les effets de la pandémie du Covid-19 en termes d'une réduction de ses rentrées d'argent, a néanmoins consenti l'effort de régler le loyer de février 2020.

Selon lui par après sa mandante n'a plus pu exploiter son commerce à cause de la fermeture du secteur HORECA édictée par les autorités dans le cadre de la lutte contre le virus du Covid-19 et comme elle ne disposait par conséquent pas de la jouissance des lieux loués aucun paiement du loyer pendant cette fermeture « obligatoire », ne saurait lui être réclamée. Il a ensuite fait valoir que » suite à l'ouverture des commerces... sa mandante, laquelle ne saurait en aucun cas être assimilée à un restaurant, n'avait non seulement pas eu la possibilité d'accueillir des clients dans ses locaux situés pour partie au niveau de la cave à cause des restrictions sanitaires et en particulier des règles de distanciation qu'il fallait impérativement respecter mais également n'avait, à l'inverse d'autres commerces similaires, pas su installer une terrasse à l'extérieur alors que la rue (...), mis à part qu'elle était en état de chantier, ne permettait pas à cause de l'exiguïté de son trottoir et surtout du trafic du chantier de dresser des tables et des chaises pouvant accueillir le public dans le respect des règles d'hygiène imposées par les pouvoirs publics ».

Il a ensuite soutenu que sa mandante doit être considérée comme exploitant une discothèque ou un bar dansant et selon lui dans ce genre d'établissement la clientèle a pour habitude de ne se présenter qu'à partir de 23.00 heures pour s'y amuser jusqu'au petit matin et que c'est donc par la force des choses au cours de cette période nocturne que les rentrées d'argent sont générées ; ainsi, selon lui, comme sa mandante devait néanmoins impérativement fermer son local à partir de 23.00 heures, c'est-à-dire à l'heure où sa clientèle habituelle, les noctambules, avait coutume d'apparaître, elle n'avait pas eu la possibilité de gagner de l'argent et ne pouvait par conséquent pas s'acquitter du loyer.

Il a précisé que sa mandante avait néanmoins à deux reprises essayé de vendre des consommations sur le trottoir mais a indiqué que ces deux essais avaient été un échec alors que le coût pour organiser les prédites ventes avait été supérieur au revenu engendré de sorte que cette piste pour obtenir des ressources avait été abandonnée.

Il s'est ensuite rabattu sur les dispositions de l'article 1135 du code civil et a estimé que les conventions doivent être exécutées en « équité » et a estimé que le fait pour la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI de réclamer à sa mandante les loyers et avances sur charges à partir de mars 2020 doit être considéré au regard des circonstances exceptionnelles dans lesquelles se trouve plongée sa mandante comme étant un abus de droit.

Ainsi selon lui la requérante en insistant que sa mandante s'acquitte de 10 mois de loyer et d'avances sur charges malgré le fait qu'elle est manifestement au courant des difficultés financières rencontrées par sa mandante depuis le début de l'année 2020 à cause de la

pandémie du Covid-19 est d'une particulière mauvaise foi et a dès lors estimé que les demandes de la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI devraient être rejetées.

Il a dès lors principalement demandé à ce que la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI soit principalement déboutée purement et simplement de sa demande en paiement des loyers et avances sur charges et, subsidiairement, à ce que le quantum des loyers soit réduit en tenant compte des difficultés financières dans lesquelles sa mandante se débat à cause de la pandémie du Covid-19.

Il a ensuite reconventionnellement demandé, au cas où une condamnation serait prononcée à l'encontre de sa mandante, que la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI soit condamnée à régler à sa mandante des dommages-intérêts évalués au même montant que la prédite condamnation au titre de dommages-intérêts pour le préjudice subi en relation avec la perte de jouissance des lieux loués.

Finalement il a pris appui sur les dispositions de l'article 1244 du code civil et a demandé à ce que sa mandante puisse bénéficier de délais de paiements pour s'acquitter de sa dette.

Le mandataire judiciaire de la requérante a balayé les prédites réflexions et a notamment fait valoir que sa mandante, laquelle avait mis à disposition de la défenderesse son local de commerce, n'était pas responsable de la fermeture obligatoire des commerces du secteur HORECA mais qu'il s'agit ici exclusivement d'une décision qui a été prise les pouvoirs publics dans le cadre de la lutte pour enrayer la pandémie du virus du Covid-19.

Selon lui sa mandante n'a pas à pâtir de la décision des pouvoirs publics et a estimé que la défenderesse en prenant en location le local de commerce de la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI a accepté de prendre en charge le « risque entrepreneurial » de subir une fermeture administrative sans qu'elle ait la possibilité de se retourner contre son bailleur.

Selon lui la défenderesse doit maintenant assumer les risques qui découlent de son choix d'exploiter un commerce du secteur HORECA.

Il a ensuite indiqué que sa mandante a contracté un prêt pour procéder à l'acquisition de l'immeuble où la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL exploite son commerce et qu'elle est dès lors elle-même tenue à respecter ses obligations contractuelles envers son banquier et notamment d'honorer les échéances du crédit : selon lui le fait pour la défenderesse de ne pas avoir réglé le loyer pendant dix mois a également occasionné des problèmes financiers à sa mandante laquelle a besoin des rentrées d'argent pour régler son crédit.

Il a dès lors maintenu qu'il demande la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL au paiement du montant de 75.210.- euros.

Force est de constater que si le contrat de bail signé entre les parties litigantes prévoit à la clause 5 « qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer... le bail est résilié de plein

droit sans autre mise en demeure, le tout sans préjudice quant aux dommages et intérêts éventuellement dus » il n'a pas été fait application de la prédite clause en l'espèce, clause dont le bénéfice n'a d'ailleurs pas été revendiqué par la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI.

Le bon sens et l'équité dictent la règle qu'à l'impossible nul n'est tenu. Dès l'instant donc où l'exécution d'un engagement se heurte à un obstacle définitif, insurmontable, étranger au fait du débiteur, cet engagement s'éteint et le débiteur s'en trouve libéré. Mais lorsque cet engagement est né d'un contrat synallagmatique, qu'advient-il de l'obligation corrélatrice ? Subsiste-t-elle ou s'éteint-elle simultanément ? (André DE BERSAQUES : note sous Cassation, 1^{ère} chambre, 27 juin 1946, pages 275 et 276, RCJB 1947).

Il résulte de la définition même qu'en donne l'article 1102 du code civil que la réciprocité des obligations est de l'essence du contrat synallagmatique. Chacun des contractants ne s'y engage, en effet, à fournir la prestation promise qu'en vue d'obtenir la contrepartie stipulée à son profit. Il serait, dès lors, contraire à la loi du contrat, à la bonne foi, à l'équité et à la commune intention des parties, dont les articles 1134, 1135 et 1156 du code civil imposent le respect, de forcer un des contractants à remplir ses engagements sans recevoir en échange la prestation qui lui fut promise. Cela reviendrait, en effet, à bouleverser complètement l'économie de la convention en substituant arbitrairement un contrat à titre gratuit au contrat à titre onéreux que les parties ont entendu conclure, et à méconnaître « l'égalité entre les prestations, qui est de l'essence des contrats commutatifs. Les obligations nées du contrat synallagmatique se trouvent ainsi unies par un lien de connexité, d'interdépendance si étroit que l'on peut dire que l'une des obligations y constitue le support, la raison d'être de l'autre. Lors donc que l'un des engagements vient à disparaître, l'engagement corrélatif cesse simultanément d'exister, faute de contrepartie (ibidem pages 276 et 277).

L'extinction des obligations d'une partie *par la force majeure* entraîne dans les contrats synallagmatiques l'extinction des obligations corrélatives de l'autre partie et partant la dissolution du contrat. Cette règle de droit n'est, il est vrai, énoncée dans aucune disposition générale du code civil. Elle est cependant si certaine qu'on a parfois voulu lui trouver une expression écrite dans l'article 1184, bien que celui-ci ne vise que la résolution pour inexécution fautive. Mais de ce qu'une règle de droit n'a pas été énoncée comme telle dans un texte formel, il ne résulte pas nécessairement qu'elle ne doive pas être tenue pour obligatoire, il peut suffire que le législateur l'ait implicitement consacrée en en faisant application dans des dispositions particulières. C'est ainsi que le principe du droit de défense n'est point énoncé dans un texte général. Il se déduit des nombreuses applications que le législateur en a faites. La règle que, dans les contrats synallagmatiques, l'extinction des obligations d'une partie par la force majeure entraîne l'extinction des obligations corrélatives de l'autre se déduit déjà de la définition légale de pareils contrats, qui sont constitués par des obligations réciproques (article 1102 du code civil). Si l'extinction des obligations d'une partie n'entraînerait pas celle des obligations de l'autre partie, celle-ci resterait tenue unilatéralement, ce qui ne se concilie pas avec la nature même du contrat synallagmatique. Dans ce contrat l'obligation d'une partie conditionne l'obligation de l'autre partie en manière telle que, l'une des obligations disparaissant, l'autre n'a plus de raison d'être (Conclusions

de Monsieur le premier avocat général (...) sous Cassation, 1^{ère} chambre, 27 juin 1946, pages 271 et 272, RCJB 1947).

Dans son arrêt du 27 juin 1946 la Cour de Cassation de Belgique a dès lors retenu que « dans les contrats synallagmatiques l'extinction, par la force majeure, des obligations d'une partie entraîne l'extinction des obligations corrélatives de l'autre partie, et partant la dissolution du contrat (RCJB 1947, page 268).

Dans un arrêt du 13 janvier 1956 (qualifié de principe) la Cour de cassation de Belgique a décidé que « dans les contrats synallagmatiques la force majeure qui empêche une partie de remplir ses obligations entraîne, soit la suspension, soit la dissolution de plein droit du contrat, selon que l'empêchement permet encore ou ne permet plus l'exécution utile du contrat après le délai convenu (Pasicrisie belge 1956, I, 460).

La théorie des risques suppose qu'une ou plusieurs obligations prévues par un contrat synallagmatique soient devenues impossibles à exécuter par suite d'un événement de force majeure, ces obligations s'éteignent en vertu du droit commun en sorte que la partie débitrice ne doit plus les exécuter et qu'elle ne commet en cela aucune faute. Toutefois les autres obligations nées du contrat ne sont pas nécessairement affectées par l'événement de force majeure en sorte qu'elles ne s'éteignent pas et que leurs débiteurs en demeurent en principe tenus. Par exemple, si un immeuble loué est détruit par cas fortuit, le bailleur n'est plus tenu d'en fournir la jouissance au locataire mais ce dernier n'est nullement dans l'impossibilité de payer le loyer. Il faut donc recourir à une institution supplémentaire pour que ce contrat soit dissous dans sa totalité et que, dans l'exemple ci-dessus, le locataire soit également libéré de son obligation de payer le loyer : c'est le rôle de la théorie des risques. Selon celle-ci, l'extinction de certaines obligations du contrat par force majeure entraîne la dissolution du contrat lui-même. La théorie des risques a été énoncée par un important arrêt de principe de la Cour de cassation du 27 juin 1946 (Pierre VAN OMMESLAGHE : Droit des obligations, tome I, Introduction, Sources des obligations (1^{ère} partie), n° 564 mécanisme et fondement de la théorie des risques, Bruylant, 2010).

On traduit fréquemment l'effet de la théorie des risques par l'adage *res perit debitori*. Cela signifie que les risques sont supportés par le débiteur de l'obligation devenue impossible : d'une part, il est libéré sans doute de son obligation par l'effet de la force majeure, mais d'autre part il est privé de sa créance corrélatrice quoique le débiteur de cette créance ne soit pas de son côté libéré par la force majeure, mais précisément par le jeu de la théorie des risques. En vertu de l'article 1722 du code civil le bailleur dont l'immeuble a péri par cas fortuit est libéré de son obligation d'en fournir la jouissance au preneur, mais il perd sa créance de loyer encore que le preneur ne soit pas, de son côté, frappé par un événement de force majeure le mettant dans l'impossibilité de payer : l'extinction du droit de créance du bailleur résulte de la théorie des risques. C'est donc lui qui supporte les risques, (*ibidem*, VAN OMMESLAGHE, n° 565).

L'impossibilité dans laquelle se trouve le débiteur d'exécuter son obligation du fait d'un événement constitutif de force majeure le libère sans que, n'étant pas en faute, il doive une indemnité à son cocontractant. La jurisprudence a généralisé la solution que prescrit le code civil relativement au bail et au contrat d'entreprise : *res perit debitori* (c'est le débiteur

empêché d'exécuter qui supporte le risque de cet empêchement en ce sens qu'il ne peut réclamer la contrepartie stipulée). Mais il est loisible aux parties, qui assument donc la charge de ce risque dès lors qu'elles consentent à la formation du contrat, de la déplacer sur le contractant autre que celui que désigne ainsi la règle de droit (pas le cas en l'espèce !) (Cour de cassation de France, Rapport 2011, III partie : étude : le risque, Livre 1 : La charge du risque déplacée, Titre 1 : la charge du risque assumée, chapitre 2 : déplacement de la charge du risque convenu, section 1 : la théorie des risques dans le contrat synallagmatique). Dans la théorie des risques ce qui est pris en compte c'est exclusivement l'exécution d'une obligation devenue impossible par l'effet de la « force majeure » ou d'un « d'un cas fortuit ». (ibidem).

La marque des contrats synallagmatiques étant l'interdépendance des obligations des parties, l'engagement de chacune constituant la cause de l'engagement de l'autre, que se passe-t-il lorsqu'en dehors de toute faute de sa part, une partie se trouve dans l'impossibilité d'exécuter son obligation en raison de la force majeure ou d'un cas fortuit ? Les rédacteurs du code civil nous ont donné une solution, à l'évidence juste et équitable : l'obligation de cette partie s'éteint sans que soit due une indemnisation (article 1148 du code civil). C'est la traduction juridique de la sagesse populaire : « A l'impossible nul n'est tenu » (ibidem).

Mais la disparition de l'obligation de l'un des contractants entraîne-t-elle la disparition de la contre-obligation de l'autre ? En d'autres termes, le contrat sera-t-il maintenu ou s'éteindra-t-il ? *Qui supportera les conséquences néfastes de l'impossibilité d'exécution non fautive : à qui les risques seront-il imputés ?* (ibidem).

Quelle que soit la règle fondant la théorie des risques un choix de solutions pour déterminer l'imputation des risques liés à la force majeure peut être envisagé :

- si l'on considère que l'impossibilité d'exécution d'une obligation en raison de la force majeure n'empêche pas que l'obligation de l'autre partie soit exécutée, le débiteur se trouve libéré de son obligation tandis que le créancier reste tenu de la sienne. C'est ce dernier qui supportera la perte puisqu'il sera contraint d'exécuter son obligation sans rien obtenir en contrepartie : les risques du contrat seront pour lui. L'on dira que les risques sont pour le créancier (res perit creditori),

- si, au contraire, l'on retient que l'inexécution de l'obligation d'une partie doit emporter corrélativement libération de l'autre partie, le contrat sera anéanti en son entier. Dans cette hypothèse c'est le débiteur de l'obligation inexécutée qui va pâtir d'une perte car il ne pourra rien obtenir de son cocontractant : les risques du contrat sont pour lui (res perit debitori).

Pour parvenir à imputer le risque le code civil retient alternativement ces deux solutions : la règle res perit debitori est considérée comme le principe et res perit domino comme l'exception (ibidem).

Dans le règlement grand-ducal du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre le Covid-19 les pouvoirs publics ont à l'article se trouvant au » chapitre II : mesures concernant les établissements recevant du public » décrété que

« les établissements relevant des secteurs culturel, récréatif, sportif et HORECA sont fermés ».

Il y a lieu de reproduire, à toutes fins utiles, ci-dessous la motivation qui est à la base des décisions prises dans le prédict règlement, à savoir :

« Considérant que le virus dit Coronavirus, désigné par Covid-19 et déclaré comme constituant une pandémie par l'Organisation mondiale de la Santé, a pris une ampleur et une rapidité telles qu'il y a lieu de le considérer comme constituant une menace réelle pour les intérêts vitaux de la population qui nécessite la prise de mesures urgentes et immédiates qui sont indispensables afin de protéger la population et, que, partant, il y a crise.

Considérant que l'Organisation mondiale de la Santé insiste dans ses recommandations de limiter les contacts entre les personnes physiques afin de contenir la propagation du Covid-19.

Considérant que les différentes mesures réglementaires introduites se limitent à ce qui est indispensable et strictement nécessaire et qu'elles sont adéquates et proportionnées au but poursuivi et conformes à la Constitution et aux traités internationaux ».

En l'espèce, tandis que la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI estime qu'elle n'a pas à pâtir des conséquences du prédict règlement grand-ducal, en l'occurrence qu'elle ne saurait être privée de son droit de percevoir le loyer convenu contractuellement et ceci malgré le fait que le local de commerce qu'elle a loué à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a fait l'objet d'une fermeture décrétée par les pouvoirs publics, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, quant à elle, soutient que suite à cette fermeture obligatoire elle n'a plus eu la jouissance des lieux loués de sorte, qu'en contrepartie, elle devrait être libérée du paiement du loyer, ou pour le formuler autrement : l'imputation du risque dont aucune des parties n'est responsable devrait se faire au détriment du bailleur.

Il y a lieu de relever que par arrêté ministériel du 18 mars 2020 des décisions similaires à celles figurant au prédict règlement grand-ducal du 18 mars 2020 ont été prises en Belgique et que notamment à l'article 1 §6 il est prévu que « les établissements relevant des secteurs culturel, festif, récréatif, sportif et horeca sont fermés », l'arrêté ministériel ayant même pris le soin de préciser que « le mobilier de terrasse du secteur horeca doit être stocké à l'intérieur ».

La question de savoir si le locataire peut suspendre le paiement du loyer et des charges suite à la fermeture des lieux qu'il loue a dès également été à l'ordre du jour en Belgique (le tribunal, afin de ne pas alourdir inutilement le présent jugement signale qu'il a pris appui sur le livre blanc Droit immobilier et Covid-19 : le paiement du loyer et des charges au bailleur rédigé par Mathieu HIGNY et publié chez Larcier, livre qui sera dès lors cité en abrégé par le nom de son auteur).

Pour qu'il y ait impossibilité pour le bailleur de fournir la jouissance des lieux loués il faut un obstacle qui :

- s'oppose à la jouissance convenue,
- qui frappe l'immeuble donné en location,
- qui est étranger au fait du preneur,
- qui rend l'immeuble loué impropre à la destination convenue entre parties (cf. HIGNY, page 7).

La question s'est dès lors posée si la fermeture obligatoire des lieux loués est une hypothèse d'impossibilité pour le bailleur de fournir la jouissance des lieux loués, question à laquelle l'auteur a répondu par « en principe oui ». (cf. HIGNY, page 7).

Selon l'auteur le bailleur serait dans l'impossibilité de fournir la jouissance des lieux loués et on ne serait pas face à un preneur qui serait empêché de jouir du bien loué à la suite d'un cas de force majeure qui lui serait personnel (exemple maladie) ou d'une interdiction posée au seul preneur en raison de sa situation personnelle (exemple il ne dispose pas d'une autorisation requise pour exploiter le bien loué).

En fait se serait le bailleur lui-même qui se voit interdire de fournir la jouissance des lieux loués, la fermeture frappe l'immeuble même donné en location, ce sont les rassemblements dans les lieux clos et couverts que les autorités veulent interdire alors qu'ils sont un danger particulier pour la santé publique, ce ne sont pas au premier plan les activités réalisées par le locataire qui sont visées, on ferme donc les immeubles pour empêcher des rassemblements ce qui est une mesure de nature «physique», on veut interdire le contact entre personnes dans les lieux loués (cf. HIGNY, page 8).

Selon l'auteur la fermeture imposée par l'arrêté ministériel se rapportant à des lieux ouverts et utilisés par le preneur conformément à leur destination au moment de la fermeture cette dernière devrait être considérée comme une cause d'exonération de responsabilité pour le bailleur à titre de force majeure, plus précisément le fait du prince (cf. HIGNY, pages 8 et 9).

La force majeure requiert la survenance, après la conclusion du contrat, d'un événement imprévisible et irrésistible, qui rend impossible l'exécution des obligations, sans qu'une faute puisse être reprochée au débiteur. Elle est une cause de dommage, étrangère ou indépendante de ce dernier et ses éléments caractéristiques (irrésistibilité, impossibilité, imprévisibilité et extériorité) sont appréciés de manière sévère. Constitue une cause étrangère, fait du prince, tout empêchement résultant d'un ordre ou d'une prohibition émanant de l'autorité publique (Bruxelles, 1^{ère} chambre, 25 janvier 2000, JT 2000, 790).

Toujours selon le même auteur si la fermeture obligatoire des lieux loués est une hypothèse d'impossibilité pour le bailleur de fournir la jouissance des lieux loués ce serait la théorie des risques qui aurait (ou pourrait avoir) alors vocation à s'appliquer (cf. HIGNY, page 9).

Selon l'auteur, au regard de la fermeture imposée, dont ni le bailleur ni le preneur ne sont responsables, le bailleur est dans l'impossibilité de faire jouir le preneur de la chose louée conformément à la destination convenue, que » la substance de la chose en considération de laquelle les parties ont conclu le contrat se trouve atteinte ». (cf. HIGNY, page 11).

Finalement l'auteur s'est interrogé si la théorie des risques doit s'appliquer à la fermeture obligatoire des lieux loués quelles conséquences peuvent en résulter et a estimé qu'elle pourrait engendrer la suspension des obligations.

Il s'est à ce sujet référé à l'arrêt de la Cour de cassation de Belgique du 13 janvier 1956 et a notamment cité les auteurs CRUQUENAIRE ; DELFORGE ; DURANT et WERY selon lesquels « lorsque la chose est détruite, en tout ou en partie, par cas fortuit, il y a lieu, en effet, d'appliquer la théorie des risques, propre aux contrats synallagmatiques. Le bailleur étant mis dans l'impossibilité de faire jouir de la chose louée, les obligations corrélatives du locataire disparaissent. Le contrat est, de ce fait, dissous. Si l'obstacle à l'exécution n'est que temporaire (NDR : comme en l'espèce à l'heure actuelle), l'exécution des obligations est alors suspendue. Que l'obstacle soit irrémédiable ou momentané, aucun dédommagement ne peut être demandé au bailleur ». (cf. HIGNY, page 12).

L'auteur a ensuite estimé « si l'on applique ces enseignements à notre scénario, il faut considérer que le preneur est lui aussi libéré temporairement de l'exécution de ses propres obligations contractuelles dont le paiement du loyer et des charges ». (cf. HIGNY, page 12). Au regard du fait que la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI a été privée par le fait du prince de la possibilité de fournir la jouissance des locaux faisant l'objet du contrat de bail du 1^{er} janvier 2016 à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL il y a lieu de conclure, en application des principes évoqués ci-dessus, que cette dernière n'a en contrepartie pas à s'acquitter du loyer pour la période au cours de laquelle elle n'a, sans faute de sa part ni d'ailleurs de la requérante, pas su exploiter utilement son commerce dans les lieux loués.

Il y a dès lors lieu de dire que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL n'a pas à s'acquitter du loyer pour la période allant du 18 mars 2020 au 31 mai 2020 ainsi que des avances sur charges des mois d'avril et mai 2020.

Il en découle que le loyer pour la période du 1^{er} au 17 mars 2020 (tva à 17 % comprise), soit 4.042,16.- euros, ainsi que l'avance sur charges mensuelle (payable le 1^{er} de chaque mois) de 150.- euros sont dus indépendamment de la fermeture ordonnée par le règlement grand-ducal du 18 mars 2020, soit en tout 4.192,16.- euros.

A la question de savoir si le locataire doit reprendre le paiement du loyer et des charges une fois la fermeture obligatoire des lieux loués levée l'auteur Mathieu HIGNY a répondu que si le bailleur n'est plus dans l'impossibilité de fournir la jouissance des lieux loués il ne devrait plus y avoir d'impossibilité pour le preneur d'user des lieux loués conformément à leur destination.

En principe donc le locataire qui ne serait plus concerné par une mesure de fermeture obligatoire devrait reprendre l'exécution de son obligation de payer son loyer et ses charges au bailleur, même s'il décide spontanément de maintenir ses lieux loués fermés en raison des pertes qu'il craint subir, ou en raison de sa volonté de se protéger, de protéger ses employés ou ses clients. Il devrait en aller de même pour le locataire dont les activités commerciales

sont à ce point difficiles après la reprise qu'il ne dégage pas suffisamment de profit pour payer tout ou partie des sommes qu'il doit au bailleur (cf. J HIGNY, page 18).

Dans leur contribution « Logement, bail et Covid-19 » (pages 303-333) parue au manuel « La pandémie de Covid-19 face au droit », Editions Anthémis, 2020, les auteurs Nicolas BERNARD et Aude GARSOLI, en examinant les effets que la force majeure pourrait avoir sur les obligations du bailleur et du locataire ont retenu ce qui suit :

« Si les conditions d'application de la force majeure sont réunies, celle-ci produira ses effets, qui diffèrent selon que l'obligation en question est définitivement ou temporairement impossible à exécuter. L'obligation est éteinte dans la première hypothèse mais simplement suspendue dans la seconde.

Par ailleurs, les obligations qui dépendent de celle qui s'avère impossible à exécuter (ou qui en sont les accessoires) subiront un sort identique. Dans un contrat synallagmatique (comme le bail) il en ira en principe de même des obligations corrélatives de l'autre partie, de sorte que c'est tout le contrat qui se trouvera alors dissous ou suspendu. Telle est la solution de principe portée par la théorie des risques, d'ailleurs expressément consacrée pour le bail à l'article 1722 du code civil (comme il sera donné à voir plus loin).

Lorsque le contrat est suspendu (si l'impossibilité d'exécution n'est que temporaire) celui-ci devra être à nouveau honoré une fois l'empêchement disparu. Ce à moins naturellement que cette exécution ne présente alors plus aucune utilité.

Ceci étant, il n'est pas toujours aisé de déterminer en pratique le caractère définitif ou temporaire de l'impossibilité découlant de la force majeure. C'est notamment le cas de la crise liée au Covid-19 dont nous ignorons encore la durée et qui pourrait donc prendre fin seulement après le terme du contrat. Néanmoins les mesures de confinement présentent à priori un caractère provisoire puisqu'elles sont affectées d'une durée fixe ».

Selon HIGNY il ne serait cependant pas impossible qu'un bailleur, exigeant la poursuite pleine et entière du paiement du loyer et des charges, ce qui pourrait donner lieu à la ruine de son locataire, soit taxé d'abus de droit. Il faudrait alors déterminer sur la base des circonstances de l'espèce comment appliquer la sanction classique consistant dans la réduction du droit du bailleur à son usage normal ou dans la réparation du préjudice causé au locataire par cet abus, par contre, le bailleur ne pourrait en principe pas être sanctionné par la déchéance totale de son droit d'obtenir paiement ; il appartiendra aux juridictions qui seraient enclines à considérer l'abus de droit, d'apprécier la situation des bailleur et locataire au cas par cas (cf. HIGNY, page 19).

Dans un arrêt de 1983 la Cour de cassation (belge) (Pas 1984, I, 55) a consacré la fonction modératrice de la bonne foi dans les termes suivants : « le principe de l'exécution de bonne foi des conventions, consacré par l'article 1134 du code civil, interdit à une partie à un contrat d'abuser des droits que lui confère celui-ci. A cet égard abus de son droit le créancier qui exerce son droit « d'une manière qui dépasse manifestement les limites de l'exercice normal de celui-ci par une personne prudente et diligente ». L'exécution de l'obligation par le

débiteur reste donc possible en cas d'abus de droit mais il apparaît déraisonnable alors de la part du créancier de la réclamer. Or le fait pour le bailleur de requérir de son locataire qu'il poursuive le paiement *intégral* du loyer, tout en n'ignorant rien des difficultés financières rencontrées par ce dernier en raison de la crise, pourrait être abusif, compte tenu des circonstances : la doctrine estime en effet que verse dans un tel abus le créancier qui « malgré le bouleversement de l'économie contractuelle à la suite de circonstances nouvelles imprévisibles, continue d'exiger le respect de l'accord primitif, allant jusqu'à la ruine du débiteur (ibidem BERNARD & GARSOLI, n° 51, page 331).

L'abus de droit suppose sinon une intention de nuire dans le chef du créancier, à tout le moins sa volonté d'emprunter la voie qu'il sait la plus défavorable au débiteur sans que cela lui procure un avantage équivalent au désagrément subi par son cocontractant. Mais, à cette aune, peut-on reprocher au bailleur de simplement réclamer le paiement de son loyer (obligation élémentaire de tout contrat de location) ? Dans certaines circonstances, oui, justement : exiger du locataire le paiement *intégral* du loyer, tout en n'ignorant rien des difficultés financières rencontrées par ce dernier en raison de la crise sanitaire, pourrait être jugé abusif de la part du bailleur ; de manière générale, en effet, commet un tel abus le créancier qui « malgré le bouleversement de l'économie contractuelle à la suite de circonstances nouvelles imprévisibles, continue d'exiger le respect de l'accord primitif, allant jusqu'à la ruine du débiteur ». En somme, exécuter de bonne foi son contrat suppose de ne pas être complètement aveugle face à la situation de son cocontractant (Nicolas BERNARD : Dernières tendances jurisprudentielles en matière de bail commercial et de Covid-19, JLMB 2021, pages 39-53, ici page 45).

Dans un jugement de la Justice de paix de Bruxelles, 1^{er} canton du 19 novembre 2020 (JLMB 2021,35) le tribunal, après avoir retenu « qu'il ne nous semble pas approprié d'acculer un débiteur à la ruine et à cesser toute activité tout en perdant le bénéfice de son fonds de commerce afin de permettre au bailleur de bénéficier de tous les avantages du contrat » a pris appui sur les dispositions de l'article 1134 alinéa 3 du code civil suivant lesquelles les conventions doivent être exécutées de bonne foi.

Le tribunal a dès lors estimé « qu'en l'espèce, en poursuivant l'exécution du contrat tel que conclu initialement ce malgré le bouleversement de son économie contractuelle à la suite de circonstances nouvelles imprévisibles, nous estimons que la société X recherche un avantage hors de proportion avec la charge corrélatrice de l'autre partie, en d'autres termes, en continuant à imposer l'exécution d'un contrat dont l'économie est radicalement déséquilibrée et qui préjudicie grandement à la société Y nous estimons que la société X commet un abus de droit ».

Le tribunal a ensuite continué en faisant valoir « en effet, la revendication actuelle de la société X a pour effet de rendre la position de la société Y particulièrement pénible si elle doit, seule, assumer toutes les conséquences économiques de la situation ; la société Y étranglée par la situation économique est en passe de perdre les bénéfices qu'elle pourrait tirer de son activité et de son emploi ; la société X obtiendrait quant à elle non seulement la totalité des loyers mais surtout la résolution de la convention aux torts de la société Y avec en sus une indemnité » pour en arriver à la conclusion que « cette situation n'étant imputable

ni à la société Y, ni à la société X, il ne peut être fait droit à cette demande qui constitue un abus de droit.

Pour la Justice de paix de Bruxelles il y aurait dès une disproportion entre préjudice causé et l'avantage recherché de sorte qu'il « échet donc de réduire ce droit à son exercice normal mais surtout d'en atténuer les conséquences en trouvant un équilibre entre les intérêts divergents des parties ».

Le tribunal en est dès lors arrivé à la conclusion qu'il y aurait lieu de faire droit à une réduction du loyer de 50% pour deux mois et a estimé qu'il n'y a pas lieu d'accorder automatiquement la résolution de la convention de bail avec toutes les conséquences mais d'accorder un délai de grâce à la société Y pour apurer les retards étant entendu qu'à défaut de respect d'une mensualité la totalité des montants dus deviendrait immédiatement exigible et la convention de bail serait déclarée résolue aux torts de la société Y avec expulsion.

Le tribunal saisi tient à relever que la solution retenue par le prédit jugement du 19 novembre 2020 de la Justice de paix de Bruxelles est un cas d'espèce lequel, s'il résume bien certains aspects de la problématique du présent dossier, ne saurait cependant pas être transposé tel quel : en effet les deux mois où la société Y n'a à régler que 50% du loyer correspondent à un confinement de 2 mois, or ce tribunal, en faisant application de la théorie des risques et non pas des dispositions de l'article 1134 du code civil, a retenu que pour la période du confinement aucun loyer ne serait à régler par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL.

C'est une chose, pour un juge, de retenir l'abus de droit, c'en est une autre d'en tirer une conséquence concrète (d'ordre pécuniaire) pour les parties au litige. Car deux sanctions sont traditionnellement possibles en cas d'abus de droit : la réduction du droit à son usage normal ou la réparation du préjudice causé par l'abus. Comment se sont positionnés dès lors les magistrats cantonaux en cette période troublée ? En faveur de la première solution, massivement (Nicolas BERNARD : Dernières tendances jurisprudentielles en matière de bail commercial et de Covid-19, n° 14, JLMB 2021, page 49).

Il reste à relever que la jurisprudence française a également retenu que la partie qui refuse obstinément de réviser un contrat devenu déséquilibré manque à son obligation de bonne foi dans l'exécution (Com. 3 novembre 1992, Bull.1992, IV, n° 338).

En l'espèce, au regard des développements qui précèdent, il aurait dès lors « *en principe* » appartenu à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, du moment où elle estimait que la continuation du bail serait encore profitable pour elle après le lock-down, de reprendre dès le 1^{er} juin 2020 non seulement le paiement du loyer mais également celui des avances sur charges, paiements qui ne sont pas cependant pas intervenus.

Le mandataire judiciaire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a défendu le défaut de paiement de sa mandante en faisant valoir que les restrictions imposées par les pouvoirs publics suite à la réouverture des établissements du secteur HORECA ne permettent

pas à sa mandante de générer suffisamment de revenus pour s'acquitter du loyer mensuel alors que notamment la clientèle de l'établissement a comme habitude de ne se présenter qu'après l'entrée en vigueur du couvre-feu, c'est-à-dire après 23.00 heures.

D'après lui la requérante serait parfaitement consciente de cette situation de sorte que le fait pour cette dernière de réclamer néanmoins le paiement de l'intégralité du loyer à chaque échéance devrait être qualifié d'abus de droit.

Pour rappel : si la force majeure provoque seulement une impossibilité temporaire pour une partie d'exécuter ses obligations l'obligation corrélatrice de l'autre partie d'exécuter ses propres obligations sera elle aussi simplement suspendue, pour autant que l'exécution du contrat puisse encore être utilement poursuivie après la fin de l'incidence de la force majeure (cf. cass du 13 janvier 1956).

Il aurait dès lors appartenu à la société responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de s'interroger à la fin du lock-down si au regard des restrictions qui lui étaient imposées pour des raisons sanitaires dans le cadre de la lutte de la pandémie du Covid-19 l'exploitation de son bar pouvait encore se faire d'une façon satisfaisante du point de vue économique, c'est-à-dire de telle façon que des ressources suffisantes allaient être générées pour pouvoir régler mensuellement le loyer et l'avance sur charges.

Il y a lieu de relever que dans son article « Premier tour d'horizon des décisions cantonales suite à la crise du coronavirus » l'auteur Mathieu HIGNY a à la note infrapaginale n° 121 repris une citation selon laquelle « il est permis de se demander si, en s'abstenant de demander la résiliation du bail alors que celui-ci ne présentait plus objectivement aucune utilité pour lui, le preneur ne commettrait pas un abus de droit » (HIGNY et VYNCKE Panoplie juridique face à une pandémie, les premières décisions commentées en matière de Covid-19, page 111, les dossiers du Journal des Juges de Paix et de Police, n°30, La Charte, 2020)

Au regard du courrier du 12 mai 2020 de la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI (pièce n° 2 Maître AVOCAT1.) il apparaît que la requérante, laquelle semblait être consciente des problèmes que sa locataire allait rencontrer, avait pris l'initiative de proposer un moratoire de paiement pour les loyers de mai et juin 2020 avec la possibilité de les régler par douze mensualités à partir du 1^{er} janvier 2021 en sus du loyer courant.

La prédite proposition n'a pas été acceptée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL laquelle a par l'intermédiaire de son mandataire judiciaire signalé qu'elle ne pourrait « pas honorer les loyers jusqu'au retour à la réalité » et s'est limitée à compter sur la compréhension de son bailleur sans néanmoins formuler la moindre contreproposition.

Mis à part le fait d'affirmer qu'elle aurait à deux reprises tenté de vendre des boissons aux passants, tentatives qui auraient cependant été infructueuses ou du moins pas ou peu rentables, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL est restée en défaut d'expliquer quelles mesures concrètes auraient été prises de sa part pour réorganiser son commerce au regard de la nouvelle situation, respectivement pour se repositionner : en tous

les cas il était certainement illusoire de croire que le « bon consommateur normal » à la sortie d'un confinement de plusieurs semaines n'aurait eu d'autre désir plus ardent que d'aller, en période estivale lorsque les journées sont propices à séjourner à l'extérieur sur une terrasse, dans un bar se trouvant dans une cave et un entresol d'un immeuble situé dans la rue (...) laquelle était de surcroit en état de chantier.

A l'instar du mandataire judiciaire de la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI le tribunal estime que, suite au dé-confinement et de la réouverture des établissements HORECA avec un couvre-feu à 23.00 heures, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL était sans aucun doute la mieux placée pour décider si, oui ou non, l'exploitation de son commerce serait dans ces conditions particulières encore rentable dans les lieux loués et, au cas où la réponse aurait été négative, d'entamer des négociations ou démarches pour obtenir la résiliation amiable ou judiciaire du contrat de bail.

Ainsi le fait pour un bailleur de refuser, suite à des bouleversements économiques importants intervenus en cours d'exécution de bail à cause de la pandémie du Covid-19, d'entrer, à la demande de son locataire, dans des négociations au sujet d'une réduction éventuelle du loyer, ou pour le moins d'un échelonnement des paiements, mais d'insister au contraire aveuglement à ce que le contrat de bail initial continue à être exécuté sans aménagement jusqu'à son échéance au risque de voir un locataire parfaitement solvable en temps normal acculé à la ruine pourrait être analysé comme étant un abus de droit.

En optant de rester dans les lieux il faut dès lors admettre que d'après ses projections la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL estimait que le « jeu en valait la chandelle » et elle ne saurait dès lors essayer de se rétracter maintenant unilatéralement du risque entrepreneurial qu'elle avait consenti à prendre, c'est-à-dire continuer l'exploitation de son commerce malgré le couvre-feu à 23.00 heures plutôt que de se résoudre à mettre un terme à une exploitation qui à coup sûr risquait de ne pas être rentable, en faisant supporter l'intégralité de la perte de loyer à son bailleur.

Confrontée à la position de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL consistant à continuer à occuper les lieux loués tout en ne réglant ni loyer ni avances sur charges en attendant de voir des jours meilleurs se pointer à l'horizon avant de reprendre un règlement (hypothétique) du loyer le fait pour la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI de réclamer dans le cadre de la présente procédure judiciaire au regard de ce comportement pour le moins désinvolte et surtout peu coopératif de sa locataire les loyer et avances sur charges redus depuis le 1^{er} juin 2020 ne saurait donc être qualifié d'abus de droit et ceci d'autant plus qu'elle-même doit, selon les indications (non contredites) de son mandataire judiciaire ,faire face au remboursement du crédit qui a été contracté pour procéder à l'acquisition des locaux occupés par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL.

A titre superfétatoire le tribunal tient à relever que les parties litigantes n'ont versé aux débats aucune pièce comptable qui puisse établir leur situation financière respective, manquement qui aurait de toute façon mis le tribunal dans l'impossibilité de déterminer dans quelle proportion une réduction du loyer aurait le cas échéant pu être allouée à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL sans mettre en péril la situation financière de la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI.

Il y a dès lors lieu de rejeter d'une part comme n'étant pas fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en obtention de dommages-intérêts et d'autre part d'allouer au titre des arriérés de loyer et avances sur charges pour la période de juin à décembre 2020 à la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI la somme de $(7 \times 7.371.-) + (7 \times 150.-) = 52.647.-$ euros.

Au regard des développements qui précèdent la demande de la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI est dès lors fondée jusqu'à concurrence de $52.647 + 4.192,16 = 56.839,16.-$ euros.

Le non-paiement du loyer aux échéances contractuelles constitue une cause justificative de résiliation du bail de sorte qu'il y a lieu de résilier le contrat de bail conclu entre parties et d'ordonner le déguerpissement de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL des lieux loués et de tous ceux qui s'y trouvent de son chef.

Le mandataire judiciaire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, en se prévalant des dispositions de l'article 1244 alinéa 2 du code civil, a demandé à ce que sa mandante puisse bénéficier de délais de paiement pour s'acquitter de sa dette.

A défaut pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL d'avoir soumis un plan de remboursement au tribunal la prédite demande est à rejeter comme n'étant pas fondée.

Ne justifiant pas de l'iniquité requise par les dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure la demande de la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter comme n'étant pas fondée.

Il y a également lieu de rejeter comme n'étant pas fondée la demande de la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI tendant à obtenir le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige alors qu'elle n'a pas précisé quelle faute elle reproche à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, le seul fait d'avoir été contrainte à agir en justice afin d'obtenir le paiement des sommes qui lui sont dues au titre des loyers et avances sur charges n'étant pas suffisant pour constituer une faute.

Par ces motifs

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

reçoit tant la demande principale que la demande reconventionnelle en la forme,

dit la demande principale de la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI fondée pour le montant de 56.839,16.- euros,

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI le montant de 56.839,16.- euros avec les

intérêts légaux sur le montant de 41.047,16.- euros à partir de la demande en justice, le 8 octobre 2020, jusqu'à solde et sur le montant de 15.792.- euros à partir du 11 décembre 2020 jusqu'à solde,

dit la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL non-fondée et en déboute,

résilie le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL pour motif grave consistant dans le non-paiement des loyers aux échéances contractuelles,

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 30 jours à partir de la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit non-fondée la demande de la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI en remboursement du montant de 1.500.- euros au titre de frais et honoraires d'avocat et en déboute,

dit non-fondée la demande de la société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous MAGISTRAT1.), Juge de Paix de Luxembourg, assisté de la greffière GREFFIER1.), avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

MAGISTRAT1.)

GREFFIER1.)