

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 3229/23

Dossier no. L-BAIL-428/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU LUNDI, 11 DECEMBRE 2023

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

SOCIETE1.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse,
partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Jean LUTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

SOCIETE2.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse,
partie demanderesse par reconvention,**

comparant par Maître Margarida FRANCO, avocat, en remplacement de Maître Sylvain ELIAS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 30 juin 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 14 août 2023 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 26 octobre 2023, lors de laquelle Maître Jean LUTGEN se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Margarida FRANCO, en remplacement de Maître Sylvain ELIAS, comparut pour la partie défenderesse.

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 a été remis

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail commercial conclu en date du 28 juin 2019 et suivants avenants numéro 1 du 25 juin 2020 et numéro 2 du 9 décembre 2020, bail ayant pris effet au 25 avril 2020 pour une durée de 9 années consécutives, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) a donné en location à PERSONNE1.), en sa qualité de fondateur de la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE2.)) en voie de formation, des surfaces commerciales ainsi que deux emplacements de parking sis à L-ADRESSE3.) en vue de l'exploitation du restaurant « ENSEIGNE1.) », moyennant paiement d'un loyer indexé fixé au montant annuel de 247.860,60 euros HTVA, soit 289.996,90 euros TTC, payable trimestriellement le 10 de chaque mois, et d'une avance mensuelle sur charges de 2.250 euros, à majorer de la TVA.

Le prédit bail a été repris par la société SOCIETE2.) entretemps constituée.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 30 juin 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante les montants suivants :

- arriérés de loyer : 435.102,04 euros
- arriérés de charges : 38.862,01 euros
- franchise de 11 mois de loyer : 266.650,98 euros
- loyers et charges relatifs au trimestre en cours à la date de résiliation : p.m.
- indemnité de rupture et de relocation : 139.623,12 euros
- indemnité correspondant à la reconstitution de la garantie à première demande : p.m.

avec les intérêts de retard au taux prévu à l'article 3 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement, majoré de 3 % avec un minimum de 8 % par an, à partir de la date d'exigibilité des différents montants ;

- voir prononcer la résolution judiciaire, sinon la résiliation du contrat de bail pour faute dans le chef de la partie défenderesse ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des locaux avec toutes les personnes qui s'y trouvent de son chef, ceci endéans la huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par elle de ce faire endéans le délai imparti, voir d'ores et déjà autoriser la partie requérante à les faire expulser si besoin en est à l'aide de la force publique, les frais en résultant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner la partie requérante à payer à la partie défenderesse une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance, sinon voir instituer un partage largement favorable à la partie requérante.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 428/23.

A l'audience des plaidoiries, la partie requérante a augmenté sa demande à 543.077,24 euros au titre des arriérés de loyers et à 57.519,03 euros au titre des arriérés de charges. Elle a encore demandé la reconstitution de la garantie bancaire à première demande à concurrence d'un montant de (6 x 26.993,80 euros =) 161.962,80 euros.

La société SOCIETE2.) a réclamé l'octroi de dommages et intérêts d'un montant total de 1.081.693,16 euros.

Il échet de leur en donner acte.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que compte tenu des arriérés de loyers et de charges, il y a lieu de prononcer la résiliation du bail. Le bail prenant fin en raison de la faute de la partie défenderesse, cette dernière n'ayant pas occupé les lieux loués pendant au moins 6 années, elle devrait également rembourser le montant de la franchise. Le montant de loyer compris dans la gratuité de 11 mois de loyer du 25 avril 2020 au 24 mars 2021 se calculerait comme suit :

- loyer de Q2 2020 (à partir du 25 avril 2020) : 53.378,55 euros TTC,
- loyer de Q3 2020 : 72.499,23 euros TTC,
- loyer de Q4 2020 : 73.419,80 euros TTC (72.499,23 euros TTC + indexation 920,57 euros TTC),
- loyer de Q1 2021 (jusqu'au 24 mars 2021) : 67.353,40 euros TTC,

soit une franchise de 11 mois de loyer : 266.650,98 euros TTC.

En application de l'article 34.8 des conditions particulières et de l'article 22.4 des conditions générales, la partie requérante réclame à titre d'indemnité de rupture et de relocation la somme de 139.623,12 euros (= 6 x 23.270,52 euros). En application de l'article 13.1 des conditions générales, la partie requérante demande la condamnation de la partie défenderesse

à reconstituer la garantie à première demande. En vertu de l'article 34.4 des conditions particulières dérogeant à l'article 12 des conditions générales, le taux d'intérêt à appliquer serait celui prévu à l'article 3 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, majoré de 3 %. L'article 34.4 des conditions particulières devrait être appliqué en combinaison avec l'article 5.3 des conditions générales qui prévoirait que le loyer est exigible de plein droit, par la seule échéance du terme, ce qui vaudrait mise en demeure.

La société SOCIETE2.) s'oppose à la demande en faisant valoir que l'ouverture du restaurant a été retardée en raison de la crise sanitaire et en raison de la survenance d'inondations. Elle aurait dû financer les travaux de rénovation suite aux inondations. Elle se rapporte aux rapports d'expertise versés en cause pour établir que le bâtiment dans lequel se trouvent les lieux loués ne serait pas construit de nature à résister à l'eau et se situerait dans une zone à risque d'inondation. La bailleuse n'aurait pas respecté son obligation de lui assurer la jouissance des lieux loués et elle aurait violé son obligation d'informer la locataire du fait que les lieux loués se trouvent dans une zone à risque d'inondation. La date d'ouverture aurait été prévue pour le 23 août 2021, mais l'électricité n'aurait pas été fonctionnelle, de sorte que la date d'ouverture aurait été reportée au 15 décembre 2021. Elle n'aurait rattrapé sa perte financière que vers la fin de l'année 2022. Il y aurait un nouvel investisseur. Elle aurait fait beaucoup d'efforts pour apurer sa dette. Subsidiairement, la société SOCIETE2.) demande à voir limiter le montant des condamnations à 18.550,52 euros par mois sur 18 mois, sinon à 20.019,87 euros sur 30 mois ainsi qu'au paiement du terme courant du loyer et des charges.

La partie requérante fait répliquer qu'il reste trop d'impayés pour accorder des délais de paiement. Les deux rapports d'expertise sur lesquels se base la partie adverse seraient unilatéraux et n'auraient pas un caractère contradictoire. Elle demande à voir dire non fondée la demande reconventionnelle en l'absence de preuve des allégations adverses et en l'absence d'un courrier de dénonciation des prétendus vices. Elle conteste le principe et le quantum du dommage allégué.

D. L'appréciation du Tribunal

1) La demande principale

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'ayant pas été spécialement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

a) Les arriérés de loyers et de charges

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail commercial conclu en date du 28 juin 2019 et suivants avenants numéro 1 du 25 juin 2020 et numéro 2 du 9 décembre 2020, bail ayant pris effet au 25 avril 2020 pour une durée de 9 années consécutives, la société

SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.), en sa qualité de fondateur de la société SOCIETE2.) en voie de formation, des surfaces commerciales ainsi que deux emplacements de parking sis à L-ADRESSE3.) en vue de l'exploitation du restaurant « ENSEIGNE1.) », moyennant paiement d'un loyer indexé fixé au montant annuel de 247.860,60 euros HTVA, soit 289.996,90 euros TTC, payable trimestriellement le 10 de chaque mois, et d'une avance mensuelle sur charges de 2.250 euros, à majorer de la TVA.

Il est constant en cause que le prédit bail a été repris par la société SOCIETE2.) entretemps constituée.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer et les charges locatives aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Le contrat de bail est un contrat synallagmatique impliquant des obligations réciproques dans le chef du bailleur et du locataire. L'obligation essentielle du bailleur est de fournir la jouissance des lieux loués au locataire. En contrepartie, l'obligation essentielle du preneur est de payer au bailleur un loyer.

Une fois le contrat conclu, la première obligation à exécuter est donc à la charge du bailleur: il doit délivrer le bien et assurer une jouissance paisible au locataire. Ce n'est que dans un second temps, c'est-à-dire une fois que les obligations du bailleur ont été exécutées, que le locataire doit à son tour, s'exécuter en payant les loyers et les charges, respectivement les avances sur charges aux termes convenus.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du Code civil est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'exécutant ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire. L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps.

Le moyen de l'exception d'inexécution permet donc, dans les contrats synallagmatiques, au contractant qui ne reçoit pas de son cocontractant l'exécution des obligations qui lui incombent, de différer l'exécution de ses propres obligations jusqu'au moment où l'autre partie exécutera, ou offrira d'exécuter les siennes. L'exception d'inexécution apparaît bien ainsi comme une véritable exception, c'est-à-dire comme un moyen de défense, né d'un obstacle temporaire, et ne subsistant que tant que cet obstacle subsiste (Henri DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge, T.II, 3e éd., n°859, p. 823 ; Lux., 5 février 2004, n° 68634 du rôle). Il s'agit d'un moyen temporaire destiné à obtenir l'exécution du contrat et non son extinction. Elle peut donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts et comporte, en puissance, une demande reconventionnelle, mais il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui.

Pour justifier l'exception, il faut un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Ainsi faut-il que le défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués.

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

L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées.

L'exception d'inexécution invoquée à tort par le preneur pourrait, selon les circonstances, justifier la résolution fautive du bail à ses propres torts.

Pour s'opposer au paiement du loyer, la société SOCIETE2.) invoque une violation dans le chef de la bailleuse de son obligation de lui assurer la jouissance du bien immobilier en raison des inondations survenues au mois de juillet 2021 en raison d'un vice affectant les lieux loués.

L'article 1719 du Code civil prévoit que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

En vertu de l'article 1720 du même code, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

La reconnaissance par le preneur d'un bon état locatif à son entrée ne peut avoir d'incidence que sur l'obligation de délivrance mais non pas sur celle imposée au bailleur quant à ses obligations d'entretien permanentes.

Entretenir, c'est veiller au maintien de l'immeuble en état de servir à sa destination.

Le bailleur ne peut se limiter à réparer le bien ; il doit l'adapter à l'affectation convenue; si des travaux d'aménagement s'imposent, il est tenu de les exécuter, à moins de convention contraire.

Les réparations ne peuvent jamais être imposées au bailleur, en général, si les dégâts sont attribuables à la faute du preneur.

Le locataire est tenu d'avertir le bailleur de toute réparation devenue nécessaire. Une mise en demeure formelle n'est pas requise. Il suffit que le bailleur ait été mis au courant de la nécessité des travaux à exécuter.

Le défaut d'entretien peut constituer une faute, susceptible d'engager la responsabilité du bailleur négligent.

Le bailleur peut ainsi être condamné à réparer le préjudice résultant de cette faute.

Le locataire a, le cas échéant, droit à se voir allouer des dommages et intérêts sous forme de réduction de loyers.

Suivant l'article 1721 du Code civil, il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemnisation.

Il y a vice ou défaut chaque fois que le trouble résulte du fait même de la chose, par opposition au trouble provoqué directement par le fait de l'homme, bailleur ou tiers. Tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, est un vice. Il n'y a pas lieu de distinguer entre vice ou défaut de la chose provenant de malfaçons et de vétusté ou de défaut d'entretien. Il importe peu que le bailleur ait ou non connaissance du vice, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi; que le vice soit apparu avant ou après la conclusion du bail. Le propriétaire est censé connaître la structure défectueuse de son immeuble, ou de ses accessoires; les risques pouvant en résulter pèsent sur lui; sa responsabilité est engagée, même s'il a ignoré le vice. Le bailleur ne répond cependant pas du vice s'il était apparent au moment de la conclusion du bail et si le preneur l'a connu ou dû connaître en contractant.

Sans rendre l'usage du bien complètement impossible, il suffit que le vice entrave la jouissance du preneur et lui cause un trouble véritable.

Le juge peut accorder au preneur, victime du vice, des dommages et intérêts sous forme d'une réduction de loyers.

Il est constant que les lieux loués ont été inondés en date des 14 et 15 juillet 2021 en raison de fortes pluies.

La société SOCIETE2.) se limite cependant dans ce contexte à renvoyer au rapport d'expertise SOCIETE3.) SA établi de manière unilatérale en date du 18 octobre 2021.

Le terme « opposabilité » doit rester réservé aux expertises judiciaires, qui est celle qui est ordonnée par un juge. L'expert judiciaire doit respecter le principe du contradictoire et c'est le respect du contradictoire lors des opérations d'expertise qui rend son expertise opposable aux parties qui y ont été présentes ou représentées.

Mais l'expertise officieuse, même si elle ne peut avoir valeur d'expertise judiciaire, peut être produite aux débats judiciaires, à condition que la règle du contradictoire ait été respectée. La contradiction suppose que l'expertise ait été communiquée auparavant à toutes les parties, comme les autres documents de la cause. L'essentiel est que les parties aient été à même de discuter contradictoirement des informations communiquées au juge.

Dans le cas où l'expertise officieuse a été régulièrement communiquée et a fait l'objet d'un débat contradictoire, les juges, qui ne sont pas obligés de suivre les conclusions de l'expertise, peuvent néanmoins y puiser leurs convictions.

Le juge ne peut utiliser ces expertises qu'à la double condition qu'elles aient été régulièrement versées aux débats et soumises à la discussion contradictoire des parties et que leurs données soient corroborées par d'autres éléments du dossier.

Bien qu'il résulte du rapport précité que le bâtiment dans lequel se trouvent les lieux loués n'a pas été construit pour résister à l'eau, que le bâtiment se trouve dans une zone à risque d'inondation et que ce risque persistera après exécution des mesures de protection, mais qu'il sera réduit, ces conclusions ne sont cependant corroborées par aucun élément probant, de sorte que le tribunal ne saurait se baser sur ce rapport face aux contestations adverses. Il n'est pas par ailleurs aucunement établi que la bailleuse ait eu connaissance de telles informations au moment de la conclusion du bail, de sorte qu'il ne saurait question d'une violation de son obligation d'information. En outre, il n'est pas établi que la locataire ait dénoncé un quelconque vice affectant les lieux loués à la bailleuse avant la présente procédure.

Par ailleurs, la société SOCIETE2.) se limite à invoquer l'impact de la crise sanitaire liée à la COVID-19 sans en tirer une quelconque conclusion juridique, de sorte que cet élément ne saurait être pris en considération par le tribunal en guise de justification du défaut de paiement du loyer.

Il s'ensuit que c'est à tort que la société SOCIETE2.) invoque l'exception d'inexécution.

Au vu du décompte actualisé produit en cause par la partie requérante, non spécialement contesté, par la société SOCIETE2.) et des mises en demeures, la demande en paiement de la partie requérante est à dire fondée à concurrence de la somme de 543.077,24 euros à titre d'arriérés de loyer et à concurrence de la somme de 57.519,03 euros à titre d'arriérés de charges, avec les intérêts de retard au taux prévu à l'article 3 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement, majoré de 3 % avec un minimum de 8 % par an, à partir de la date d'exigibilité des différents montants, jusqu'à solde conformément à l'article 34.4. des conditions particulières du contrat de bail.

La société SOCIETE2.) est en conséquence condamnée à payer à la partie requérante la somme de 543.077,24 euros à titre d'arriérés de loyer et la somme de 57.519,03 euros à titre d'arriérés de charges, avec les intérêts de retard au taux prévu à l'article 3 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement, majoré de 3 % avec un minimum de 8 % par an, à partir de la date d'exigibilité des différents montants, jusqu'à solde.

b) La résiliation du bail

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive, en vertu de l'article 1741 du Code civil qui n'est qu'une application en matière de bail de la règle de l'article 1184 du même code.

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Compte tenu de l'ampleur des arriérés de loyers et de charges, des stipulations contractuelles et au vu des développements qui précèdent relatifs aux inondations et à la COVID-19, il échet de retenir que la société SOCIETE2.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et ce manquement justifie la résiliation du bail à ses torts exclusifs. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de la société SOCIETE2.) et de la condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement, un délai plus élargi n'étant aucunement justifié.

Au besoin, la partie requérante est autorisée à faire expulser la société SOCIETE2.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

c) Le remboursement de la franchise

Aux termes de l'avenant numéro 2 du 9 décembre 2020, la société SOCIETE2.) s'est vu consentir une franchise de 11 mois de loyer à compter de l'entrée en vigueur du bail, dont le montant doit être remboursé à la bailleuse en cas de départ de la locataire avant 6 années accomplies d'occupation.

Compte tenu de la résiliation du bail avant six années accomplies d'occupation, la société SOCIETE2.) doit rembourser le montant de 11 mois de franchise à la partie requérante pour la période du 25 avril 2020 au 24 mars 2021, se chiffrant au montant total de 266.650,98 euros d'après le calcul opéré par la partie requérante qui n'est pas spécialement contesté.

La société SOCIETE2.) est donc condamnée à payer à la partie requérante la somme de 266.650,98 euros, avec les intérêts de retard au taux prévu à l'article 3 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement, majoré de 3 % avec un minimum de 8 % par an à partir du 30 juin 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

d) L'indemnité de résiliation

Conformément à l'article 34.8 des conditions particulières et l'article 22.4 des conditions générales, en cas de résiliation du bail aux torts exclusifs de la locataire, la locataire sera tenue de payer à la bailleuse une indemnité de rupture et de relocation fixée à un minimum de six mois de loyers HTVA en vigueur, soit 6 x 23.270,52 euros HTVA, ce qui correspond au montant total de 139.623,12 euros.

Au vu de la résiliation du bail intervenue aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.), la demande de la partie requérante est à dire fondée à concurrence de la somme de 139.623,12 euros, avec les intérêts de retard au taux prévu à l'article 3 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement, majoré de 3 % avec un minimum de 8 % par an à partir du 30 juin 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

La société SOCIETE2.) est en conséquence condamnée à payer à la partie requérante la somme de 139.623,12 euros, avec les intérêts de retard au taux prévu à l'article 3 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement, majoré de 3 % avec un minimum de 8 % par an à partir du 30 juin 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

e) La reconstitution de la garantie à première demande

En vertu de l'article 13.1 des conditions générales, la locataire doit fournir une garantie bancaire abstraite, inconditionnelle, indépendante et appellable à première demande par la bailleresse à concurrence d'un montant correspondant à 6 mois du loyer de base TVA incluse.

La société SOCIETE2.) est donc condamnée à fournir une garantie bancaire appellable à première demande à concurrence de la somme de 161.962,80 euros (=6 mois x 26.993,80 euros).

f) Les délais de paiement

En ce qui concerne la proposition de paiement échelonné, il y a lieu de se référer aux dispositions de l'article 1244 du Code civil en l'absence d'autre base légale fournie par la société SOCIETE2.) qui dispose que « le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état ».

La demande tendant à se voir accorder des délais de paiement, n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

Le bénéfice de l'article 1244, alinéa 2 du Code civil suppose que le débiteur soit de bonne foi et dans un état de nécessité. Le preneur ne fournissant ni pièce, ni renseignement sur sa situation patrimoniale d'ensemble, le tribunal n'est pas en mesure d'apprécier sa situation de trésorerie exacte (cf. TAL, 7 janvier 2003, n° 74.773 du rôle).

En l'absence de toute pièce permettant au Tribunal d'apprécier la situation financière globale de la société SOCIETE2.), il n'y a pas lieu de faire droit à la demande d'un paiement échelonné.

2) La demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'ayant pas été spécialement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

Conformément aux dispositions de l'article 1315 du Code civil, il appartient à la société SOCIETE2.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Au soutien de sa demande reconventionnelle, la société SOCIETE2.) renvoie aux rapports unilatéraux de la société SOCIETE3.) SA du 18 octobre 2021 et du SOCIETE4.) SARL du 15 juillet 2022.

Il échet de rappeler que le terme « opposabilité » doit rester réservé aux expertises judiciaires, qui est celle qui est ordonnée par un juge. L'expert judiciaire doit respecter le principe du contradictoire et c'est le respect du contradictoire lors des opérations d'expertise qui rend son expertise opposable aux parties qui y ont été présentes ou représentées.

Mais l'expertise officieuse, même si elle ne peut avoir valeur d'expertise judiciaire, peut être produite aux débats judiciaires, à condition que la règle du contradictoire ait été respectée. La contradiction suppose que l'expertise ait été communiquée auparavant à toutes les parties, comme les autres documents de la cause. L'essentiel est que les parties aient été à même de discuter contradictoirement des informations communiquées au juge.

Dans le cas où l'expertise officieuse a été régulièrement communiquée et a fait l'objet d'un débat contradictoire, les juges, qui ne sont pas obligés de suivre les conclusions de l'expertise, peuvent néanmoins y puiser leurs convictions.

Le juge ne peut utiliser ces expertises qu'à la double condition qu'elles aient été régulièrement versées aux débats et soumises à la discussion contradictoire des parties et que leurs données soient corroborées par d'autres éléments du dossier.

Ni les conclusions du rapport SOCIETE3.) SA précité duquel il résulte que le bâtiment dans lequel se trouvent les lieux loués n'a pas été construit pour résister à l'eau, que le bâtiment se trouve dans une zone à risque d'inondation et que ce risque persistera après exécution des mesures de protection, mais qu'il sera réduit, ni celles résultant du rapport du SOCIETE5.) SARL, duquel il ressort que la perte d'exploitation du restaurant ENSEIGNE1.) pour la période du 15 décembre 2021 au 30 juin 2022 suite aux inondations des 14 et 15 juillet 2021 se chiffre au montant total de 1.081.693,16 euros, ne sont corroborées par un autre élément probant, de sorte que ces rapports ne suffisent pas pour établir les prétentions de la société SOCIETE2.) et le bien-fondé de sa demande reconventionnelle.

La demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.) est en conséquence à dire non fondée et elle est à en débouter.

3) Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 500 euros.

La société SOCIETE2.) est donc condamnée à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 500 euros.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

La partie défenderesse succombant au litige est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de sa demande,

dit la demande principale de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL recevable,

la **dit** partiellement fondée,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 543.077,24 euros à titre d'arriérés de loyer ainsi que le montant de 57.519,03 euros à titre d'arriérés de charges, avec les intérêts de retard au taux prévu à l'article 3 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement, majoré de 3 % avec un minimum de 8 % par an, à partir de la date d'exigibilité des différents montants, jusqu'à solde,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties aux torts exclusifs de la société anonyme SOCIETE2.) SA,

partant, **condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de quarante jours à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à faire expulser la société anonyme SOCIETE2.) SA des lieux loués dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de la société anonyme SOCIETE2.) SA récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant 266.650,98 euros, avec les intérêts de retard au taux prévu à l'article 3 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement, majoré de 3 % avec un minimum de 8 % par an à partir du 30 juin 2023, jusqu'à solde,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 139.623,12 euros, avec les intérêts de retard au taux prévu à l'article 3 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement, majoré de 3 % avec un minimum de 8 % par an à partir du 30 juin 2023, jusqu'à solde,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à fournir au profit de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une garantie bancaire appellable à première demande à concurrence de la somme de 161.962,80 euros,

rejette la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en octroi de délais de paiement,

dit recevable, mais non fondée la demande reconventionnelle de la société anonyme SOCIETE2.) SA, partant en déboute,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en paiement d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 500 euros,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer le montant de 500 euros à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI