

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1299/25

L-BAIL-642/22

L-BAIL-522/23

## Audience publique extraordinaire du 3 avril 2025

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-

- 1) **PERSONNE1.)**, représentant de la société SOCIETE1.) SARL,
- 2) **PERSONNE2.)**, représentante de la société SOCIETE1.) SARL, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

### parties demanderesses au principal parties défenderesses sur reconvention

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Fabien FRANÇOIS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

sub 1) et sub 2), étant présents lors de l'audience du 13 février 2025

e t

- 1) **PERSONNE3.)**

2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

**parties défenderesses au principal**  
**parties demanderesses par reconvention**

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Isabelle GIRAULT, avocat à la Cour, demeurant à Strassen

-II-

1) **PERSONNE1.)**

2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

3) la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établi et ayant son siège social à **L-ADRESSE3.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.)**, représentée par ses dirigeants actuellement en fonctions

**parties défenderesses au principal**  
**parties défenderesses sur reconvention**

sub 1), sub 2) et sub 3), comparant par Maître Fabien FRANÇOIS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

sub 1) et sub 2), étant présents lors de l'audience du 13 février 2025

e t

1) **PERSONNE3.)**

2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**,  
**ADRESSE2.)**

**parties défenderesses au principal**  
**parties demanderesses par reconvention**

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Isabelle GIRAULT, avocat à la Cour, demeurant à Strassen

---

## **F a i t s**

L'affaire L-BAIL-642/22 fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposé au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 23 novembre 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 décembre 2022, puis refixée au 30 janvier 2023.

Lors de l'audience du 30 janvier 2023, l'affaire fut rayée.

Les faits et rétroactes de l'affaire L-BAIL-522/23 résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 21 mars 2024 (1080/24) rendu par le tribunal de paix.

Suite au dernier jugement, les numéros de rôle L-BAIL-642/22 et L-BAIL-522/23 furent refixées ensemble pour plaidoiries au 13 juin 2024, puis refixées au 20 juin 2024, puis refixées au 14 novembre 2024, et finalement refixées au 13 février 2025.

A la prédite audience du 13 février 2025, Maître Fabien FRANÇOIS, en remplacement de Maître Lex THIELEN, et Maître Isabelle GIRAULT, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

## **l e j u g e m e n t q u i s u i t :**

Par une requête déposée le 23 novembre 2022 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), en leur qualités de représentants de la société SOCIETE1.) SARL, ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant ce Tribunal, siégeant en matière de bail commercial, pour

- « constater la résiliation du contrat de location intervenu à la requête du bailleur en date du 24 février 2022,
- à titre principal, voir fixer l'indemnité d'éviction à la somme de 24 x 9.051,27 euros, partant condamner les parties défenderesses à payer à la partie requérante du chef des causes sus-énoncées le montant de 217.230,48 euros (Deux cent dix-sept mille deux cent trente euros et

*quarante-huit centimes) avec les intérêts légaux à compter de la présente demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,*

- *à titre subsidiaire, voir déterminer le montant de l'indemnité d'éviction sur base de la valeur marchande du fonds de commerce estimée à 200.000 euros, selon un contrat de vente en date du 03 novembre 2010, pour l'activité en question à déterminer ex aequo et bono par le tribunal ou sinon toute autre somme à dire d'expert, partant voir condamner les parties défenderesses au paiement d'une indemnité d'éviction sur cette base*
- *voir réserver à la partie requérante le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance et suivant qu'il appartiendra, et notamment en ce qui concerne l'indemnité d'éviction,*
- *dire le jugement à intervenir exécutoire par provision nonobstant toute voie de recours,*
- *les parties défenderesses s'entendre condamner à tous les frais et dépens de l'instance,*
- *condamner les parties défenderesses à payer à la partie requérante la somme de 5.000 euros à titre de frais non-compris dans les dépens, sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,*
- *réserver à la partie requérante tous autres droits, dus, moyens et actions. »*

Par une requête déposée le 1er août 2023 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant ce Tribunal, siégeant en matière de bail commercial, pour :

« \* principalement

*\* les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SARL au titre du paiement d'une indemnité d'éviction la somme de 340.000 euros avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,*

*\* les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer au titre du remboursement rétroactif des loyers la somme de 9.161,29 euros pour la période du 18 mars 2020 au 26 mai 2020 avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,*

*\* les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer au titre du remboursement rétroactif des loyers la somme de 8.733,33 euros pour la période du 26 novembre 2020 au 6 avril 2021 avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,*

*\* les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer au titre du remboursement rétroactif des loyers la somme de 9.321,29*

euros pour la période du 7 avril 2020 au 31 mai 2021 avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,

\* les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 3.327,61 euros à titre de perte d'exploitation suite à une coupure d'électricité entre le 4 et le 5 octobre 2019 avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,

\* les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 1.108,35 euros à titre de réparations suite à une coupure d'électricité entre le 4 et le 5 octobre 2019 avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,

\* les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 889,20 euros à titre de perte de réparations suite à une coupure d'électricité et de dégâts des eaux le 23 décembre 2019, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,

\* les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 25.597,16 euros à titre de perte de denrées alimentaires suite à une coupure d'électricité et de dégâts des eaux le 23 décembre 2019 avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,

\* les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 21.629,47 euros à titre de perte d'exploitation suite à une coupure d'électricité et de dégâts des eaux le 23 décembre 2019 avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,

\* les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 1.083,93 euros à titre de réparation avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,

\* subsidiairement

\* voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) les différents montants susénoncés,

\* en tout état de cause

\* voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à la mainlevée de la garantie locative d'un montant de 48.000 euros avec une astreinte de 100 euros par jour de retard,

\* voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout au paiement de la somme de 2.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

*\* voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire. »*

Par un jugement numéro 1080/24 rendu en date du 21 mars 2024 par le Tribunal de céans, il a été décidé ce qui suit :

*« déclare non-fondé le moyen d'irrecevabilité tiré du libellé obscur pour défaut de ventilation;  
déclare non-fondé le moyen d'irrecevabilité tiré de la litispendance;  
déclare non-fondé le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut d'intérêt et de qualité à agir;  
partant déclare la requête du 1er août 2023 recevable;  
refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience du 13 juin 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.15. »*

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des affaires introduites sous les numéros de rôle L-BAIL-642/22 et L-BAIL-522/23 et de statuer par un seul et unique jugement.

**Les question préjudicielles présentées par PERSONNE3.) et PERSONNE4.)**

A l'audience du Tribunal du 15 février 2024, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont soumis au Tribunal les questions préjudicielles suivantes :

« (fichier) »

**La position de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) SARL**

A l'audience du Tribunal du 14 novembre 2024, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) SARL ont conclu au rejet des questions préjudicielles proposées par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

*- En ce qui concerne la première question préjudicielle*

Concernant la conformité de l'article 1762-12 du code civil à l'article 35 de la Constitution, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) SARL font valoir que le bailleur n'est pas l'exploitant d'un commerce, de sorte à ce que les dispositions relatives à la liberté du commerce prévues par ce même article de la Constitution ne lui sont de toute évidence pas applicables.

En tout état de cause, il n'y aurait pas de violation des dispositions de l'article 35 de la Constitution.

*- En ce qui concerne la deuxième question préjudicielle*

Concernant la conformité de l'article 3 (1) de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial, à savoir l'applicabilité des dispositions légales aux contrats en cours, au principe de sécurité juridique, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) SARL font valoir que le législateur a fait le choix, en prévoyant l'applicabilité directe des dispositions de la loi en question, de protéger les locataires.

Sans cette applicabilité directe, un bailleur aurait pu ne pas proroger un contrat de bail commercial sans protection spécifique des locataires par l'attribution d'une indemnité d'éviction.

En effet, l'applicabilité directe d'une loi aux contrats en cours n'emporterait pas automatiquement une violation de la Constitution alors qu'en l'espèce l'intérêt général ne serait pas en jeu.

*- En ce qui concerne la troisième question préjudicielle*

Concernant la conformité de l'article 1762-12 du Code civil à l'article 36 de la Constitution, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) SARL donnent à considérer que l'indemnité d'éviction prévue par le législateur n'est qu'une simple condition pour le bailleur de prendre possession de son bien et ne représenterait pas une alinéation.

Par conséquent l'article 36 de la Constitution n'était pas visé par la disposition légale concernée par la question préjudicielle.

### **Appréciation**

Avant tout autre progrès en cause il convient d'analyser s'il y a lieu de déférer à la Cour Constitutionnelle les questions préjudicielles formulées par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

En application de l'article 2 de la loi du 27 juillet 1997 portant organisation de la Cour Constitutionnelle telle que modifiée par la loi du 6 décembre 2019 portant modification de la loi du 27 juillet 1997 portant organisation de la Cour Constitutionnelle, il appartient à la Cour Constitutionnelle de statuer, suivant les modalités déterminées par la loi, sur la conformité des lois à la Constitution, à l'exception de celles qui portent approbation de traités.

L'article 6 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 dispose que :

*« Lorsqu'une partie soulève une question relative à la conformité d'une loi à la Constitution devant une juridiction, celle-ci est tenue de saisir la Cour Constitutionnelle.*

*Une juridiction est dispensée de saisir la Cour Constitutionnelle lorsqu'elle estime que :*

- a) une décision sur la question soulevée n'est pas nécessaire pour rendre son jugement ;*
- b) la question de constitutionnalité est dénuée de tout fondement ;*
- c) la Cour Constitutionnelle a déjà statué sur une question ayant le même objet.*

*Si une juridiction estime qu'une question de conformité d'une loi à la Constitution se pose et qu'une décision sur ce point est nécessaire pour rendre son jugement, elle doit la soulever d'office après avoir invité au préalable les parties à présenter leurs observations ».*

La juridiction du fond qui est saisie d'une question préjudicielle est en principe tenue de la soumettre à la Cour Constitutionnelle, sauf si les conditions de dispense sont données. Il ne lui revient pas de juger si la différenciation opérée par la loi est objective, rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but (voir notamment Cass., arrêt n° 63/2021 du 22 avril 2021, numéro CAS-2020-00073 du registre). Le défaut de tout fondement qui dispense le juge du fond de saisir la Cour Constitutionnelle doit être évident et manifeste au point de s'imposer à lui (Cass., arrêt n° 11/10 du 25 février 2010).

Les motifs de dispense de saisine ne sont pas cumulatifs, mais alternatifs, ainsi que l'établit le rapport de la Commission des institutions et de la révision constitutionnelle de la Chambre des Députés rendu dans le cadre des travaux préparatoires de la loi de 1997 :

*« Par exception au principe de saisine obligatoire, les juridictions seront dispensées de soumettre la question de la constitutionnalité à la Cour constitutionnelle dans les trois hypothèses suivantes :*

- si elles estiment qu'une décision sur la question de constitutionnalité n'est pas nécessaire pour rendre leur jugement ; ou bien*
- si elles estiment que la question de constitutionnalité est dénuée de tout fondement ; ou bien*
- si la Cour constitutionnelle a déjà statué sur une question ayant le même objet »*  
*(voir Rapport de la Commission des institutions et de la révision constitutionnelle, du 20 juin 1997, document parlementaire n° 4218-9, page 10, sous « Article 6 »).*

*- Quant à la première question préjudicielle*

L'article 1762-12 du Code civil, dont la constitutionnalité est remise en cause, a la teneur suivante :



*« (1)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.*

*(2)À défaut de clause dans le contrat de bail permettant de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction, les parties peuvent saisir le juge de paix qui fixera alors le montant de l'indemnité d'éviction sur base de la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question. »*

En premier lieu, il y a lieu d'écarter la position de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) SARL alors qu'en signant un contrat de bail commercial, la qualité de commerçant est conférée au bailleur pour l'exécution de cette relation contractuelle.

Ensuite, et quant à l'opportunité de poser la question préjudicielle telle que proposée par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ces derniers se réfèrent à l'arrêt numéro 176 rendu en date du 23 décembre 2022 par la Cour Constitutionnelle.

Il ressort de la motivation de cet arrêt :

*« En limitant les recettes que le bailleur secondaire, qui est le preneur dans le bail principal, peut tirer de la sous-location au maximum à la dépense qu'il doit supporter en tant que locataire dans le cadre du bail principal, l'article 1762-6, paragraphe 4, du Code civil ne lui permet ni de couvrir ses frais d'exploitation, incluant notamment les frais généraux et les frais administratifs, ni de percevoir un bénéfice raisonnable sur l'opération économique en cause.*

*Le plafond du prix du contrat de sous-location imposé par l'article 1762-6, paragraphe 4, du Code civil constitue partant une restriction disproportionnée.*

*Cette conclusion n'est pas mise en cause par la faculté légale donnée au bailleur secondaire d'obtenir un prix plus élevé s'il a opéré des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire, dès lors qu'il ne s'agit que d'une exception spécifique et limitée à la règle générale et absolue posée par la disposition légale sous examen qui n'est pas de nature à rétablir le juste équilibre entre les intérêts en présence.*

*Il convient partant de répondre à la première question que l'article 1762-6, paragraphe 4, du Code civil, tel qu'introduit par la loi du 3 février 2018, en ce qu'il ne permet pas à l'opérateur économique ayant pris en bail un local commercial de le donner en sous-location moyennant un prix de nature à couvrir*

*ses frais d'exploitation relatifs à la sous-location et de percevoir un bénéfice raisonnable tiré de la sous-location, est contraire à l'article 11, paragraphe 6, alinéa 1, de la Constitution. »*

Ainsi, la Cour Constitutionnelle a sanctionné une disposition légale applicable, comme c'est le cas en l'espèce, en matière de bail commercial.

La solution retenue dans cet arrêt est la suivante :

*« En attendant une intervention réparatrice du législateur, l'équilibre entre le but légitime recherché par la disposition légale sous examen et la liberté du commerce et de l'industrie est réalisé si le loyer du contrat de sous-location ne dépasse pas le loyer payé par le preneur au bailleur principal, majoré de ses frais d'exploitation relatifs à la sous-location et d'un bénéfice raisonnable. »*

En ce faisant, la Cour Constitutionnelle a remplacé un mécanisme d'évaluation forfaitaire prévu par le législateur, par un mécanisme d'évaluation au réel.

Par conséquent, un tel mécanisme d'évaluation, prenant compte d'une situation d'espèce, est validée par la Cour Constitutionnelle.

Or, en l'espèce, l'article 1762-12 du Code civil dont la constitutionnalité est mise en cause par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) prévoit justement un tel mécanisme d'évaluation au réel en laissant aux parties le choix de fixer les modalités de calcul d'une indemnité d'éviction ou, à défaut, de saisir un juge qui fixera l'indemnité d'éviction sur base des éléments d'espèce.

Le principe même de prévoir une indemnité d'éviction, à défaut d'invoquer des motifs graves justifiant la résiliation d'un contrat de bail commercial, n'empiète encore pas à la liberté du commerce prévu par l'article 35 de la Constitution alors que l'introduction d'un tel mécanisme, pour le surplus adapté à chaque situation juridique individuellement, ressort de la faculté du législateur d'indemniser un locataire de bonne foi qui se voit soustraire une partie du fondement de son activité commerciale, à savoir les lieux où il exploite celle-ci.

Il n'y a partant pas lieu de saisir la Cour Constitutionnelle de la première question préjudicielle formulée par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

- Quant à la deuxième question préjudicielle

L'article 3 (1) de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial est rédigé comme suit :

*« Les dispositions de la présente loi sont applicables aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur. »*

Quant à l'opportunité de poser la question préjudicielle telle que proposée par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ces derniers se réfèrent à l'arrêt numéro 152 rendu en date du 22 janvier 2021 par la Cour Constitutionnelle.

Il ressort de la motivation de cet arrêt :

*« Quant à la question de savoir si le but que le législateur voulait atteindre en rendant rétroactivement applicable la disposition litigieuse était indispensable dans un intérêt général justifiant la rétroactivité en l'espèce, il convient de constater que l'Etat n'a précisé ni dans le cadre de l'élaboration de la loi du 23 juillet 2016 ni durant la procédure devant les juridictions administratives ou durant celle devant la Cour constitutionnelle quels auraient été les motifs d'intérêt général qui auraient rendu nécessaire le caractère rétroactif de la modification de l'article 6bis, paragraphe 1, de la loi du 23 décembre 2005 avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2016.*

*Aucune justification particulière pour l'application rétroactive de la loi au 1<sup>er</sup> janvier 2016 de la modification du champ d'application de la retenue libératoire n'a donc été invoquée par l'Etat.*

*La Cour constitutionnelle déduit des considérations qui précèdent que la modification rétroactive du régime fiscal litigieux n'est pas conforme aux principes énoncés ci-dessus. »*

Il s'ensuit que la Cour constitutionnelle a déclaré inconstitutionnelle une loi ayant un effet rétroactif.

Or, en l'espèce, et contrairement à l'hypothèse soumise à l'appréciation de la Cour constitutionnelle dans l'arrêt susmentionné, il y a lieu de relever que la loi du 3 février 2018 n'a pas d'effet rétroactif.

En effet, les dispositions de cette loi s'appliquent aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur, prévue comme suit par son article 4 : *« La présente loi entre en vigueur le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit sa publication au Memorial. »*

Par conséquent, les dispositions de cette loi ne sont pas contraires au principe de sécurité juridique et plus précisément de non-rétroactivité de la loi.

Il n'y a partant pas lieu de saisir la Cour Constitutionnelle de la deuxième question préjudicielle formulée par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

*- Quant à la troisième question préjudicielle*

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font valoir que le principe-même de l'instauration d'une indemnité d'éviction comme condition de validité d'une résiliation respectivement le non-renouvellement d'un contrat de bail commercial après 9 années serait contraire à l'article 36 de la Constitution prévoyant que nul ne saurait être privé de sa propriété, à exception de « *l'utilité publique et moyennant juste indemnité, dans le cas et la manière déterminés par la loi.* »

Or, l'instauration de l'article 1762-12 du Code civil ne prive aucunement un bailleur de la propriété de l'immeuble pris en location mais fixe une simple condition pour la validité de mise à terme d'une relation contractuelle.

Par conséquent, les dispositions de cet article ne sont pas contraires au principe prévu par l'article 36 de la Constitution.

Il n'y a partant pas lieu de saisir la Cour Constitutionnelle de la troisième question préjudicielle formulée par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

### **Les moyens et prétentions des parties quant au fond du litige**

La société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, les parties requérantes font valoir que par un contrat de bail ayant pris effet le 20 janvier 2011, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont pris en location auprès de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un immeuble à usage commercial sis à L-ADRESSE3.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent qu'ils ont cédé ce bail à la société SOCIETE1.) SARL constituée en date du 6 janvier 2011.

Pour prouver la cession du contrat de bail, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent que la société SOCIETE1.) SARL s'est acquittée depuis l'entrée en vigueur du bail, par un ordre permanent, du loyer. C'est ensuite la société qui a participé à des opérations d'expertise dans le cadre d'un sinistre qui a eu lieu dans les lieux loués en 2019.

Finalement, la SOCIETE2.) se serait portée garant à concurrence de 48.000 euros envers les bailleurs en faveur de la société SOCIETE1.) SARL (alors en cours de constitution), PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Cette cession du contrat de bail n'aurait encore jamais été mise en cause par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Par un courrier du 24 février 2022, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient procédé unilatéralement à la résiliation dudit contrat de bail.

Cette résiliation serait intervenue après un délai de 9 ans.

Par application des dispositions de l'article 1762-12 du Code civil, la société SOCIETE1.) SARL, en tant que locataire, réclame une indemnité d'éviction équivalente à la valeur marchande du fonds de commerce. Aux termes d'une expertise unilatérale SOCIETE3.) SARL, la société SOCIETE1.) SARL chiffre cette valeur marchande au montant de 340.000 euros.

Il n'y aurait en effet pas eu faute dans le chef de la société SOCIETE1.) SARL dans la mise à terme du contrat de bail.

La résiliation, certes adressée par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demeurerait opposable malgré la cession du contrat de bail à la société SOCIETE1.) SARL alors qu'il aurait été l'intention des bailleurs de mettre un terme aux relations entre parties. Les bailleurs ne sauraient en effet pas se prévaloir de leur propre turpitude pour avoir adressé leur résiliation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et non à la société SOCIETE1.) SARL.

La société SOCIETE1.) SARL admet ensuite qu'elle n'a pas formulé de demande de renouvellement du bail mais cette circonstance serait due par la volonté ferme des bailleurs de résilier le bail, ce qu'elle aurait accepté.

Ce n'était que 7 mois après la résiliation que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient soudainement exprimé leur souhait de continuer les relations contractuelles entre parties, mais à ce stade, la société SOCIETE1.) SARL aurait déjà organisé son départ des lieux, notamment en licenciant les salariés.

D'une façon plus générale, le bailleur ne saurait revenir sur sa décision de résiliation pour éviter une indemnité d'éviction.

Ensuite, la société SOCIETE1.) SARL conclut au remboursement des loyers payés pendant la période de la pandémie de la COVID-19 en application de la jurisprudence bien établie basée sur l'exécution de bonne foi des conventions.

Malgré des demandes de réduction de loyers pendant cette période particulièrement difficile pendant laquelle une forte baisse du chiffre d'affaires (environ 50 %) a été enregistrée par la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient refusé de leur accorder la moindre réduction de loyers.

A ce titre, la société SOCIETE1.) SARL conclut à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement de la somme de 27.215,91 euros.

Ensuite, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir que des meubles ont été laissés sur place après son déguerpissement. PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devraient ainsi l'en indemniser, sinon, la valeur de ces meubles serait à inclure dans la valeur du fonds de commerce à la base du calcul de l'indemnité d'éviction.

Concernant les chambres données en location, cette activité ferait partie intégrante de l'activité commerciale et devrait ainsi être inclus dans le calcul de la valeur du fonds de commerce.

En ce qui concerne l'indemnisation du dommage subi en relation avec les coupures d'électricité, la société SOCIETE1.) SARL verse une attestation testimoniale de l'un de ses anciens salariés et des pièces quant à des dépannages de SOCIETE4.). Le contenu de l'attestation testimoniale est offert en preuve.

Les bailleurs seraient en effet les seuls responsables des coupures d'électricité en raison de la vétusté de l'immeuble donné en location et de leur refus de procéder aux réparations et aux entretiens qui s'imposeraient.

Quant au quantum du dommage réclamé, la société SOCIETE1.) SARL s'est déclarée d'accord à procéder à une évaluation *ex aequo et bono* à opérer par le Tribunal.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent au débouté de l'entière des demandes adverses.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) admettent et acceptent la cession du contrat de bail à la société SOCIETE1.) SARL mais donnent à considérer que la résiliation du contrat de bail n'a été opérée qu'à l'égard de PERSONNE1.) et PERSONNE2.). La société SOCIETE1.) SARL ne saurait ainsi prétendre à la moindre indemnité d'éviction.

En effet, le bail aurait été reconduit à l'égard de la société SOCIETE1.) SARL qui pour le surplus ne se serait pas prévalu de son droit à reconduction du contrat de bail. De ce fait, la société SOCIETE1.) SARL n'aurait pas exécuté le contrat de bail conclu entre parties de bonne foi, de sorte à ce qu'elle ne saurait à présent se prévaloir de la moindre indemnité.

La demande de la société SOCIETE1.) SARL à titre d'indemnité d'éviction serait partant à déclarer non-fondée.

Quant à cette demande d'indemnité d'éviction, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) donnent ensuite à considérer qu'en l'occurrence, le bail aurait été résilié pour faute dans le chef du locataire lequel ne pourrait par conséquent pas prétendre à une telle indemnité.

En effet, des loyers impayés existeraient en l'espèce à hauteur de 18.102,54 euros, lesquels seraient à assortir d'intérêts conventionnels de 1% par mois.

En outre, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient proposé à la société SOCIETE1.) SARL de rester dans les lieux suite à la demande de cette dernière de rembourser l'équivalent de 36 mois de loyers. Suite au refus de la société SOCIETE1.) SARL de se maintenir dans les lieux, tout paiement d'une indemnité d'éviction serait dès à présent exclu.

Ensuite, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font valoir qu'en l'espèce, il n'y aurait pas de fonds de commerce qui pourrait être la base du calcul d'une indemnité de procédure.

En effet, les bailleurs donnent à considérer qu'ils ont donné en location un restaurant et des chambres et studios mais que la société SOCIETE1.) SARL a quitté les lieux avant qu'il ait pu être convenu du paiement d'une indemnité d'éviction.

L'article 1762-12 du code civil serait en effet clair sur ce point dans le sens où le locataire d'un local de commerce devrait rester dans les lieux, demander l'application de la disposition légale et ne pourrait déguerpir qu'une fois que l'indemnité ait été reçue.

Après avoir déguerpi, comme c'est le cas en l'espèce, le fonds de commerce serait inexistant et ne saurait par conséquent être chiffré. PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient proposé à plusieurs reprises à la locataire de rester dans les lieux en proposant même de revendre le fonds de commerce eux-mêmes. Une proposition de reprise des meubles formulée par la société SOCIETE1.) SARL aurait été acceptée par les bailleurs, mais la locataire aurait refusé d'y donner suite.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) donnent à considérer que si dans le cadre d'un bail commercial, le locataire dont le bail n'a pas été renouvelé après au moins 9 ans, n'a pas reçu de la part de son bailleur une indemnité d'éviction avant l'échéance, aurait ipso facto la possibilité de se maintenir dans les lieux alors que le bail serait automatiquement reconduit.

Quant au quantum de la demande adverse sur base de la valeur marchande du fonds de commerce, la société SOCIETE1.) SARL aurait d'ores-et-déjà vendu tous les éléments composant ce fonds de commerce.

Ensuite, le contrat de bail conclu entre parties ne serait pas à qualifier entièrement de bail commercial alors que la partie locative (chambres) devrait être exclu des calculs : seule l'activité du restaurant pouvant tout au plus être pris en compte pour le calcul d'une indemnité. PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font en effet valoir qu'un fonds de commerce aurait comme qualité essentielle d'être accessible au public. Les chambres privatives, certes prises en location par le même contrat de bail, n'auraient pas cette qualité et seraient partant à écarter, le cas échéant, du calcul de la valeur marchande du fonds de commerce.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent l'application de la jurisprudence relative à la pandémie de la COVID-19, laquelle n'était pas transposable en l'espèce.

En ordre subsidiaire, la partie de la location de chambres, non-affectée par les fermetures administratives, serait à écarter de ce calcul.

Concernant la garantie bancaire, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) renvoient au frais de remise en état pour défaut d'entretien dans le chef de la société SOCIETE1.) SARL, notamment au niveau de l'installation du chauffage, à concurrence de 31.364 euros.

A ces frais, il aurait lieu d'ajouter les frais d'enlèvement d'une marquise non-autorisée. Ces frais seraient à évaluer par voie d'expertise.

En ce qui concerne les demandes adverses en relation avec les coupures d'électricité et plus particulièrement quant aux demandes en indemnisation, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont émis des contestations générales. La société SOCIETE1.) SARL ne se serait en effet jamais plaint d'un quelconque problème d'exploitation de l'immeuble et aurait attendu 4 mois pour dénoncer ces coupures à son assureur, de sorte à ce qu'elle ne pourrait à l'heure actuelle prétendre à la moindre indemnisation de ce chef.

Les demandes pécuniaires de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont été résumées comme suit :

« (fichier) »

### **Appréciation**

#### *Quant à la cession du contrat de bail*

La cession de bail est une cession de créance. Le preneur-cédant transmet au cessionnaire les droits dont il est titulaire en vertu du bail. Du fait que le bail est un contrat synallagmatique, la cession de bail n'emporte que la cession des créances nées du bail et n'entraîne en principe pas la cession des dettes nées de celui-ci. Le preneur-cédant reste donc tenu des obligations du bail (cf. Y. Merchiers, Le bail en général, n° 440 et 456 ; La Haye et Vankerckhove, Le louage des choses, n° 259).

Il n'en va autrement que si le bailleur a formellement déchargé le preneur primitif de ses obligations et reconnu le cessionnaire comme seul locataire.



La cession de bail est valable par le seul consentement entre le cédant et le cessionnaire. Il suffit pour qu'elle soit parfaite que le cédant et le cessionnaire aient échangé leurs consentements. L'écrit qui peut être exigé ne l'est donc pas ad validitatem mais ad probationem.

La cession du bail n'est opposable au bailleur cédé qu'à partir du moment où elle lui a été notifiée ou été reconnue par lui. La notification n'est soumise à aucune exigence de forme. Elle peut se faire par simple lettre, voire même oralement, sous réserve bien entendu de difficultés de preuve. La reconnaissance implicite mais certaine par le bailleur de l'existence de la cession le prive du droit de contester son existence. Tant que la cession de bail n'est pas opposable au bailleur, celui-ci peut se comporter comme si elle n'existait pas (cf. Yvette MERCHERS : Les baux, le bail en général, n° 467).

Ainsi, pour être opposable au bailleur-cédé, la cession de bail, comme toute cession de contrat, est soumise au formalisme de l'article 1690 du Code civil, étant précisé que l'accomplissement des formalités de cet article devient inutile pour rendre la cession opposable au bailleur si celui-ci en a eu connaissance et l'a acceptée sans équivoque. A cet effet, la connaissance du bailleur doit être certaine et porter tant sur l'existence de l'acte que sur la réalité de la cession.

Il n'en demeure pas moins que la simple connaissance d'une cession de bail par la partie cédée, à la supposer établie, n'a pas pour effet de la lui rendre opposable.

Par ailleurs, le simple fait que le bailleur ait accepté que le loyer soit payé par le cessionnaire n'est pas de nature à rapporter la preuve de la connaissance et de l'acceptation de la cession de bail par le propriétaire (cf. M. Harles, Le bail à loyer, Pas. 31, n° 208 ; TAL 26 novembre 2013, n° 153738).

En l'espèce, les parties s'accordent pour dire qu'en l'espèce, le contrat de bail (non-daté mais prenant effet le 20 janvier 2011) initialement conclu entre PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en tant que bailleurs et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en tant que locataires, a été cédé par ces derniers à la société SOCIETE1.) SARL.

Cette société a en effet été constituée le 6 janvier 2011 pardevant le notaire Maître Emile SCHLESSER et a agi, dès cette date, en locataire (garantie locative, paiement des loyers etc.).

Il s'ensuit que leurs obligations découlant du contrat de bail conclu avec PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont été **valablement cédées** à la société SOCIETE1.) SARL.

Cette dernière a partant intérêt et qualité à agir dans la présente procédure, tandis que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à mettre hors cause.

Quant à l'opposabilité de la résiliation du 24 février 2022

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soutiennent que la résiliation du contrat de bail telle que notifiée par leur courrier recommandé du 24 février 2022 ne serait pas opposable à la société SOCIETE1.) SARL.

Ledit courrier de résiliation a la teneur suivante :

« (fichier) »

Il résulte des développements qui précèdent que le contrat de bail litigieux a été initialement conclu entre PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et PERSONNE1.) et PERSONNE2.), personnes physiques.

Ce n'est que par la cession opérée, suite à sa constitution, à la société SOCIETE1.) SARL que celle-ci est devenue locataire de l'immeuble commercial sis à L-ADRESSE3.).

Ainsi, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été les interlocuteurs historiques de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et il n'était pas inconnu de ces derniers que le restaurant exploité dans l'immeuble en question l'a été par la société SOCIETE1.) SARL, gérée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le courrier de résiliation est encore univoque en ce qui concerne l'immeuble en question, son adresse est complète étant reprise tout comme les articles 2 et 3 du contrat de bail litigieuse.

Il y a encore lieu de relever que l'entièreté de l'immeuble sis ADRESSE3.) est loué par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Ainsi, il est établi en cause que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont clairement exprimé, par le biais du courrier reproduit ci-dessus, de mettre un terme au contrat de bail les liant à la société SOCIETE1.) SARL concernant l'immeuble sis à L-ADRESSE3.). N'étant pas juristes et ayant initialement et tout au long de la relation contractuelle correspondu avec les gérants de la société, la circonstance que la résiliation ait été adressée à ceux-ci ne sauraient préjudicier son opposabilité à la société SOCIETE1.) SARL.

Il s'ensuit que le contrat de bail conclu entre PERSONNE3.) et PERSONNE4.) d'une part, en leur qualité de bailleurs, et la société SOCIETE1.) SARL de l'autre, en sa qualité de locataire, a été **valablement** résilié par le courrier recommandé du 24 février 2022 avec effet au 19 janvier 2023.

Quant à la demande de la société SOCIETE1.) SARL à titre d'indemnité d'éviction

La société SOCIETE1.) SARL conclut à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement d'une indemnité d'éviction équivalente à la valeur marchande du fonds de commerce.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) s'opposent à cette demande.

Selon la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil, les dispositions de cette loi sont applicables aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur. Le logement formant par ailleurs l'accessoire de la surface commerciale, le litige est régi par les règles du bail commercial introduites en 2018.

Selon l'article 1762-10 du Code civil, le preneur peut à la fin du bail demander le renouvellement de celui-ci. Toute clause contraire dans le contrat de bail écrit refusant au preneur ou au sous-locataire cette faculté est nulle de plein droit. La demande est à formuler par lettre recommandée adressée au bailleur avec accusé de réception à l'adresse indiquée dans le contrat de bail, sinon à son domicile ou siège social. Elle doit être formulée, sous peine de déchéance, au moins six mois avant l'expiration du contrat de bail. Le bailleur devra dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis.

D'après l'article 1762-11, 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 précise que 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 si le bailleur verse, avant la fin du bail au preneur une indemnité d'éviction ou si un tiers verse l'indemnité d'éviction avant la fin du bail.

L'indemnité d'éviction prévue à l'article 1762-12 du Code civil constitue un mécanisme de protection légale du preneur indépendant de toute faute du bailleur (cf. TAL, 3ème, 15 décembre 2020, n° TAL-2020-05435 du rôle).

Il convient de rappeler que la résiliation est l'acte juridique par lequel l'une des parties met unilatéralement fin au contrat. Si l'autre partie ne conteste pas la résiliation et quitte les lieux loués, le bail est terminé. Par contre, si le locataire n'accepte pas la résiliation du bail par le bailleur et se maintient dans l'immeuble loué, le bail se trouve prorogé en attendant que le bailleur fasse prononcer la résiliation par voie de justice (cf. Lex Thielen, Le contrat de bail, n° 356).

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) SARL :

\* n'a pas contesté la régularité de la résiliation unilatérale du bail pendant toute la durée de préavis – près de 12 mois (!) – et ne la conteste pas dans la présente procédure judiciaire ;

\* a réclamé une indemnité d'éviction pour la première fois au moyen de la requête déposée au greffe du Tribunal le 23 novembre 2022 (à l'origine de l'affaire portant le numéro de rôle L-BAIL-642/22) seulement et n'a pas conditionné son départ de l'immeuble au paiement d'une indemnité d'éviction ; et

\* a quitté les lieux loués de manière volontaire en date du 28 février 2023 sans qu'il y ait eu recours par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à une mesure de déguerpissement.

Il ressort de ces éléments factuels que la société SOCIETE1.) SARL n'a pas accepté de manière expresse, mais de façon implicite la résiliation unilatérale du bail en quittant volontairement les lieux.

Dans la mesure où l'article 1762-12 du Code civil dispose que l'indemnité d'éviction doit être versée par le bailleur avant la fin du bail, donc en l'espèce avant le 19 février 2023, il y a lieu de **débouter** la société SOCIETE1.) SARL de sa demande en obtention d'une indemnité d'éviction (JPL 22 février 2021, numéro 573/2021).

Quant à la demande de la société SOCIETE1.) SARL tendant au remboursement des loyers par application de la jurisprudence relative à la pandémie de la COVID-19

La société SOCIETE1.) SARL conclut à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de diverses sommes à titre de trop-payés de loyers pendant la période de la pandémie de la COVID-19 lors de laquelle des fermetures administratives imposées par l'Etat auraient conduit à d'importantes pertes de revenus.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent au rejet de cette demande.

Aux termes de l'article 1134 du code civil « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi* ».

Suivant l'article 1134 précité, les contrats doivent être exécutés de bonne foi. Il en découle notamment qu'une partie devra s'abstenir dans l'exécution du contrat de tout acte qui porte délibérément préjudice à son co-contractant, cette interdiction découlant du devoir de loyauté que chaque partie doit respecter. Cette obligation

de loyauté est mise à la charge de chacune des parties (cf. CA, 6 juin 2018, Pas. 39, p.44).

Dans cet esprit, l'exigence de bonne foi dans l'exécution des conventions implique dans le chef de tous les cocontractants, - bailleur et locataire -, un devoir de solidarité et de loyauté : en effet, les parties doivent non seulement tenir compte de leur propre intérêt contractuel mais également des intérêts légitimes de leurs cocontractants.

Le principe d'exécution de bonne foi des conventions consacré à l'article 1134 du Code civil interdit ainsi à une personne d'abuser des droits que lui confère celui-ci. Il y a abus lorsque le titulaire, usant dans son seul intérêt d'un droit qu'il puise dans la convention en retire un avantage disproportionné à la charge corrélative de l'autre partie (cf. Cass. belge, 19 décembre 1983, n° C. 09.0624.F).

En principe, le bailleur ne commet pas d'abus de droit en exigeant le paiement du loyer complet. L'exécution de bonne foi du contrat peut, cependant, aller jusqu'à imposer au créancier de faire preuve de modération dans l'exigence du respect de ses droits.

Une partie qui refuse obstinément de réviser un contrat devenu déséquilibré manque à son obligation de bonne foi dans l'exécution du contrat (cf. Cass. com. fr., 3, novembre 1992, Bull. 92, IV, n° 338).

Pour apprécier s'il y a violation de l'exécution de bonne foi, l'appréciation ne doit cependant pas être unilatérale, axée exclusivement sur le comportement du créancier, en l'espèce le bailleur, s'agissant de l'obligation du paiement du loyer. Pour déceler une telle violation, il convient d'analyser à partir des faits, à l'aune de toutes les exigences de la bonne foi et de la norme de prudence tant le comportement du créancier que celui du débiteur.

Au vu du désaccord entre parties, il convient d'analyser le comportement respectif de chacune des parties pour rechercher, s'il y a, le cas échéant, manquement à l'exécution de bonne foi dans le chef du bailleur, respectivement du locataire.

Il résulte des plaidoiries aux audiences du Tribunal que la société SOCIETE1.) SARL a continué à payer ses loyers tout au long de la pandémie. Malgré la situation de crise et les fermetures administratives imposées, la locataire a partant fait des efforts considérables relativement au paiement des loyers.

L'obligation de bonne foi dans le chef de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne cesse devant l'existence d'éventuelles aides étatiques, qui d'une part n'étaient pas destinées au seul paiement du loyer et d'autre part n'étaient pas versées dans l'immédiat aux exploitants de restaurants et débits de boissons mais nécessitaient d'abord un processus administratif.

Il ressort ainsi de l'analyse tant du comportement du créancier que de celui du débiteur, en poursuivant l'exécution du contrat tel que conclu initialement, - et ce malgré le bouleversement de son économie contractuelle à la suite de circonstances nouvelles imprévisibles -, le bailleur a recherché un avantage hors de proportion avec la charge corrélatrice de l'autre parti (TAL 3<sup>e</sup> ch, 17 octobre 2023, numéro 2023TALCH03/00160).

Les seuls impayés invoqués par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) datent de janvier et de février 2023, soit nettement postérieurs à la pandémie.

En d'autres termes, en continuant à imposer l'exécution d'un contrat dont l'économie est radicalement déséquilibrée et qui préjudicie grandement le locataire, il y a un déséquilibre manifeste : à cause du comportement du bailleur un déséquilibre se crée qui procure un avantage pour le bailleur de percevoir le loyer au désavantage pour la société appelante de le payer.

La revendication actuelle du bailleur a pour effet de rendre la position de la locataire particulièrement pénible si elle doit assumer seule toutes les conséquences économiques de la situation. La locataire étranglée par la situation économique est en passe de perdre les bénéfices qu'elle pourrait tirer de son activité et de son emploi.

Cette situation n'étant pas imputable ni au bailleur ni au locataire, il ne peut être fait droit à cette demande qui démontre que le bailleur n'exécute pas de bonne foi son contrat car il se montre aveugle à la situation de son contractant. (TAL 3<sup>e</sup> ch, idem)

Dans ces conditions, le principe d'exécution de bonne foi des conventions devrait amener le bailleur à consentir une réduction de loyer, de sorte que les conséquences dommageables de la situation exceptionnelle ne soient pas uniquement supportées par un des cocontractants.

En tenant compte de ce que

- \* la locataire a indubitablement bénéficié au moins d'un usage partiel des lieux,
- \* il n'appartient pas aux bailleurs de supporter les risques liés à l'entreprise de la locataire,
- \* la locataire a normalement dû bénéficier des aides prévues par les autorités pour compenser au moins partiellement les pertes subies par les commerçants frappés par les fermetures.

Le Tribunal retient que pendant la période du 18 mars 2020 jusqu'au 26 mai 2020 inclus, soit les mois de fermeture totale imposée, le loyer ne doit être supporté par la locataire qu'à concurrence de 50%.

Pour la période du 26 novembre 2020 au 6 avril 2021 inclus, soit les mois de fermeture totale pendant le deuxième confinement, le loyer doit être supporté par la locataire à concurrence de 75% soit une baisse de 25 %.

Pour la période du 7 avril 2020 au 31 mai 2021 inclus, ainsi que pour toutes les périodes intermédiaires, - en considération des mesures sanitaires ordonnées -, le loyer doit être supporté par la locataire à concurrence de 85% soit une baisse de 15%.

En application du principe de l'exécution de bonne foi des contrats, et eu égard au caractère exceptionnel de la crise, le Tribunal réduira donc, le loyer en conséquence pour les périodes concernées.

Il ressort cependant du contrat de bail liant les parties que la société SOCIETE1.) SARL a pris en location un commerce (à savoir le restaurant) et 9 chambres.

La location de chambres n'a pas fait l'objet des fermetures administratives susmentionnées et la société SOCIETE1.) SARL ne saurait partant prétendre à la réduction de loyers susmentionnée.

Les parties sont en désaccord quant à la partie du loyer mensuel ayant trait à la location du local de restauration. Le contrat de bail signé entre parties est muet quant à ce point.

La société SOCIETE1.) SARL a versé en tant que pièce 6 une expertise comptable SCHNEIDER évaluant la valeur du fonds de commerce exploité dans les lieux loués.

A cette expertise sont annexés les comptes annuels de la société SOCIETE1.) SARL pour les exercices 2017 à 2021 dont le Tribunal peut tirer quelle partie du chiffre d'affaires généré par la locataire provient de la location des chambres et des studios (« loyer immobilier ») :

- au 31 décembre 2017 : le loyer immobilier était de 69.110 euros pour un chiffre d'affaires annuel de 777.503,51 euros, soit : 8,89%,
- au 31 décembre 2018 : le loyer immobilier était de 74.890,49 euros pour un chiffre d'affaires annuel de 702.790,14 euros, soit : 10,65%,
- au 31 décembre 2019 : le loyer immobilier était de 82.010 euros pour un chiffre d'affaires annuel de 689.299,22 euros, soit : 11,90%,
- au 31 décembre 2020 : le loyer immobilier était de 88.835 euros pour un chiffre d'affaires annuel de 452.992,67 euros, soit : 19,61%,
- au 31 décembre 2021 : le loyer immobilier était de 88.860 euros pour un chiffre d'affaires annuel de 402.313,21 euros, soit : 22,09%.

Hormis la période de la pandémie, le revenu locatif des chambres et des studios représentait partant en moyenne de 12% du chiffre d'affaires de la société SOCIETE1.) SARL.

Ainsi, en considérant que les dépenses de la société SOCIETE1.) SARL pour l'exploitation de ces chambres et des studios sont nettement moins importantes que pour l'exploitation du restaurant en question (salaires, marchandises etc.), le Tribunal fixe, *ex aequo et bono*, la partie du loyer mensuel payée pour les chambres et les studios à 25%.

Alors que le Tribunal fait droit au principe de la demande de la société SOCIETE1.) SARL tendant au remboursement des loyers trop-payés pour la partie restaurant seulement et alors qu'il appartient par conséquent à la demanderesse de chiffrer sa demande, il y a lieu de refixer l'affaire pour continuation des débats afin de permettre à la société SOCIETE1.) SARL de procéder aux calculs des loyers effectivement redûs par elle en tant que locataire des lieux loués exploités à titre de restaurant (75% du loyer payé) auprès de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux termes du contrat de bail en appliquant les majorations en fonction de l'indice du coût de la vie et des réductions susmentionnées pendant la période de la COVID-19, le tout en tenant compte des paiements opérés.

*Quant aux demandes de la société SOCIETE1.) SARL à titre de pertes d'exploitation en raison de coupures d'électricité et de dégâts des eaux*

La société SOCIETE1.) SARL conclut à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de diverses sommes en relation avec une coupure d'électricité du 4 et 5 octobre 2019 et en relation avec une seconde coupure d'électricité et un dégât des eaux du 23 décembre 2019.

La requête est conçue comme suit :

« (fichier) »

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) s'opposent à la demande de la société SOCIETE1.) SARL alors que cette dernière ne remporterait pas la preuve de la relation causale des défauts techniques allégués et des dommages dont la réparation est actuellement demandée. En ordre subsidiaire, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent le quantum des demandes adverses.

Il ressort de la lecture de la requête introductive que la société SOCIETE1.) SARL reste en défaut d'indiquer la base légale de sa demande.

Aux différentes audiences du Tribunal, cette base légale n'a pas été précisée.



Il s'ensuit que le Tribunal ne dispose pas de suffisamment d'éléments pour apprécier sur quelle norme légale la demande de la société SOCIETE1.) SARL est appuyée, de sorte à ce qu'il y a lieu de réserver les demandes afférentes et de refixer l'affaire pour continuation des débats sur ce point.

Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à titre d'arriérés de loyers

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à la somme de 18.102,54 euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de janvier et février 2023.

La société SOCIETE1.) SARL ne conteste pas redevoir cette somme.

Alors que le bail a été régulièrement résilié pour le 19 janvier 2023, que le déguerpissement effectif est à situer au 28 février 2023, il y a lieu de faire droit à la demande de condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) pour le montant réclamé, sauf à préciser que les sommes redues pour la période du 19 janvier 2023 au 28 février 2023 sont à considérer comme des indemnités d'occupation.

Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à titre de dégâts locatifs

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à des frais de remise en état, de travaux supplémentaires, de charges diverses et de frais de nettoyage au montant de (35.400 + 1.299,27 + 534,95 + 464 =) 37.698,22 euros. A ces frais, il y aurait lieu de rajouter les frais d'enlèvement d'une marquise installée par la société SOCIETE1.) SARL en violation du contrat de bail.

La société SOCIETE1.) SARL conteste la demande adverse.

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure, alors que l'article 1731 du Code civil prévoit que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Aux termes de l'article 1732 du Code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver, sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul

fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat (cf. Marianne HARLES, le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, P.31, n° 114).

Selon l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (cf. TAL 05.02.1987, n° 35323 du rôle).

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (cf. M. HARLES, op. cit., p. 343). Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Il y a lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable.

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté, même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure ; tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure.

Aux termes de l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

En l'espèce, aucun état des lieux d'entrée n'a été versé en cause, de sorte à ce que la société SOCIETE1.) SARL est supposée avoir pris en location les lieux loués en bon état.

Aucun état des lieux de sortie contradictoire n'a été dressé entre parties.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont néanmoins versé en tant que pièce 6 un rapport d'expertise unilatéral réalisé par l'expert assermenté Yves KEMP en date du 28 février 2023, soit immédiatement après la sortie des lieux de la société SOCIETE1.) SARL.

Alors que la société SOCIETE1.) SARL n'a émis aucune contestation quant au contenu de cette expertise unilatérale, le Tribunal considère qu'elle reflète de manière objective l'état de l'immeuble litigieux au moment de la fin du bail en question.

Il appartient au Tribunal actuellement saisi d'analyser le bien-fondé des demandes de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), au vu des pièces versées.

*- Quant aux frais de réparation*

En premier lieu, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL au montant de 7.920,92 euros à titre de frais de remise en état, y inclus « *le débarras des éléments laissés sur place en mauvais état.* »

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) versent tout d'abord une facture numéro NUMERO2.) du 18 novembre 2023 de la société SOCIETE5.) SARL ayant pour objet la réparation de la chaudière : « *arrêt de l'installation, vidange installation, remplacement vannes chauffage, remplacement thermomètres, remplacement pompes de chauffage et raccords, pose de sonde de refoulement fumées, branchement sonde sur la régulation, vérification mise en service* » concernant l'immeuble en question pour un montant de 7.920,92 euros.

Le principe et le quantum de la demande sont contestés par la société SOCIETE1.) SARL.

Il ressort de l'analyse de l'expertise unilatérale PERSONNE5.) qu'aucune réserve quant au fonctionnement du système de chauffage n'est émise.

Il s'ensuit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) restent en défaut de prouver la réalité des dégâts locatifs allégués en relation avec le fonctionnement du système de chauffage de l'immeuble donné en location, de sorte que leur demande afférente est à déclarer **non-fondée**.

Ensuite, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) versent une facture numéro NUMERO3.) du 23 juillet 2023 de la société SOCIETE5.) SARL ayant pour l'objet des travaux divers et plus particulièrement l'installation de deux nouveaux radiateurs et d'une nouvelle toilette, installation comprise, pour un total de (1.276,61 + 1.834,22(acompte) =) 3.110,83 euros.

Le principe et le quantum de la demande sont contestés par la société SOCIETE1.) SARL.

Il ressort de l'analyse de l'expertise unilatérale PERSONNE5.) qu'aucune réserve quant au fonctionnement du système de chauffage et quant à l'état défectueux des toilettes n'est émise.

Il s'ensuit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) restent en défaut de prouver la réalité des dégâts locatifs allégués en relation avec le fonctionnement du système de chauffage de l'immeuble donné en location et de l'état des toilettes, de sorte que leur demande afférente est à déclarer **non-fondée**.

Enfin, versent une facture numéroNUMERO4.) du 14 mars 2023 établie par la société SOCIETE6.). SOCIETE6.) concernant le nettoyage d'une gouttière en zinc face arrière pour un montant de 464 euros.

Le principe et le quantum de la demande sont contestés par la société SOCIETE1.) SARL.

Il ressort de l'analyse de l'expertise unilatérale PERSONNE5.) qu'aucune réserve à l'état des gouttières n'est émise.

Il s'ensuit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) restent en défaut de prouver la réalité des dégâts locatifs allégués en relation avec les gouttières, de sorte que leur demande afférente est à déclarer **non-fondée**.

*- Quant aux « frais de remise en état »*

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent à la condamnation d'un montant de 35.400 euros à titre de frais d'enlèvement des divers objets laissés sur les lieux par la société SOCIETE1.) SARL.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) SARL admettent avoir délaissé divers objets sur les lieux après son déguerpissement.

L'expertise unilatérale PERSONNE5.) fait en effet état de plusieurs meubles et petits matériels laissés sur place par la société SOCIETE1.) SARL.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à titre de frais d'enlèvement des meubles pour un montant évalué, *ex aequo et bono*, à **1.500 euros**.

*- Quant à la marquise*

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à un montant à déterminer par voie d'expertise à titre de frais d'enlèvement d'une marquise.

La société SOCIETE1.) SARL conteste cette demande et fait valoir que la marquise existante a été installée de l'accord de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Il ressort de l'expertise unilatérale PERSONNE5.) qu'une marquise est installée sur la partie avant de l'immeuble.

Ensuite, il ressort de l'article 15 du contrat de bail liant les parties que : « *Le locataire ne pourra établir aucun auvent, marquise, tente mobile ou stores extérieurs sans la permission écrite du bailleur. Il est autorisé d'installer une enseigne lumineuse au-dessus de la vitrine du local loué.* »

La société SOCIETE1.) SARL ne conteste pas avoir installé la marquise en question après la prise d'effet du bail mais se prévaut d'un accord en ce sens de PERSONNE3.) et PERSONNE4.). Ces derniers contestent avoir permis l'installation de la marquise.

Le Tribunal constate cependant que la société SOCIETE1.) SARL reste en défaut de fournir la moindre preuve quant à cet accord des bailleurs.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) SARL est tenue des frais d'enlèvement de la marquise.

Partant qu'il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à titre de frais d'enlèvement de la marquise pour un montant évalué, *ex aequo et bono*, à **3.500 euros**.

Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) tendant à la compensation judiciaire de la garantie locative

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent à ce que le Tribunal opère une compensation judiciaire entre les sommes réclamées et la garantie locative de 48.000 euros prestée par la société SOCIETE1.) SARL.

La société SOCIETE1.) SARL n'a pas pris position sur ce point, de sorte à ce que le Tribunal doit considérer qu'elle s'y oppose.

Il ressort de la pièce 5 de la société SOCIETE1.) SARL qu'en date du 17 décembre 2010, que le banque SOCIETE2.) a envoyé aux bailleurs le courrier suivant :

« (fichier) »

Il ressort de cette pièce que la banque se porte garant de la somme de 48.000 euros « pour garantir à première demande écrite de votre part l'exécution de toutes les obligations découlant du contrat de bail à conclure entre parties ».

S'y ajoute que « le présent engagement couvre toutes les obligations jusqu'à la date d'expiration du bail. »

Il s'ensuit que la garantie locative n'a pas été versée au comptant aux bailleurs mais a pris la forme d'une garantie à première demande, de l'accord de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Ensuite, cette garantie bancaire ne couvre plus les relations contractuelles entre parties alors qu'elle a été limitée dans le temps, à savoir jusqu'à l'expiration du bail, à savoir en l'espèce le 19 février 2023.

Par conséquent, il n'y a **pas** lieu à compensation judiciaire.

#### - Conclusion

Sous réserve des demandes de la société SOCIETE1.) SARL relative à l'indemnisation de son dommage allégué avec les coupures d'électricité et le dégât des eaux et relative à la réduction du loyer en relation avec la pandémie de la COVID-19, lesquelles furent réservées, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) comme suit :

Arriérés de loyers et indemnité d'occupation : 18.102,54 euros + remise en état : 1.500 euros + enlèvement de la marquise : 3.500 euros = **23.102,54 euros**.

Conformément à l'article 18 du contrat de bail conclu entre parties, il y a lieu d'assortir la condamnation aux arriérés de loyers (et non d'indemnités d'occupation) d'intérêts conventionnels de 1% par mois.

Pour les autres sommes, aucune demande en augmentation d'intérêts n'a été formulée.

Les demandes en allocation d'indemnité de procédure, d'indemnisation des frais d'avocat, en exécution provisoire et la question des frais de l'instance sont réservées.

### **Par ces motifs :**

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement,

ordonne la jonction des affaires introduites sous les numéros de rôle L-BAIL-642/22 et L-BAIL-522/23 ;

**reçoit** les demandes en la forme ;

**donne acte** à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leurs demandes reconventionnelles ;

**ne fait pas droit** aux demandes de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de déférer à la Cour Constitutionnelle les trois questions préjudicielles soulevées ;

**dit** que les obligations du contrat de bail conclu avec PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont été valablement cédées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à la société SOCIETE1.) SARL ;

**dit** que le contrat de bail conclu entre parties a été valablement résilié à l'égard de la société SOCIETE1.) SARL par un courrier recommandé du 24 février 2022 avec effet au 19 janvier 2023.

**déclare** non-fondée la demande de la société SOCIETE1.) SARL à titre d'indemnité d'éviction ;

**déclare** fondée dans son principe la demande de la société SOCIETE1.) SARL à titre de réduction du loyer pendant la pandémie de la COVID-19 pour la partie restaurant seulement et alors qu'il appartient par conséquent à la demanderesse de chiffrer sa demande,

**refixe** l'affaire pour continuation des débats afin de permettre à la société SOCIETE1.) SARL de procéder aux calculs des loyers effectivement redûs par elle en tant que locataire des lieux loués exploités à titre de restaurant (75% du loyer payé) auprès de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux termes du contrat de bail en appliquant les majorations en fonction de l'indice du coût de la vie et des réductions susmentionnées pendant la période du COVID-19, le tout en tenant compte des paiements opérés ;

**refixe** l'affaire pour continuation des débats afin de permettre à la société SOCIETE1.) SARL de préciser la base légale de ses demandes en indemnisation en relation avec les défauts électriques et le dégât des eaux ;

**déclare** fondée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) du chef d'arriérés de loyers et d'indemnité d'occupation pour le montant réclamé de **18.102,54 euros** ;

**déclare** fondée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à titre de dégâts locatifs et de remise en état pour le montant de **4.000 euros** et en déboute pour le surplus ;

partant **condamne** la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de **23.102,54 euros** avec les intérêts conventionnels de 1% par mois sur la somme de 18.102,54 euros, à partir des échéances respectives des loyers échus, jusqu'à solde ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à compensation judiciaire avec la garantie locative ;

**réserve** les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile, en indemnisation des frais d'avocat, en exécution provisoire et la question des frais ;

**fixe** l'affaire pour continuation des débats à l'audience du 19 juin 2025, à 9.00 heures, salle JP 0.15.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,  
juge de paix

Natascha CASULLI,  
greffière