

**Jugement Bail commercial (IIIe chambre)**  
**2020TALCH03/00009**

Audience publique du mardi, quatorze janvier deux mille vingt

Numéro du rôle : TAL-2019-05523

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Julie ZENS, juge,  
Chantal KRYSATIS, greffier.

**E N T R E :**

la société anonyme **SOC1**) S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 4 juillet 2019,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

la société anonyme **SOC2**) S.A., établie et ayant son siège social à (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2019-05523 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 23 juillet 2019, lors de laquelle elle fut renvoyée devant la troisième chambre au mardi, 17 septembre 2019 pour fixation. A l'audience publique du 17 septembre 2019, l'affaire fut fixée au 5 novembre 2019 pour plaidoiries. A l'audience publique du 5 novembre 2019, elle fut refixée au 10 décembre 2019 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Sevinc GUVENCE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Marion FERRON, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 14 janvier 2020 le

### **J U G E M E N T   Q U I   S U I T :**

Il est constant en cause que les parties ont signé un contrat de bail commercial en date du 23 novembre 2016 portant sur un local de commerce situé à **LIEU)** moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.000.- euros hors TVA ainsi que d'un montant mensuel forfaitaire de 1.000 euros à titre de charges locatives. Le contrat de bail commercial a pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et a été conclu pour une durée de 3 ans renouvelable par tacite reconduction tous les 3 ans avec une échéance ultime au 30 mai 2025.

Suivant courrier du 14 mars 2018, la société anonyme **SOC1) S.A.** a informé la société anonyme **SOC2) S.A.** qu'elle entendait poursuivre le bail aux mêmes conditions.

La société anonyme **SOC2) S.A.** a répondu, par courrier du 6 avril 2018, qu'elle ne souhaitait pas reconduire le bail commercial en question et l'a informé que le bail arriverait à échéance le 23 novembre 2018.

Suivant courrier du 4 octobre 2018, le mandataire de la société anonyme **SOC1) S.A.** a contesté la validité du refus de renouvellement de la société anonyme **SOC2) S.A.** en raison de l'absence de motivation dudit refus.

Par courrier du 30 octobre 2018, le mandataire de la société anonyme **SOC2) S.A.** a informé le mandataire de la société anonyme **SOC1) S.A.** que le motif du refus de renouvellement était l'intention du bailleur d'occuper lui-même les lieux loués.

Par requête déposée en date du 23 janvier 2019 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, la société anonyme **SOC2)** S.A. a fait convoquer la société anonyme **SOC1)** S.A. pour voir constater, sinon prononcer la résiliation du contrat de bail existant entre parties, l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement, se voir autoriser à la faire expulser par qui de droit, voir ordonner l'exécution provisoire du jugement, l'entendre condamner aux frais et dépens de l'instance et l'entendre condamner à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros. Elle s'est encore réservée tous autres droits.

A l'audience des plaidoiries des 11 mars 2019 et 29 avril 2019, la société anonyme **SOC1)** S.A. a reconventionnellement demandé le renouvellement du bail en date du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Par jugement du 14 mai 2019, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande principale en la forme, a constaté que le bail est résilié avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2019, a, partant, condamné la société anonyme **SOC1)** S.A. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du jugement, a, au besoin, autorisé la société anonyme **SOC2)** S.A. à faire expulser la société anonyme **SOC1)** S.A. dans la forme légale et aux frais de cette dernière, a dit la demande reconventionnelle de la société **SOC1)** S.A. non fondée, a dit qu'il n'y avait pas lieu à exécution provisoire, a dit non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné la société **SOC1)** S.A. aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le premier juge a rappelé que l'article 1762-10 du code civil permettait au locataire de demander, à la fin du bail, le renouvellement de celui-ci et que la demande était à formuler par lettre recommandée adressée au bailleur avec accusé de réception, sous peine de déchéance, au moins six mois avant l'expiration du contrat de bail. Le juge de paix a encore précisé que le bailleur devait dans les trois mois de la réception de la lettre faire connaître son avis. Il a ensuite relevé qu'il était constant en cause que le renouvellement avait été demandé par le locataire dans les formes et délai de la loi et a considéré que l'article 1762-12 du code civil permettant au bailleur de refuser le renouvellement du bail sans justification moyennant paiement d'une indemnité d'éviction n'était pas applicable en l'espèce.

Le juge de première instance a ensuite rappelé que l'article 1762-11 permettait au bailleur de refuser le renouvellement du bail dans trois hypothèses dont celle tenant à l'occupation personnelle des lieux loués et a relevé que le bailleur avait en l'espèce refusé le renouvellement aux fins d'occupation personnelle des lieux suivant courrier du 30 octobre 2018. Selon le juge de première instance, la question litigieuse était de savoir si le fait que la justification du refus de renouvellement avait été donnée par le bailleur au-delà du délai de 3 mois entachait la régularité du refus de renouvellement donné suivant courrier du 6 avril 2018 et conduisait ainsi au renouvellement du contrat de bail. Le juge de première instance a considéré que le texte de loi ne disposait pas

qu'un refus de renouvellement exprimé par le bailleur endéans le délai légal de trois mois mais sans énoncer la justification du refus était nul et non avenu. Le premier juge a en outre retenu que la société **SOC1) S.A.** restait en défaut d'alléguer le préjudice qu'elle aurait subi suite à cette indication « en décalé » du motif de refus de renouvellement. Au vu de ces considérations, le juge de première instance a constaté que le bail s'était terminé en date du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

De ce jugement lui notifié en date du 28 mai 2019, la société anonyme **SOC1) S.A.** a régulièrement relevé appel suivant exploit d'huissier de justice du 4 juillet 2019.

### **Prétentions et moyens des parties**

#### *La position de la société anonyme **SOC1) S.A.***

Par réformation du jugement entrepris, la société anonyme **SOC1) S.A.** conclut à voir déclarer principalement que le contrat de bail n'a pas été valablement résilié avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2019, à voir dire que le refus de la partie intimée n'est pas valable respectivement que la réponse de la partie intimée est irrégulière aussi bien pour le refus en renouvellement que pour la résiliation, partant, voir dire que le contrat de bail a été renouvelé ou reconduit ou prolongé pour une durée de trois ans, avec les mêmes conditions, à voir dire qu'elle ne doit pas libérer les lieux et à se voir décharger de toute condamnation intervenue à son égard notamment celle relative au déguerpissement. A titre subsidiaire, la société **SOC1) S.A.** sollicite un délai de déguerpissement de 6 mois. Elle demande encore, par réformation du jugement entrepris, de déclarer sa demande en obtention d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance fondée. Elle se réserve finalement tous autres droits et sollicite la condamnation de la partie intimée aux frais et dépens de l'instance d'appel, sinon un partage des frais qui lui soit largement favorable, ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

Au soutien de son appel, la société anonyme **SOC1) S.A.** expose que les parties auraient signé un contrat de bail en date du 23 novembre 2016 ayant pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour une durée de 3 ans renouvelable par tacite reconduction tous les 3 ans avec une échéance ultime et finale au 30 mai 2025. Le contrat de bail prévoirait encore que le bailleur pourrait dénoncer le bail à l'expiration de chaque période successive de 3 ans en justifiant d'un des motifs énumérés au contrat de bail et que le bailleur devrait signifier son congé au locataire au moins 6 mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. La société anonyme **SOC1) S.A.** aurait demandé, en date du 14 mars 2018, le renouvellement de son contrat de bail et le bailleur aurait refusé la demande de renouvellement en date du 6 avril 2018. En date du 30 octobre 2018, le mandataire du bailleur aurait fourni les motifs de ce refus à la société anonyme **SOC1) S.A.**

La société anonyme **SOC1) S.A.** fait valoir que les motifs de l'opposition auraient été formulés postérieurement au délai légal de 3 mois. Le courrier de refus de renouvellement du 6 avril 2018 ne remplirait ni les exigences contractuelles ni les

exigences légales d'un refus de renouvellement ou d'une dénonciation au sens des articles 1762-10 et 1762-11 du code civil.

La société **SOC1)** S.A. reproche au juge de première instance d'avoir retenu que la loi ne sanctionnait pas par la nullité le refus de renouvellement exprimé par le bailleur dans un premier temps sans justification et d'avoir ajouté que le locataire restait en défaut de prouver le préjudice subi en raison de la justification du refus donnée au-delà des trois mois. Elle estime que la question de savoir si elle a subi un préjudice du fait d'une motivation postérieure au refus ne serait pas pertinente pour la solution du litige.

La société anonyme **SOC1)** S.A. reproche encore au juge de première instance d'avoir retenu qu'elle connaissait l'intention du bailleur de ne pas renouveler le bail et qu'elle pouvait partant se mettre à la recherche d'un nouveau local commercial ou saisir la justice. La société anonyme **SOC1)** S.A. estime qu'il ne lui incombait pas de saisir la justice dans la mesure où elle disposait d'un bail de 9 ans avec une possibilité de résiliation aux échéances triennales. La question de savoir si la société anonyme **SOC1)** S.A. avait recherché un nouveau local ne serait pas pertinente.

La société **SOC1)** S.A. estime que la question à trancher par le juge serait celle de savoir si le refus de renouvellement du bail par la société anonyme **SOC2)** S.A. devait *ab initio* être motivé ou non. Elle estime que la réponse que le bailleur devrait donner au locataire en vertu de l'article 1762-10 du code civil dans un délai de trois mois ne consisterait pas en un simple refus mais devrait comporter l'un des motifs légaux prévus par l'article 1762-11 du code civil. Le bailleur devrait ainsi non seulement donner sa réponse dans un délai de 3 mois mais devrait également préciser endéans ce délai le motif justifiant son refus de renouvellement du bail. En l'espèce, la réponse du bailleur serait intervenue dans un délai de 3 mois mais cette réponse ne contiendrait aucun motif de refus. Les motifs auraient été donnés 6 mois après le délai légal, de sorte que le refus donné par le bailleur serait irrégulier.

La société anonyme **SOC1)** S.A. se prévaut encore de l'article 4 du code civil aux termes duquel le juge doit rechercher dans la loi l'intention du législateur. Elle estime que même si les articles 1762-10 et 1762-11 du code civil ne prévoient pas expressément que la motivation doit être donnée *ab initio*, il y aurait lieu de rechercher l'intention du législateur. La société anonyme **SOC1)** S.A. donne à considérer à cet égard que les motifs du refus de renouvellement seraient les mêmes que ceux d'une lettre de résiliation du bail par le bailleur. Il ressortirait des travaux parlementaires que la motivation de la lettre de résiliation et celle du refus à une demande de renouvellement devraient être donnée *ab initio*. Elle estime que la résiliation et le refus de renouvellement devraient être soumis au même régime, le locataire devant bénéficier des mêmes dispositions protectrices dans les deux cas.

Concernant la sanction de l'absence de motivation *ab initio* du refus de renouvellement, la société anonyme **SOC1)** S.A. soutient que le juge de première instance aurait confondu la nullité et l'irrégularité ainsi que la nullité prévue par un texte et la nullité protectrice. Elle estime que l'irrégularité du refus de renouvellement

n'entraînerait pas la nullité mais affecterait la validité de l'acte. En l'absence d'un refus de renouvellement valable, le contrat de bail serait tacitement reconduit pour une nouvelle période de 3 ans étant donné que le contrat de bail serait de 9 ans. La société anonyme **SOC1) S.A.** considère encore que le juge ne pourrait tenir compte des motifs donnés après le délai légal.

A titre subsidiaire, la société anonyme **SOC1) S.A.** invoque la nullité du refus de renouvellement non pas sur base de textes légaux mais sur base de la jurisprudence relative à la nullité protectrice non prévue par un texte légal. Tel serait le cas si l'intérêt que la nullité vise à sauvegarder est assez important pour justifier cette sanction et est mis gravement en danger par l'inobservation de la loi. Dans ce cas, il faudrait toujours qu'il y ait eu violation d'une obligation.

La société anonyme **SOC1) S.A.** fait finalement valoir que le contrat de bail aurait été reconduit aux mêmes conditions que celles du bail initial, de sorte que la demande de libération des lieux ne serait ni justifiée ni fondée.

La société anonyme **SOC1) S.A.** conteste l'affirmation de la société anonyme **SOC2) S.A.** qu'elle n'aurait plus payé ses loyers depuis janvier 2019. Elle fait en outre valoir que le non-paiement ne pourrait être pris en considération dans le cadre de la présente affaire, une affaire ayant trait à ces non-paiements étant pendante devant le juge de paix. Pour l'appréciation de la validité du refus de renouvellement, il ne conviendrait pas de tenir compte d'une faute éventuelle du locataire.

La société anonyme **SOC1) S.A.** conteste également l'affirmation de la société anonyme **SOC2) S.A.** que le locataire devrait demander les motifs du refus de renouvellement au bailleur. Aucune disposition légale ne prévoirait pareille obligation pour le locataire.

La société anonyme **SOC1) S.A.** conteste en outre l'indemnité de procédure demandée par la société anonyme **SOC2) S.A.**

La société anonyme **SOC2) S.A.**

La société anonyme **SOC2) S.A.** conclut pour sa part à la confirmation pure et simple du jugement entrepris et demande une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

La société anonyme **SOC2) S.A.** indique qu'elle aurait répondu en date du 6 avril 2018 par la négative au courrier de demande de renouvellement de la société anonyme **SOC1) S.A.** et qu'elle aurait ensuite, par courriel du 19 septembre 2018, demandé à la société anonyme **SOC1) S.A.** quand elle entendait quitter les lieux. Son mandataire aurait finalement envoyé un courrier officiel à la société anonyme **SOC1) S.A.** pour lui indiquer les motifs du refus de renouvellement. Elle estime que le bail aurait en conséquence pris fin le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Selon la société anonyme **SOC2)** S.A., la lettre comportant son refus de renouveler le bail serait valable, ni la loi ni les travaux parlementaires ne prévoyant un formalisme particulier pour une telle lettre. Il ressortirait des travaux parlementaires que le bailleur pourrait refuser le renouvellement du bail et devrait faire connaître son avis. Il n'en résulterait pas que cet avis devrait être motivé. Il résulterait plutôt des travaux parlementaires que le locataire pourrait demander les motifs du refus au bailleur, ce que la société anonyme **SOC1)** S.A. n'aurait pas fait en l'espèce. Elle donne encore à considérer qu'en vertu de l'article 1762-10 du code civil, le bailleur devrait faire connaître son avis dans un délai de 3 mois afin que le locataire puisse chercher le cas échéant un nouveau local. Le locataire serait ainsi protégé. Elle estime encore que si le législateur avait souhaité que le refus de renouvellement du bailleur soit motivé, il l'aurait précisé. Aucun élément ne permettrait de conclure, comme le fait la société anonyme **SOC1)** S.A., qu'il faudrait rapprocher le régime de la résiliation du bail de celui du refus de renouvellement du bail. Les travaux parlementaires feraient référence à la lettre de résiliation, qui devrait toujours être motivée mais il n'y aurait pas lieu d'appliquer ce raisonnement par analogie au refus de renouvellement.

La société anonyme **SOC2)** S.A. fait sien le raisonnement du juge de première instance concernant l'intention du législateur de protéger le fonds de commerce. La société anonyme **SOC1)** S.A. aurait eu connaissance de la volonté de la société anonyme **SOC2)** S.A. de ne pas renouveler le bail et aurait pu soit contester le refus soit rechercher un nouveau local.

La société anonyme **SOC2)** S.A. donne finalement à considérer que la société anonyme **SOC1)** S.A. n'aurait subi aucun grief en l'espèce et la loi ne sanctionnerait pas par la nullité le défaut de motivation. La société anonyme **SOC1)** S.A. aurait par ailleurs cessé le paiement du loyer en janvier 2019. Elle ne pourrait prétendre à ce que le bail soit poursuivi et en même temps ne plus payer son loyer.

### **Motifs de la décision**

L'article 1762-10 du code civil prévoit que

*« Le preneur peut – ainsi que le sous-locataire, si le bail n'interdit pas la sous-location – 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.*

*S'il y a plusieurs bailleurs, la demande devra être adressée à chacun d'eux, sauf clause contraire prévue dans le contrat de bail ».*

Aux termes de l'article 1762-11, alinéa 2, du même code, « *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 1<sup>er</sup> 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 ».*

Le désaccord des parties porte sur la question de savoir si le refus de renouvellement du bailleur doit contenir les motifs du refus énumérés par l'article 1762-11 du code civil ou si le bailleur peut donner les motifs de son refus postérieurement et après l'expiration du délai de trois mois prévu par l'article 1762-10 du code civil.

L'article 1762-10 précité du code civil prévoit en son alinéa 3 que le bailleur devra « *dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis ».*

Il convient partant d'analyser ce que le législateur a entendu par « *avis* ».

Le tribunal relève en premier lieu qu'il ressort des travaux parlementaires que « *l'ancien mécanisme du renouvellement préférentiel a été revu afin de se rapprocher des régimes belge et français de renouvellement du contrat de bail* » (Doc. parl. n° 6864, Exposé des motifs, p.3). Tant le texte français que le texte belge prévoient expressément que le refus de renouvellement du bailleur doit être motivé. Ainsi l'article L145-10 du code de commerce français dispose que « *dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent* ». L'article 14 de la section 2bis (« Des règles particulières aux baux commerciaux ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du code civil belge prévoit que « *Le preneur désireux d'exercer le droit au renouvellement doit, à peine de déchéance, le notifier au bailleur par exploit d'(huissier de justice) ou par lettre recommandée dix-huit mois au plus, quinze mois au moins, avant l'expiration du bail en cours. La notification doit indiquer, à peine de nullité, les conditions auxquelles le preneur lui-même est disposé à conclure le nouveau bail et contenir la mention qu'à défaut de notification par le bailleur, suivant les mêmes voies et dans les trois mois, de son refus motivé de renouvellement, de la stipulation de conditions différentes ou d'offres d'un tiers, le bailleur sera présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées* ».

Le législateur luxembourgeois n'a pas été aussi explicite que les législateurs français et belge mais il résulte d'une lecture combinée des articles 1762-11 et 1762-12 du code civil que le législateur luxembourgeois a entendu soumettre le bailleur à la même obligation de motiver son refus que celle qui est prévue par les textes français et belge dont il s'est inspiré. En effet, l'article 1762-12 du code civil prévoit en son paragraphe



(1) 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* ». A contrario, le bailleur ne peut refuser le renouvellement du bail d'une durée inférieure à neuf années qu'en fournissant une justification.

En stipulant que le bailleur doit « *dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis* », le tribunal de céans retient que le législateur a ainsi entendu obliger le bailleur de justifier son refus de renouvellement par l'un des 3 motifs énumérés à l'article 1762-11 du code civil.

Contrairement à ce que soutient la société anonyme **SOC2)** S.A., il n'appartient pas au locataire de demander les motifs justifiant le refus de renouvellement au bailleur mais il appartient au bailleur de fournir spontanément au locataire les justifications de son refus pour que ce dernier puisse le cas échéant les contester. Ces motifs doivent être communiqués au locataire en même temps que le refus du bailleur, à savoir dans un délai de trois mois dès réception de la demande de renouvellement du locataire.

En l'occurrence, la société anonyme **SOC2)** S.A. a fourni les motifs de son refus à la société anonyme **SOC1)** S.A. par courrier du 30 octobre 2018. La société anonyme **SOC1)** S.A. ayant demandé le renouvellement par courrier du 14 mars 2018, les motifs ont donc été fournis après l'expiration du délai de 3 mois.

En effet, ce délai de 3 mois a commencé à courir à partir de la réception du courrier du 14 mars 2018, réception qui est intervenue au plus tard le 6 avril 2018, date du courrier de réponse de la société anonyme **SOC2)** S.A. à la demande de renouvellement.

La société anonyme **SOC2)** S.A. soutient que le législateur n'aurait pas sanctionné le refus irrégulier par la nullité de ce refus et que la société anonyme **SOC1)** S.A. ne justifierait pas avoir subi un préjudice en raison de l'absence de motivation du refus de renouvellement initial.

S'il est exact que le législateur n'a pas prévu de nullité en relation avec l'absence de motifs du refus de renouvellement, il convient cependant de retenir qu'un refus de renouvellement irrégulier ne peut produire un quelconque effet juridique. Il ne peut ainsi mettre fin au contrat de bail existant entre parties. Ainsi, en l'absence de refus de renouvellement valable, le bail a été tacitement reconduit pour une durée de 3 ans tel que le prévoit le contrat de bail signé entre parties.

Le tribunal tient finalement à relever que la question de savoir si la société anonyme **SOC1)** S.A. paie ou non ses loyers n'est pas pertinente pour la solution du présent litige.

Il convient partant de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a constaté la résiliation du bail avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2019 et de décharger la société anonyme **SOC1)** S.A. de toute condamnation intervenue à son encontre en première instance.

### Les demandes accessoires

Les parties demandent chacune l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel et la société anonyme **SOC1**) S.A. demande, par réformation du jugement entrepris, une indemnité de procédure pour la première instance.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

A défaut pour les parties d'avoir établi l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a rejeté les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance et leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer non fondée.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de faire masse des frais et dépens des deux instances et de les imposer en totalité à la société anonyme **SOC2**) S.A.

### **PAR CES MOTIFS :**

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

reçoit l'appel en la forme

le dit fondé,

partant, par réformation du jugement entrepris,

dit irrégulier le refus de renouvellement,

partant constate que le bail a été tacitement reconduit pour une durée de trois ans,

décharge la société anonyme **SOC1**) S.A. de toute condamnation intervenue à son encontre,

confirme le jugement pour le surplus,

rejette les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose en totalité à la société anonyme **SOC2) S.A.**