

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
2019TALCH03/00079

Audience publique du mardi, vingt-six mars deux mille dix-neuf

Numéro du rôle : TAL-2018-03064

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

A), demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 8 mai 2018,

comparant initialement par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, actuellement par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

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 B (...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA,

comparant par la société SCHILTZ & SCHILTZ S.A., inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B 220251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2018-03064 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 8 mai 2018, lors de laquelle elle fut fixée au 13 novembre 2018, puis au 18 décembre 2018, puis au 5 mars 2019 pour plaidoiries.

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

Maître Emmanuelle KELLER, avocat, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, avocat, comparant pour la partie appelante, donna de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Maxime LLERENA, avocat, en remplacement de la société SCHILTZ & SCHILTZ S.A., inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B 220251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 26 mars 2019 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée en date du 15 décembre 2017 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme **SOC1) SA** a fait convoquer **A)** pour le condamner à payer la somme de 16.171.- euros à titre d'arriérés de loyers, la somme de 1.165,97.- euros à titre de charges impayées, la somme de 38.800.- euros à titre de pas-de-porte impayé et la somme de 20.100.- euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. La société anonyme **SOC1) SA** demande de voir dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

La société anonyme **SOC1) SA** demande encore de voir résilier le bail existant entre parties aux torts exclusifs d'**A)** et en conséquence de condamner ce dernier au déguerpissement des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef ou avec elle, au plus tard le 16^e jour après la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par elle de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser l'exposante à l'en faire expulser dans les formes prévues par la loi, au besoin à l'aide de la force publique et aux frais de la partie adverse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

La société anonyme **SOC1) SA** demande également que l'exécution provisoire du jugement soit ordonnée, nonobstant opposition ou appel et sans caution.

Enfin, la société anonyme **SOC1)** SA a encore sollicité la condamnation d'**A)** à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que sa condamnation au paiement des frais et dépens de la première instance.

A l'audience des plaidoiries du 2 mars 2018, la société anonyme **SOC1)** SA augmente ses demandes en paiement d'arriérés de loyers au montant de 30.271.- euros et d'arriérés de charges au montant de 2.508,74.- euros.

A), quant à lui, a demandé, à titre reconventionnel, à voir condamner la société anonyme **SOC1)** SA à lui rembourser les montants suivants :

- la somme de 52.000.- euros à titre de dommages, loyers et travaux de finition réalisés depuis le mois de mai 2017,
- la somme de 8.000.- euros payée au 1^{er} sous-locataire potentiel du restaurant,
- la somme de 8.329.- euros payée au 2^e sous-locataire potentiel du restaurant,
- la somme de 80.000.- euros à titre de perte des sous-locataires,
- le montant de 120.000.- euros à titre de frais pour l'installation de parkings tel que requis par la commune ou la diminution du loyer de 1.000.- euros par mois pour payer les frais de parkings.

Il demande encore à voir condamner la société anonyme **SOC1)** SA à terminer tous les travaux nécessaires pour démarrer l'activité dans le restaurant, de payer toutes les factures des charges jusqu'au mois de novembre 2017 à cause des travaux qui ont été réalisés dans le bâtiment jusqu'à cette date, à modifier la date du premier paiement du loyer de la partie commerciale, c'est-à-dire à partir du premier mois qui suivra la fin des installations de tous les appareils, les réparations des volets et de l'électricité intérieure.

Par jugement du 28 mars 2018, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, reçut les demandes principales et reconventionnelles en la forme, donna acte à la société anonyme **SOC1)** SA de l'augmentation de sa demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges, dit la demande en paiement de la société anonyme **SOC1)** SA à titre d'arriérés de loyers fondée à hauteur de 30.271.- euros, condamna **A)** à payer à la société anonyme **SOC1)** SA la somme de 30.271.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 16.171.- euros à partir du 15 décembre 2017 et sur le montant de 14.100.- euros à partir du 14 mars 2018, date des demandes respectives en justice, jusqu'à solde, dit la demande en paiement de la société anonyme **SOC1)** SA à titre de charges partiellement fondée à hauteur de 1.918,95.- euros, condamna **A)** à payer à la société anonyme **SOC1)** SA la somme de 1.918,95.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 576,18.- euros à partir du 15 décembre 2017 et sur le montant de 1.342,77.- euros à partir du 14 mars 2018, date des demandes respectives en justice, jusqu'à solde, dit la demande en paiement de la société anonyme **SOC1)** SA à titre de solde du pas-de-porte fondée à hauteur de 38.800.- euros, condamna **A)** à payer à la

société anonyme **SOC1**) SA la somme de 38.800.- euros avec les intérêts légaux à partir du 15 décembre 2017, date de la demande en justice, jusqu'à solde, résilia le contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs du locataire, condamna **A**) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement, au besoin autorisa la partie demanderesse à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés, dit la demande de la société anonyme **SOC1**) SA en paiement d'une indemnité de relocation fondée à hauteur de 10.800.- euros, condamna **A**) à payer à la société **SOC1**) SA la somme de 10.800.- euros avec les intérêts légaux à partir du 15 décembre 2017, date de la demande en justice, jusqu'à solde, dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement, dit non fondées les demandes reconventionnelles d'**A**), dit la demande de la société anonyme **SOC1**) SA en allocation d'une indemnité de procédure fondée à hauteur de 350.- euros, condamna **A**) à payer à la société anonyme **SOC1**) SA la somme de 350.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement, et condamna **A**) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le premier juge a retenu que les parties étaient uniquement liées par le contrat de bail signé en date du 9 novembre 2017 dans la mesure où les affirmations d'**A**), selon lesquelles il aurait été forcé par la société anonyme **SOC1**) SA de signer le contrat du 9 novembre 2017, restaient à l'état de pures allégations et il ne résultait pas non plus des éléments du dossier que **B**), salarié de la société anonyme **SOC1**) SA, se serait engagé à signer l'écrit préparé par **A**) en vertu duquel la société anonyme **SOC1**) SA devrait prendre en charge divers travaux de rénovation et d'installation.

D'autant plus, le contrat de bail signé en date du 9 novembre 2017 indiquait clairement à la clause 5.7 que « *le présent contrat de bail avec accord d'approvisionnement annule et remplace le manuscrit du 5 mai 2017* ».

Le premier juge a encore retenu qu'un prétendu accord quant à la promesse par la société anonyme **SOC1**) SA d'effectuer des travaux de rénovation et/ou d'installation laissait d'être établi. Par ailleurs, **A**) ne rapportait pas la preuve que le restaurant était inexploitable, de sorte que la demande de la société anonyme **SOC1**) SA tendant à la condamnation d'**A**) à lui payer la somme de 30.271.- euros à titre d'arriérés de loyers est fondée, tout comme celle à titre de charges pour le montant de 1.918,95.- euros.

Quant à la demande en paiement du solde du pas-de-porte, le premier juge a retenu qu'au vu des stipulations contractuelles et en l'absence de preuve de paiement et de contestations spécifiques formulées par **A**), la demande de la société anonyme **SOC1**) SA est fondée.

Eu égard aux arriérés de loyers et de charges et au non-paiement du solde du pas-de-porte, le premier juge a estimé qu'**A)** avait gravement manqué à ses obligations et que ces manquements justifiaient la résiliation du contrat de bail aux torts du locataire.

Le premier juge a encore dit que l'indemnité de relocation d'une somme de 10.800.- euros correspondant à trois mois de loyers est également due compte tenu des stipulations contractuelles, des développements antérieurs et en l'absence de contestations spécifiques d'**A)**.

Le premier juge a déclaré non fondées les demandes reconventionnelles d'**A)** dans la mesure où ce dernier n'a pas rapporté la preuve de ses moyens invoqués.

De ce jugement lui notifié en date du 30 mars 2018, **A)** a régulièrement relevé appel suivant exploit d'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 8 mai 2018.

Prétentions et moyens des parties

A)

A) conclut à la recevabilité de son acte d'appel en la forme ainsi qu'à son bien-fondé.

Par réformation du jugement entrepris, **A)** demande de dire non fondées les demandes de la société anonyme **SOC1)** SA en paiement du montant de 30.271.- euros à titre d'arriérés de loyer, du montant de 1.918,95.- euros à titre d'arriérés de charges, du montant de 38.800.- euros à titre de solde de pas-de-porte, du montant de 10.800.- euros à titre d'indemnité de relocation ainsi qu'au montant de 350.- euros à titre d'indemnité de procédure, ainsi que la demande de la société anonyme **SOC1)** SA en résiliation du contrat de bail et en son déguerpissement des lieux, sinon d'accorder à **A)** un délai de déguerpissement d'au moins six mois.

L'appelant argue encore du fait qu'il y aurait lieu de réformer le jugement dont appel quant au volet de la résiliation du bail, de sorte à ce que la demande de la société anonyme **SOC1)** SA en condamnation au montant de 10.800.- euros à titre d'indemnité de relocation serait à déclarer irrecevable, sinon non fondée. Au cas où le tribunal de céans la déclarerait recevable et fondée, le montant de la clause pénale serait à réduire.

A) demande également de dire fondées ses demandes reconventionnelles visant à condamner la société anonyme **SOC1)** SA au paiement des montants de 52.000.- euros à titre de dommages subis et de travaux de finition réalisés et étant à charge de la société anonyme **SOC1)** SA et de 80.000.- euros à titre de perte de revenus locatifs en raison du fait que tant le local commercial que la partie privative seraient parfaitement inexploitable.

A titre subsidiaire, **A)** sollicite la nomination d'un expert pour évaluer la valeur locative des lieux loués.

A) demande encore acte qu'il déposera une plainte pénale puisque le contrat de bail du 9 novembre 2017 aurait été signé sous du chantage et qu'il assignera les propriétaires des lieux loués.

A) conclut encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel et à la condamnation de la société anonyme **SOC1)** SA au paiement de tous les frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de son mandataire, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A) reproche au juge de première instance d'avoir prononcé la résiliation du contrat de bail et de l'avoir condamné au déguerpissement des lieux ainsi qu'au paiement des montants de 30.271.- euros à titre d'arriérés de loyer, de 1.918,95.- euros à titre d'arriérés de charges, de 38.800.- euros à titre de solde de pas-de-porte, de 10.800.- euros à titre d'indemnité de relocation ainsi qu'au montant de 350.- euros à titre d'indemnité de procédure.

A l'appui de ses prétentions et en ce qui concerne les arriérés de loyers et de charges, **A)** invoque l'exception d'inexécution dans la mesure où la société anonyme **SOC1)** SA se serait engagée à réaliser des travaux de remise en état qui n'auraient pas été réalisés malgré d'innombrables rappels de la part d'**A)**.

Même abstraction faite des engagements non respectés par la société anonyme **SOC1)** SA, le local commercial serait inexploitable.

Non seulement la société anonyme **SOC1)** SA refuserait de mettre en place les branchements nécessaires pour les appareils de cuisine, mais elle aurait interdit en plus à **A)** de faire réaliser ces travaux lui-même en ce qu'elle lui défendrait de toucher au plafond ou aux murs.

Faute de branchements élémentaires pour les appareils de cuisine, l'exploitation du restaurant s'avérerait impossible, raison pour laquelle, presque un an après la signature initiale du bail, le local ne serait toujours pas opérationnel.

Par ailleurs, les volets du bar ne s'ouvriraient pas, de sorte que les clients seraient contraints de s'installer dans un bar au noir.

Il qualifie les travaux à faire de travaux de gros œuvre qui devraient être pris en charge par le bailleur.

Concernant la partie privative, la société anonyme **SOC1)** SA aurait omis d'indiquer à **A)** que la commune refuserait d'inscrire les locataires des appartements y installés.

Ce ne serait qu'en novembre 2017 que la société anonyme **SOC1) SA** aurait imposé la condition selon laquelle les appartements pourraient seulement être loués à des étudiants.

En ce qui concerne la résiliation du bail et le déguerpissement, **A)** soutient que les arriérés de loyers ne sauraient, au vu de la signature du contrat par la société anonyme **SOC1) SA** le 9 novembre 2017, constituer un manquement justifiant la résiliation du bail, ceci alors que ces problèmes auraient déjà existé à sa signature et que la société anonyme **SOC1) SA** se serait engagée en connaissance de cause.

En outre, la résiliation du contrat de bail mettrait **A)** dans une situation financière extrêmement difficile alors qu'il aurait investi beaucoup de temps et d'argent dans l'immeuble.

Quant au solde de pas-de-porte, **A)** expose que deux tranches à hauteur de 5.850.- euros chacune ne seraient exigibles qu'en date des 1^{er} septembre et 1^{er} décembre 2018.

En ce qui concerne ses demandes reconventionnelles formulées devant le premier juge, **A)** soutient que du fait des agissements de la société anonyme **SOC1) SA**, il aurait subi un préjudice résultant notamment du fait qu'il aurait dû procéder à de nombreux travaux de remise en état incombant en principe à la société anonyme **SOC1) SA**, que le local commercial ne serait pas exploitable notamment en raison de problèmes techniques et du défaut de raccordements pour la cuisine professionnelle et que les sous-locataires ayant loué les appartements dans la partie privative de l'immeuble n'auraient pas pu s'inscrire auprès de la commune et auraient, de ce fait, refusé de payer leur loyer générant à **A)** une perte incontestable de revenus.

Enfin, en ce qui concerne la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 350.- euros à payer à la société anonyme **SOC1) SA**, **A)** expose que l'octroi d'une telle indemnité ne serait pas justifié en l'espèce alors qu'il ne serait pas prouvé en quoi il serait inéquitable de laisser les frais de procédure à charge de la société anonyme **SOC1) SA**, la procédure en bail à loyer ne relevant pas d'un degré de difficulté rendant nécessaire le recours à un avocat, d'autant plus que la société anonyme **SOC1) SA** disposerait de juristes et du personnel administratif ayant l'expérience et la capacité intellectuelle nécessaire pour faire valoir ses droits sans avoir recours à un avocat.

La société anonyme **SOC1) SA**

A l'audience des plaidoiries du 5 mars 2019, la société anonyme **SOC1) SA** conclut à la confirmation pure et simple du jugement dont appel, sauf à augmenter la condamnation d'**A)** au titre d'arriérés de loyers au montant de 111.243,65.- euros et d'arriérés de charges au montant de 5.986,33.- euros.

La société anonyme **SOC1)** SA conclut encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de ses prétentions, malgré le fait qu'**A)** se base sur le contrat de bail du 5 mai 2017, la société anonyme **SOC1)** SA soutient que la relation contractuelle entre parties serait régie par le contrat de bail du 9 novembre 2017, en renvoyant à l'article V) 7) dudit contrat qui stipule que « *le présent contrat de bail avec accord d'approvisionnement annule et remplace le manuscrit du 5 mai 2017* ».

Les contestations d'**A)** seraient basées sur une prétendue inexploitable des lieux et seraient les mêmes arguments qui auraient été présentés en première instance. Cependant, aucun commencement de preuve d'une prétendue inexploitable des lieux n'aurait été versé par le locataire.

D'après le procès-verbal de constat unilatéral établi par l'huissier de justice Yves TAPPELLA en date du 7 août 2018, qui aurait été établi un an après l'introduction de la demande initiale, il serait constaté qu'il y aurait des branchements à faire, mais cela ne justifierait toutefois pas une remise en état de 100.000.- euros telle que sollicité par **A)**, puisque les lieux seraient en bon état.

Le mandataire de la société anonyme **SOC1)** SA précise que les lieux loués à **A)** se trouveraient dans un bon état au vu des autres cafés dans lesquels se trouvent les établissements de la société anonyme **SOC1)** SA généralement.

Les reproches formulés par **A)** sont formellement contestés par la société anonyme **SOC1)** SA et elle renvoie à cet effet à l'article V) du contrat de bail du 9 novembre 2017 qui dispose sous le point 4) que « *Preneurs s'engagent à installer à ses propres frais une cuisine professionnelle dans le local de commerce* » et sous le point 5) que « *Preneurs s'engagent à remettre en peinture à ses propres frais l'intérieur de tout le bâtiment* ».

Elle invoque encore l'article VII) dudit contrat qui dispose en son dernier alinéa que « *Preneurs devront faire exécuter à leurs frais toutes les réparations locatives, y compris les réparations à l'intérieur de l'immeuble, et veiller spécialement à l'entretien des installations sanitaires, électriques et de chauffage ainsi qu'aux fenêtres, portes et volets, au ramonage périodique des cheminées et au nettoyage des canalisations resp. citernes. ...* ».

La société anonyme **SOC1)** SA soutient que s'il existe des dégâts dans les lieux loués, il serait à préciser que pour que l'exception d'inexécution puisse jouer, plusieurs conditions devraient être réunies, à savoir :

- il faudrait un manquement dans le chef du bailleur,
- il faudrait un manquement proportionnel avec le non-paiement du loyer, et

- il faudrait un courrier de mise en demeure en expliquant au bailleur pourquoi le locataire a l'intention d'arrêter le paiement du loyer.

Cependant, ces conditions ne seraient pas remplies en l'espèce.

En ce qui concerne les parties privatives, la société anonyme **SOC1**) SA soutient qu'il s'agirait en l'espèce d'un bail commercial et renvoie à l'article VI) du contrat de bail qui stipule en son alinéa 4 qu' « *Il est de convention expresse entre parties que l'ensemble des lieux loués est considéré comme servant à des fins commerciales. A ce titre les lieux qui servent d'habitation à preneurs sont considérés comme simple accessoire des lieux exploités commercialement et sont destinés à faciliter l'exploitation commerciale en procurant à preneurs un logement sur place* ».

Il n'appartiendrait dès lors pas à la société anonyme **SOC1**) SA de payer la mise en conformité des lieux.

Par ailleurs, les allégations d'**A**) ne seraient pas établies. Ainsi, il ne serait pas établi si les parties privatives sont bien louées à des étudiants. Le refus de la commune d'inscrire les locataires d'**A**) ne serait pas non plus établi tout comme la raison de cet éventuel refus.

La société anonyme **SOC1**) SA insiste qu'**A**) n'aurait pas émis de contestations par rapport aux arriérés de loyers et de charges.

Quant à l'indemnité de relocation, la société anonyme **SOC1**) SA renvoie à l'article X) du contrat de bail qui stipule qu' « *En cas de rupture anticipative du bail, preneurs payeront à bailleresse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à trois mois de loyer, ceci sans préjudice quant à tous autres droits dans le chef de la bailleresse* ».

En ce qui concerne le solde de pas-de-porte, tous les montants seraient exigibles en ce jour. D'autant plus, la nouvelle loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial ne serait pas applicable au pas-de-porte en l'espèce dans la mesure où l'article 3, alinéa 3, de ladite loi prévoit que « *l'article 1762-5, paragraphe 1^{er} du Code civil n'est pas applicable aux contrats dont l'entrée en jouissance pour le preneur est fixée avant l'entrée en vigueur de la loi* ».

A) n'aurait pas rapporté la preuve de prétendus travaux effectués par ses soins.

En ce qui concerne la perte de revenus locatifs alléguée par **A**), la société anonyme **SOC1**) SA soutient que le locataire n'aurait pas eu l'accord du bailleur de sous-louer les lieux.

Motifs de la décision

1. Quant au bien-fondé de l'appel

1.1. *Quant à la demande de la société anonyme **SOC1** SA en paiement d'arriérés de loyers et de charges*

Le tribunal relève et retient d'emblée qu'il y a lieu de confirmer, et ce par adoption des motifs exhaustifs du premier juge retenus à cet égard, le jugement entrepris en ce qu'il a retenu qu'au vu des stipulations contractuelles contenues dans le contrat de bail signé entre parties en date du 9 novembre 2017, à savoir la clause 5.7 dudit contrat qui stipule que « ...le présent contrat de bail avec accord d'approvisionnement annule et remplace le manuscrit du 5 mai 2017... », que les parties sont uniquement liées par le contrat de bail signé en date du 9 novembre 2017.

Par le contrat de bail signé en date du 9 novembre 2017, la société anonyme **SOC1** SA a donné en location à **A**) un immeuble d'habitation et de commerce avec privilège de cabaretage y attaché, connu sous l'enseigne « **CAFE1** », sis à L-(...), moyennant un loyer pour la partie commerciale de 3.700.- euros majoré de 17% de TVA au montant de 629.- euros, soit un montant total de 4.329.- euros, et pour la partie à usage d'habitation privative de 3.000.- euros. Il résulte encore des termes dudit contrat de bail du 9 novembre 2017 que le loyer est payable pour la première fois le 1^{er} août 2017.

Il résulte des éléments du dossier que depuis le 1^{er} août 2017, le loyer ne fut jamais intégralement payé et que depuis le mois de mars 2018, plus aucun loyer ne fut payé par le locataire.

A) invoque l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement des loyers.

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

A) soutient que le local commercial serait inexploitable faute de branchements élémentaires pour les appareils de cuisine. Par ailleurs, il serait impossible de mettre de la peinture sur de la pierre brute et les volets seraient bloqués.

En ce qui concerne la partie privative, **A**) soutient qu'il ne serait pas payé par ses sous-locataires dans la mesure où la commune refuserait de les inscrire, défaut imputable à la société anonyme **SOC1** SA.

Or, il y a lieu de constater que le contrat de bail du 9 novembre 2017 stipule, dans son article V) 4), que « *Preneurs s'engagent à installer à ses propres frais une cuisine professionnelle dans le local de commerce* » et au point 5) que « *Preneurs s'engagent à remettre en peinture à ses propres frais l'intérieur de tout le bâtiment* ».

Le tribunal retient que le fait qu'il serait impossible de mettre de la peinture sur de la pierre brute ne justifie pas l'exception d'inexécution dans la mesure où le défaut de

peinture sur de la pierre brute n'est pas de nature à rendre le local commercial pas inexploitable.

A) soulève encore que les alimentations élémentaires de la cuisine feraient défaut. Ainsi, il soutient que l'installation et la mise en route d'une hotte professionnelle seraient impossibles faute de conduite d'évacuation d'air. D'autant plus, les raccordements pour les appareils de cuisine feraient défaut.

Dans ce contexte, le tribunal note qu'il ressort du procès-verbal de constat du 7 août 2018 de l'huissier de justice Yves TAPPELLA que « *la hotte d'aspiration n'est pas installée, elle est posée par terre dans la cuisine* », mais l'huissier de justice ne constate cependant pas qu'il n'y aurait pas de conduite d'évacuation d'air.

De ce même procès-verbal de constat, il ressort toutefois que « *les raccordements de la machine à café ne sont pas effectués* » et que « *la machine à glaçons n'est pas raccordée* ».

Au vu de l'article V) 4) du contrat de bail du 9 novembre 2017 et des principes se dégageant de l'article 1134 du code civil, selon lequel « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites* », il appartient à **A)** d'installer à ses propres frais une cuisine professionnelle ce qui englobe les raccordements pour les appareils de cuisine.

A) soutient à cet égard que la société anonyme **SOC1)** SA lui interdirait de faire réaliser ces travaux lui-même en ce qu'elle lui défendrait de toucher au plafond ou aux murs.

Au vu de l'ensemble du dossier soumis à son appréciation, le tribunal relève et retient cependant que la preuve de ces allégations prédécrites n'est toutefois pas rapportée à suffisance de droit par **A)**.

Enfin, **A)** reproche à la société anonyme **SOC1)** SA que les volets seraient bloqués, de sorte que le local serait inexploitable dans la mesure où les clients devraient s'installer dans le noir.

L'article VII), dernier alinéa, du contrat de bail du 9 novembre 2017 dispose que « *Preneurs devront faire exécuter à leurs frais toutes les réparations locatives, y compris les réparations à l'intérieur de l'immeuble, et veiller spécialement à l'entretien des installations sanitaires, électriques et de chauffage ainsi qu'aux fenêtres, portes et volets, au ramonage périodique des cheminées et au nettoyage des canalisations resp. citernes* ».

Il se dégage dès lors de ce qui précède que les réparations relatives au blocage des volets incombent au locataire.

Quant à la partie privative, **A)** soutient que ses sous-locataires refuseraient de payer leurs loyers faute de pouvoir s'inscrire à la commune.

A cet effet, **A)** verse des courriers de trois prétendus sous-locataires.

Or, le tribunal retient qu'à défaut de verser les contrats de bail liant ces prétendus sous-locataires et **A)**, il n'est pas établi à suffisance de droit qu'il s'agit véritablement de ses sous-locataires, de sorte que ces pièces ne seront pas prises en considération par le tribunal.

Il y a encore lieu de retenir au vu de ce qui précède ainsi qu'au vu des éléments du dossier et des pièces produites en cause qu'**A)** ne prouve dès lors pas à suffisance de droit le prétendu refus de la part de la commune ni la raison de cet éventuel refus.

Au vu de tout ce qui précède et du dossier soumis à l'appréciation du tribunal, le tribunal retient qu'**A)** ne rapporte pas la preuve à suffisance de droit de l'engagement respectivement de la promesse de la société anonyme **SOC1)** S.A. d'effectuer des travaux de rénovation et/ou d'installation et qu'il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent qu'**A)** ne saurait faire jouer en l'espèce l'exception d'inexécution à l'égard de la société anonyme **SOC1)** SA.

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le preneur n'a non seulement l'obligation d'user de la chose louée en bon père de famille mais également l'obligation « *de payer le prix du bail aux termes convenus* ».

Le prix du bail englobe le loyer ainsi que les charges.

A l'audience des plaidoiries du 5 mars 2019, la société anonyme **SOC1)** SA a augmenté sa demande en paiement d'arriérés de loyers au montant total de 111.243,65.- euros et d'arriérés de charges au montant total de 5.986,33.- euros.

L'article 592 du nouveau code de procédure civile stipule que

« Il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale. »

« Pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement. »

En vertu de l'alinéa 2 de l'article 592 précité, il y a dès lors lieu de déclarer recevables l'augmentation des demandes en paiement formulées par la société **SOC1)** SA en paiement d'arriérés de loyers et d'arriérés de charges.

Il ressort des débats menés en cause que les montants réclamés par la société **SOC1)** SA à ce titre n'ont pas autrement été contestés par **A)**.

Le tribunal retient partant au vu de ce qui précède et des éléments du dossier soumis à son appréciation que la demande de la société anonyme **SOC1)** SA en paiement des arriérés de loyers et de charges est à déclarer fondée à hauteur des montants totaux précités réclamés.

Il s'ensuit de ce qui précède qu'il y a dès lors lieu, par confirmation du jugement entrepris, de confirmer les condamnations prononcées par le premier juge à l'encontre de **A)** à titre de paiements d'arriérés de loyers et d'arriérés de charges ainsi que de condamner en sus **A)** à payer à la société anonyme **SOC1)** SA la somme de 80.972,65.- euros à titre d'arriérés de loyers ainsi qu'à payer à la société anonyme **SOC1)** SA la somme de 4.067,38.- euros à titre d'arriérés de charges.

*1.2. Quant à la demande de la société anonyme **SOC1)** SA en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement*

En vertu de l'article 1728 du code civil, l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Nouvelles, tome VI, Le louage des choses, Des baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, il résulte des éléments du dossier que le locataire accuse des arriérés de loyers et de charges correspondant à des montants redus à ce titre pour une période de plus d'une année et demie.

Eu égard à l'importance des arriérés de loyers et de charges, le tribunal retient qu'**A)** a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire et la condamnation de ce dernier au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la signification du présent jugement.

Au vu de ces considérations, il y a dès lors lieu de confirmer le premier juge en ce qu'il a déclaré résilié le bail aux torts exclusifs d'**A)** et l'a condamné à déguerpir des

lieux sauf à préciser que le délai de déguerpissement d'un mois commencera à courir à partir de la signification du présent jugement.

1.3. *Quant à la demande de la société anonyme **SOCI**) SA en paiement d'une indemnité de relocation*

Il est clairement stipulé dans le contrat de bail du 9 novembre 2017 sous l'article X) dernier alinéa qu' « *En cas de rupture anticipative du bail, preneurs payeront à bailleuse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à trois mois de loyer, ceci sans préjudice quant à tous autres droits dans le chef de la bailleuse* ».

Tel que déjà relevé ci-avant, aux termes de l'article 1134 du code civil, « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites* ».

Au vu des principes exposés ci-dessus et des éléments de la cause, le tribunal décide que l'appel sur ce point n'étant pas fondé, il y a lieu de confirmer le premier juge en ce qu'il a fait droit à la demande en paiement d'une indemnité de relocation 10.800.- euros.

1.4. *Quant à la demande de la société anonyme **SOCI**) SA en paiement du solde du pas-de-porte*

Aux termes de l'article V) 3) du contrat de bail du 9 novembre 2017, les parties ont convenu que « *Preneurs verseront à bailleuse un pas-de-porte non remboursable au montant de € 40.000.- (quarante mille) majoré de 17% (dix-sept pour cent) de TVA au montant de € 6.800.- (six mille huit cents), soit un montant total de € 46.800.- (quarante-six mille huit cents), payable comme suit :*

- *un acompte de € 23.400.- (vingt trois mille quatre cents) à la signature du présent contrat de bail*
- *4 (quatre) tranches de € ~~6.350.-~~ 5.850.- (six mille trois cent cinquante) payables respectivement le 1^{er} janvier 2018, le 1^{er} avril 2018, le 1^{er} septembre 2018 et le 1^{er} décembre 2018 »*

Le tribunal note qu'une nouvelle loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial est entrée en vigueur le 1^{er} mars 2018.

Ladite loi a remplacé l'article 1762-5 du code civil qui dispose désormais dans son premier alinéa que « *tout supplément de loyer payé au bailleur ou à l'intermédiaire en raison de la conclusion du contrat est nul de plein droit* ».

La notion de « tout supplément de loyer » comprend le pas-de-porte.

Il résulte néanmoins de l'article 3, alinéa 3, de la loi précitée que « *L'article 1762-5, paragraphe 1^{er} du Code civil n'est pas applicable aux contrats dont l'entrée en jouissance pour le preneur est fixée avant l'entrée en vigueur de la loi* ».

L'entrée en jouissance du preneur telle que fixée dans le contrat de bail du 9 novembre 2017 est située avant l'entrée en vigueur de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial, de sorte que le pas-de-porte sollicité en l'espèce par la société anonyme **SOC1** SA est licite.

Le tribunal note encore que toutes les tranches sont exigibles en ce jour.

Au vu de ce qui précède et notamment des stipulations contractuelles, le premier juge est à confirmer en ce qu'il a condamné **A**) à payer à la société anonyme **SOC1** SA le montant de 38.800.- euros à titre de solde du pas-de-porte.

1.5. Quant aux demandes reconventionnelles d'A)

A) demande à voir condamner la société anonyme **SOC1** SA à lui rembourser, au vu de l'inexploitabilité du local commercial et des parties privatives, les montants suivants :

- la somme de 52.000.- euros à titre de dommages subis et de travaux de finition réalisés, et
- la somme de 80.000.- euros à titre de perte de revenus locatifs.

Le tribunal retient que les prétendus dommages subis par **A**) et les travaux de finition réalisés tout comme la prétendue perte de revenus locatifs ne sont pas suffisamment étayés par des pièces pertinentes versées au dossier qui en prouverait leur matérialité, de sorte qu'il y a lieu de retenir, au vu des éléments de la cause, qu'**A**) n'en a pas rapporté la preuve à suffisance de droit.

De plus, au vu des éléments au vu de l'ensemble des éléments du dossier soumis à son appréciation et des pièces versées en cause, le tribunal retient encore que la preuve de l'inexploitabilité du local commercial et des parties privatives n'a pas été rapportée à suffisance de droit par **A**), de sorte que c'est à bon droit que le premier juge a débouté **A**) de ses demandes reconventionnelles. Le premier juge est dès lors à confirmer sur ce point.

Au vu des développements qui précèdent et de ce qu'il a été retenu ci-avant, il n' a pas lieu de nommer un expert pour évaluer la valeur locative des lieux loués telle que sollicitée à titre subsidiaire par **A**).

Il y a finalement lieu de constater qu'au jour du prononcé du présent jugement, **A**) reste en défaut de verser au tribunal une quelconque pièce en relation avec une éventuelle plainte pénale déposée par ses soins telle qu'annoncée dans les plaidoiries,

de sorte qu'il y a lieu de retenir en l'état actuel du dossier que les affirmations de **A)** que le contrat de bail du 9 novembre 2017 aurait été signé sous du chantage et qu'il assignerait les propriétaires des lieux loués restent à l'état de pures allégations.

1.6. Quant à l'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).

Au vu de l'issue du litige en première instance et de la confirmation du jugement entrepris, c'est à bon droit que le premier juge a condamné **A)** à payer à la société anonyme **SOC1) SA** une indemnité de procédure de 350.- euros.

Le jugement entrepris est à confirmer sur ce point.

Il s'ensuit de tout ce qui précède que l'appel contre le jugement du 28 mars 2018 n'est pas fondé.

2. Quant aux mesures accessoires

2.1. Quant à l'indemnité de procédure pour l'instance d'appel

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).

Au vu de l'issue de litige, la demande d'**A)** en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à rejeter pour être non fondée.

La société anonyme **SOC1) SA** ayant dû assurer la défense de ses intérêts tant en première instance qu'en instance d'appel, le tribunal conclut qu'il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à sa charge. Il convient partant de lui allouer le montant de 750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel, montant adéquat eu égard à l'envergure du dossier et de condamner **A)** à payer 750.- euros à la société anonyme **SOC1) SA**.

2.2. Quant aux frais et dépens de l'instance d'appel

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient encore de condamner **A)** aux frais et dépens de l'instance d'appel.

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 non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 28 mars 2018, sauf en ce qui concerne le délai de déguerpissement d'un mois qui commencera à courir à partir de la signification du présent jugement,

donne acte à la société anonyme **SOC1**) SA de l'augmentation de ses demandes en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges et déclare ces demandes recevables,

partant

dit recevable et fondée la demande de la société anonyme **SOC1**) SA en paiement de la somme de (111.243,65.- - 30.271.- =) 80.972,65.- euros à titre d'arriérés de loyers,

partant condamne **A**) à payer à la société anonyme **SOC1**) SA la somme de 80.972,65.- euros à titre d'arriérés de loyers,

dit recevable et fondée la demande de la société anonyme **SOC1**) SA en paiement de la somme de (5.986,33.- - 1.918,95.- =) 4.067,38.- euros à titre d'arriérés de charges,

partant condamne **A**) à payer à la société anonyme **SOC1**) SA la somme de 4.067,38.- euros à titre d'arriérés de charges,

dit qu'il n' y a pas lieu de nommer un expert pour évaluer la valeur locative des lieux loués,

dit recevable mais non fondée la demande d'**A**) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

dit recevable et fondée la demande de la société anonyme **SOC1**) SA en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant condamne **A)** à payer à la société anonyme **SOC1)** SA le montant de 750.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne **A)** aux frais et dépens de l'instance d'appel.