

**Jugement Bail à loyer (Ile chambre)**  
**2021TALCH03/00164**

Audience publique du mardi, seize novembre deux mille vingt-et-un

Numéro du rôle : TAL-2020-04497

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Alix KAYSER, juge,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**ENTRE :**

A, sans état connu, demeurant à [...],

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 3 mai 2021,

comparant par Maître Pemy KOUMBA-KOUMBA, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

la société anonyme SOC SA, 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 Pierre BIEL,

comparant par la société SCHILTZ & SCHILTZ SA, 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 B220251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2020-04497 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 15 mai 2021, lors de laquelle elle fut fixée au 28 septembre 2021 pour plaidoiries. Par avis du 28 septembre 2021, l'affaire fut refixée au 12 octobre 2021 pour plaidoiries.

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

Maître Pemy KOUMBA-KOUMBA, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Maxime LLERENA, avocat, en remplacement de la société SCHILTZ & SCHILTZ SA, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 9 novembre 2021. Le prononcé fut refixé au 16 novembre 2021 et le tribunal rendit à l'audience publique du mardi, 16 novembre 2021 le

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Suivant contrat de bail (avec accord d'approvisionnement) signé en date du 18 décembre 2019 et prévoyant en son article II) que le contrat de bail court du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 janvier 2023, la société anonyme SOC S.A. a donné en location à A un immeuble d'habitation et de commerce situé à L-[...], connu sous l'enseigne «NOM » moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 2.350.- euros, payable au début de chaque mois entre les mains de la bailleresse.

Par requête déposée en date du 17 février 2021 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme SOC S.A. a fait convoquer A à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 13.202,52 euros à titre d'arriérés de loyers, la somme de 1.535.- euros à titre de charges impayées ainsi que la somme de 7.131,03 euros à titre d'indemnité de relocation, à chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties au plus tard le 16<sup>e</sup> jour après la notification du jugement à intervenir.

La requérante a encore sollicité la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à partir du premier jour du troisième mois qui suit la notification de la décision à intervenir, l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries du 5 mars 2021, la requérante a versé un décompte actualisé au 1<sup>er</sup> mars 2021 en vertu duquel elle a augmenté sa demande en paiement à titre d'arriérés de loyers au montant total de 15.579,53 euros. Pour le surplus, elle a maintenu ses demandes telles que formulées dans la requête du 17 février 2021.

Par jugement du 19 mars 2021, le tribunal de paix de Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande principale en la forme, a donné acte à la société anonyme SOC S.A. de l'augmentation de sa demande en paiement, a dit la demande en paiement de la société anonyme SOC S.A. à titre d'arriérés de loyers fondée à hauteur de 15.579,53 euros, a condamné A à payer à la société anonyme SOC S.A. la somme de 15.579,53 euros (quinze mille cinq cent soixante-dix-neuf euros et cinquante-trois cents) avec les intérêts légaux sur le montant de 13.202,52 euros à partir du 17 février 2021 et sur le montant de 2.377,01 euros à partir du 5 mars 2021, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde, a dit la demande en paiement de la société anonyme SOC S.A. à titre de charges fondée à hauteur de 1.535.- euros, a condamné A à payer à la société anonyme SOC S.A. la somme de 1.535.- euros (mille cinq cent trente-cinq euros) avec les intérêts légaux à partir du 17 février 2021, date de la demande en justice, jusqu'à solde, a résilié le contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de A, a condamné A à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 2 (deux) mois à partir de la notification du jugement, a, au besoin, autorisé 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, a dit la demande de la société anonyme SOC S.A. en paiement d'une indemnité de relocation fondée à hauteur de 7.131,03 euros, a condamné A à payer à la société anonyme SOC S.A. la somme de 7.131,03 euros (sept mille cent trente-et-un euros et trois cents) avec les intérêts légaux à partir du 17 février 2021, date de la demande en justice, jusqu'à solde, a 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, a dit la demande de la société anonyme SOC S.A. en allocation d'une indemnité de procédure fondée à hauteur de 350.- euros, a condamné A à payer à la société anonyme SOC S.A. la somme de 350.- euros (trois cent cinquante euros) à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement et a finalement condamné A aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du lundi 3 mai 2021, A a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, qui lui a été notifié le 23 mars 2021.

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

#### **Position de l'appelante**

Aux termes de l'acte d'appel du 3 mai 2021 et sur base des motifs y développés, la partie appelante A demande à voir réformer le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail à ses torts et en ce qu'il lui a ordonné de déguerpir des lieux loués.

Elle demande également, par réformation, à se voir décharger des condamnations prononcées à son encontre, à savoir la condamnation au paiement du montant de 15.579,53 euros à titre de loyers impayés, au montant de 1.535.- euros à titre de charges ainsi qu'au montant de 7.131,03.- euros à titre d'indemnité de relocation, ces montants assortis des intérêts au taux légal tels que prévus dans le jugement entrepris du 19 mars 2021.

Elle demande encore, par réformation, d'être déchargée de sa condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Par ailleurs, la partie appelante sollicite une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation de la société anonyme SOC aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Pemy KOUMBA-KOUMBA, qui affirme en avoir fait l'avance.

Au dernier stade des plaidoiries, la partie appelante indique qu'elle ne contesterait plus la demande en résiliation de la partie intimée et qu'elle ne s'opposerait dès lors plus à ce que la résiliation judiciaire du contrat de bail soit prononcée.

Elle expose ensuite que ce serait à tort que le premier juge a fait droit à la demande de la partie intimée au paiement d'arriérés de loyers et des charges locatives.

Elle donne à considérer que le contrat de bail aurait été signé entre les parties seulement 2 mois avant le début de la crise sanitaire et que, depuis le mois de mars 2020, elle aurait été empêchée d'exercer son activité au sein du bien donné en location alors que pour des raisons de pandémie les cafés auraient été fermés.

Elle précise que, dans les faits, le café n'aurait plus ouvert du tout, de sorte que le bien donné en location n'aurait plus été utilisé et ce indépendamment de sa volonté.

A l'audience des plaidoiries du 12 octobre 2021,

la partie appelante conclut à titre principal que les loyers ne seraient pas dus pendant la durée de la crise sanitaire et demande à être déliée du paiement des arriérés de loyers réclamés sur base de l'article 1722 du code civil.

Dans ce contexte, la partie appelante argue du fait que l'article 1722 du code civil ne viserait non seulement la destruction matérielle de la chose louée, mais également sa perte juridique.

Selon la partie appelante, les mesures de fermeture frapperaient l'immeuble même dans lequel doit se dérouler l'activité commerciale et rendrait l'immeuble impropre à sa destination. En outre, elle indique que le café ne disposerait pas d'une terrasse.

La partie appelante conclut qu'il y aurait lieu de considérer que le bailleur serait dans l'impossibilité de procurer la jouissance paisible de la chose louée et que le locataire se trouverait par conséquent délié de ses propres obligations envers le propriétaire, dont notamment son obligation de paiement du loyer.

A titre subsidiaire, la partie appelante invoque le principe d'exécution de bonne foi des contrats entre parties tel que prévu à l'article 1134 du code civil et la théorie de l'abus de droit pour s'opposer au paiement des loyers réclamés respectivement pour justifier le non-paiement des loyers pendant la période de la crise sanitaire.

Elle conclut sur cette base à une réduction du montant total des loyers relatifs à la période litigieuse en cause devant rester à sa charge au montant de 28.131,90.- euros. Cette baisse serait justifiée alors qu'eu égard aux circonstances, la partie intimée ferait nécessairement preuve de mauvaise foi en réclamant l'intégralité des loyers pour les périodes litigieuses.

Sur question du tribunal, le mandataire de la partie appelante précise en relation avec la détermination du montant de 28.131,90.- euros opérés par ses soins, qu'il aurait calculé tel montant en se basant plus particulièrement sur les principes tels que retenus par la jurisprudence actuellement applicable en la matière.

La jurisprudence actuellement applicable se dégagerait d'un jugement rendu en la matière en date du 28 juin 2021 par la 14<sup>ième</sup> chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en instance d'appel et en matière de bail commercial, ainsi que des décisions de justice rendues en instance appel dans la suite de tel jugement du 28 juin 2021 concernant la même problématique et ayant appliqué les mêmes principes que ceux appliqués dans ledit jugement du 28 juin 2021.

Ainsi, il aurait procédé à tel calcul en appliquant pour chacune des périodes respectives des différentes mesures gouvernementales le pourcentage de réduction tel que retenu dans le jugement précité du 28 juin 2021.

La partie appelante sollicite ensuite qu'au cas où il y aurait une condamnation prononcée à sa charge, l'octroi de délais de paiement en vertu de l'article 1244 du code civil. Elle explique qu'elle ne disposerait actuellement plus de revenus en raison du fait qu'elle serait empêchée d'exercer son activité de façon rentable et viable. Au regard de son état de nécessité découlant de sa situation financière précaire, il y aurait lieu de lui accorder des délais de paiement de sa dette par mensualités de 100.- euros en attendant qu'elle revienne à meilleure fortune.

La partie appelante conteste le montant de l'indemnité de relocation tel que réclamé par la partie intimée.

Elle soutient qu'il n'y aurait en l'espèce pas de faute à proprement parler qui aurait été commise par elle. Elle n'aurait pas eu de fonds nécessaires pour pouvoir subvenir à la crise et elle aurait également eu besoin d'un temps de réflexion pour accepter qu'une poursuite de l'activité de manière viable serait en fait irréaliste.

### Position de la société SOC

La société anonyme SOC conclut à la confirmation du jugement entrepris.

A l'audience du 12 octobre 2021, elle augmente ses demandes initiales au titre du paiement des arriérés de loyers et du paiement des arriérés de charges locatives à un montant total de 33.834,63.- euros, soit un montant supplémentaire de 16.720,10.-

euros par rapport aux montants de 15.579,53 euros à titre d'arriérés de loyers et de 1.535.- euros à titre d'arriérés de charges locatives retenus par le premier juge.

Elle demande à ce que la condamnation au montant de 16.720,10.- euros soit assortie des intérêts au taux légal à partir du 3 mai 2021, date de l'acte d'appel, sinon à partir du 12 octobre 2021, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

La société SOC indique qu'elle prendrait acte du fait que la résiliation ne serait plus contestée.

Elle fait valoir que le preneur aurait bénéficié d'une bonification du loyer total de mai 2020 ainsi que d'une bonification à hauteur de 25% du loyer de décembre 2020.

Quant au moyen de la partie appelante basé sur l'article 1722 du code civil, ce moyen serait à rejeter alors que les mesures de fermeture réglementaires et légales affecteraient l'activité et non pas l'immeuble dans lequel telle activité se déroulerait. Ainsi, la condition d'application dudit article, à savoir que la chose même soit affectée par ces mesures, ne serait pas donnée en l'espèce.

Quant au moyen de la partie appelante tiré du principe de l'exécution de bonne foi des contrats, la partie intimée indique qu'il ne s'agirait pas d'un principe général mais qu'il y aurait lieu de faire en l'occurrence une appréciation in concreto sur base des éléments de la présente affaire.

En l'occurrence, il n'y aurait aucune pièce versée en relation avec le principe de bonne foi. Il y aurait dès lors lieu d'analyser le comportement de chacune des parties.

La partie intimée indique qu'elle aurait accordé de son côté des bonifications de loyers au locataire. Au vu du fait que la partie intimée devrait également respecter ses engagements financiers vis-à-vis du propriétaire de l'immeuble, on ne saurait dire qu'il y aurait une mauvaise foi dans le chef de la partie intimée qui réclamerait l'intégralité des loyers réduits suivants les stipulations contractuelles.

Il y aurait également lieu de prendre en compte le système d'aides étatiques mise en place en faveur des locataires. Ces derniers pourraient demander les aides étatiques afin de permettre la survie du contrat du bail. Au cas où le locataire ne demanderait pas ces aides étatiques, ce dernier serait négligent et violerait son obligation de modérer son dommage. Il y aurait encore un risque qu'en définitive, le preneur toucherait, d'un côté, les aides étatiques couvrant ces frais de loyers et en même temps se verrait accorder des réductions de loyers durant la période de la crise sanitaire.

La partie intimée conclut qu'il y aurait lieu de dire non fondée la demande de la partie appelante basée sur le principe d'exécution de bonne foi. La mauvaise foi serait du côté du locataire alors que cette dernière aurait arrêté net son exploitation en mars 2020 et n'aurait jamais recommencé. Cette dernière n'aurait de même pas essayé de mettre en place un système de take-away de petite restauration pour générer des rentrées financières mais aurait simplement arrêté tout court son activité. Ce ne serait pas à la partie intimée à subir les conséquences de tel comportement de la partie appelante.

A titre subsidiaire, la partie intimée indique qu'il faudrait quantifier telles demandes et ce en opérant une appréciation in concreto des éléments de la présente cause. En effet, les pourcentages retenus dans le cadre du jugement précité du 28 juin 2021 ne sauraient être appliqués de principe en relation avec les différentes périodes des mesures gouvernementales mises en place. Il incomberait au locataire de quantifier son dommage.

A titre plus subsidiaire, la partie intimée conclut qu'au cas où des réductions de loyers seraient retenues, le montant total lui alloué à titre d'arriérés de loyers et de charges devrait au minimum s'élever au montant de 28.131.- euros.

Quant à l'indemnité de relocation, la partie intimée indique qu'il y aurait lieu de confirmer le premier juge et ce par adoption de motifs. En l'occurrence, il y aurait bien eu un manquement de la part du locataire alors que ce dernier resterait en défaut de payer ses arriérés de loyers.

### **Motifs de la décision**

Tel que déjà retenu ci-avant, il y a lieu de dire que l'appel est recevable pour avoir été formulé dans les forme et délai de la loi.

Le tribunal constate encore que la société anonyme SOC a formulé une demande additionnelle par rapport aux arriérés de loyers et charges locatives échus depuis le jugement entrepris.

A défaut de contestation quant à la recevabilité de telle demande additionnelle et en vertu de l'article 592 du nouveau code de procédure civile pris en son deuxième alinéa, cette demande, de laquelle il convient de donner acte à la société anonyme SOC, est également recevable.

#### **I) Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement**

Il ressort des débats menés à l'audience du tribunal de céans que la partie appelante ne conteste plus la demande en résiliation judiciaire et ne s'oppose pas à ce que la résiliation judiciaire du contrat de bail soit prononcée.

Il s'y ajoute que la partie appelante est redevable envers la partie intimée d'arriérés de loyers d'un montant important, montant tel qu'il sera retenu et détaillé ci-dessous, arriérés qui se sont accumulés durant toute la période des relations contractuelles entre parties.

Il résulte de l'article 1728 du code civil que l'obligation de payer le loyer au terme convenu constitue l'une des deux obligations principales du locataire.

L'article 1762-11 du code civil dispose encore qu'en cas de bail commercial, le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur.

Au vu des principes exposés ci-dessus et des éléments qui précèdent, le tribunal décide qu'il y a lieu de confirmer le premier juge en ce qu'il a retenu des manquements dans le chef du preneur justifiant la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la partie appelante.

Il y a également lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné le déguerpissement du preneur sauf à dire que la partie appelante disposera d'un délai de 15 jours pour ce faire et que tel délai de 15 jours court à partir de la signification du présent jugement.

## II) Quant à l'indemnité de relocation

L'article 1760 du code civil dispose qu'en cas de résiliation du bail par la faute du locataire, celui-ci reste tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

En l'occurrence, la violation du contrat consiste dans le non-paiement des loyers aux échéances convenues. En l'occurrence, il est établi à suffisance au vu des éléments de la cause que ce comportement du preneur est à qualifier de fautif.

Tel que déjà relevé à juste titre par le premier juge, en ce qui concerne le montant de l'indemnité de relocation, il appartient en principe au juge d'évaluer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation.

Toutefois, les parties sont libres de prévoir les conséquences qui seront attachées à l'éventuelle violation d'une ou plusieurs obligations et de fixer conventionnellement l'indemnité de relocation.

En cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, l'article 1152 alinéa 2 du code civil permet au juge de modérer ou d'augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

En l'espèce, le contrat de bail prévoit au septième alinéa du point X) « *Résiliation et indemnités* » ce qui suit : « *En ce de rupture anticipative du bail, preneurs payeront à la 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* ».

En cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, celle-ci ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. Son but est précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage, en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement du locataire (cf. TAL, 14 juin 2016, n° 175302 ; TAL, 9 février 2016, n°173.119 ; TAL, 7 janvier 2011, n° 131.298 ; TAL, 11 décembre 2012, n° 147.378 ; TAL, 7 mai 2013, n° 152.592 ; TAL, 7 juillet 2015, n° 167.632 ; TAL, 15 décembre 2015, n° 170.690).

Il se dégage dès lors de ce qui précède que la société anonyme SOC ne doit partant pas attendre jusqu'à ce que le local soit reloué pour demander réparation de son préjudice correspondant au temps nécessaire à la relocation. Ce préjudice est présumé correspondre au montant fixé forfaitairement, à savoir trois mois de loyers.

Il ne résulte par ailleurs pas des pièces du dossier qu'une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyers serait manifestement excessive.

Au vu des considérations qui précèdent, le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a condamné la partie appelante à payer à la société anonyme SOC une indemnité de relocation de 7.131,03 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 17 février 2021, date de la demande en justice y relative, jusqu'à solde.

### III) Quant aux arriérés de charges

Il ressort de l'extrait de compte Charges daté au 5 octobre 2021 versé par la partie appelante à l'appui de sa demande que les prestations en relation avec lesquelles telle demande est formulée et dont la partie appelante ne s'est pas encore acquittée ont toutes trait à des prestations effectuées à une période se situant avant le début de la crise sanitaire, en l'occurrence en décembre 2019 et janvier 2020.

La partie intimée produit en outre à l'appui de sa demande les factures y relatives et la partie appelante ne conteste pas qu'elle n'a pas encore réglé telles factures.

Il s'y ajoute, au vu fait que les arriérés de charges se rapportent à une période antérieure à la crise sanitaire et au vu des principes exposés et retenus ci-dessous en relation avec l'article 1722 du code civil et avec le principe d'exécution de bonne foi des contrats, que dès lors ni le moyen de la partie appelante tiré de l'article 1722 du code civil ni le moyen de la partie appelante tiré du principe d'exécution de bonne foi des contrats ne sont susceptibles et ne sauraient justifier en droit à voir dire non fondée ou à voir réduire le montant de 1.535.- euros redus de ce chef.

Au vu de ce qui précède, il y a dès lors lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la partie appelante à payer à la partie intimée la somme de 1.535.- euros à titre de charges, avec les intérêts au taux légal à partir du 17 février 2021, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

### IV) Quant aux arriérés de loyers se rapportant à la période se situant avant le début de la crise sanitaire (1<sup>er</sup> janvier 2020 jusqu'au 18 mars 2020)

Le tribunal note d'abord que la partie appelante ne conteste en principe pas les montants même et le calcul desdits montants tels que repris sur le décompte actualisé à titre d'arriérés de loyers.

Par ailleurs, la partie appelante reconnaît ne pas avoir payé tels montants sauf à dire que tels montants ne seraient pas redus ou seulement partiellement redus en raison de la crise sanitaire. Elle marque également son accord en relation avec les bonifications telles que reprises dans ledit décompte.

Quant aux arriérés de loyers réclamés pour la période pré-Covid, il y a également lieu de retenir, au vu fait que les arriérés de loyers se rapportent à une période antérieure à la crise sanitaire et au vu des principes exposés et retenus ci-dessous en relation avec l'article 1722 du code civil et avec le principe d'exécution de bonne foi des contrats, que ni le moyen de la partie appelante tiré de l'article 1722 du code civil ni

le moyen de la partie appelante tiré du principe d'exécution de bonne foi des contrats ne sont susceptibles et ne sauraient justifier en droit à voir dire non fondée ou à voir réduire les montants redus par la partie appelante à titre d'arriérés de loyers pour la période pré-Covid du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 18 mars 2020.

En effet, durant telle période, le contrat de bail entre parties a pu être pleinement exécuté entre parties alors que les premières mesures de restriction prises par le gouvernement en raison de la pandémie et affectant les activités de la partie appelante n'ont été prises qu'avec effet au 18 mars 2020.

Il s'ensuit de ce qui précède que les loyers relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 18 mars 2020 restent en principe intégralement dus.

En l'espèce, il ressort du décompte produit en cause que les loyers de janvier 2020 et février 2020 restent impayés tandis que le loyer de mars 2020 a été dument réglé par la partie appelante.

Il y a partant lieu, par confirmation du jugement entrepris, de condamner la partie appelante à payer à la partie intimée le montant de 4.700.- euros à titre d'arriérés de loyers relatifs au mois de janvier 2020 et février 2020, avec les intérêts au taux légal à partir du 17 février 2021, date de la demande en justice y relative, jusqu'à solde.

V) Quant aux arriérés de loyers se rapportant à la période de la crise sanitaire (avril 2020 à octobre 2021)

Quant à l'article 1722 du code civil

A titre principal, la partie appelante demande à être déliée du paiement des arriérés de loyers d'avril 2020 à octobre 2021 sur base de l'article 1722 du code civil.

L'article 1722 du code civil prévoit ce qui suit : « *Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.* »

Cette disposition constitue un cas d'application de la théorie des risques particulier à la perte par cas fortuit.

Indépendamment de cette disposition, la théorie des risques, selon laquelle, lorsque l'exécution de l'obligation de l'une des parties devient impossible par suite de cas fortuit ou de force majeure, le débiteur de cette obligation est libéré, est applicable en matière de bail. (Cass. belge, 10 septembre 1965, Pas. Belge, 1966, I, 52 ; Cass. belge, 17 septembre 1982, Pas. Belge, 1983, I, 81).

Il y a perte au sens de l'article 1722 du code civil, lorsque la jouissance, telle que les parties l'ont voulue en contractant, n'est plus possible, eu égard notamment à la destination convenue dans le bail. La privation de la jouissance doit avoir son origine

dans la chose elle-même (Les Nouvelles, Le Louage de Choses, I, Les baux en général, 2<sup>ème</sup> édition, LA HAYE et VANKERCKHOVE, n°420, p.278).

On distingue traditionnellement la perte totale de la perte partielle. La première entraîne la résiliation du contrat de bail et la deuxième laisse l'option au preneur de demander à être libéré du bail ou à bénéficier d'une réduction du loyer.

La perte peut être juridique lorsque, sans qu'il y ait destruction matérielle, le bien devient impropre à sa destination. (cf. Planiol et Ripert, Traité pratique de droit civil français, Tome X, Première partie, LGDJ 1932, n° 639, p.811)

Ce point est à apprécier *in concreto* en fonction des contractants concernés.

Il est possible que la perte juridique ne présente qu'un caractère temporaire. En ce cas, l'objet du contrat ne disparaît pas ; il n'est qu'indisponible et l'obligation est simplement suspendue. Ce n'est pas en cette hypothèse le bail qui est suspendu, mais les obligations qui en résultent (Les Nouvelles, Le Louage de Choses, précité, n°421, p.279).

Au vu des développements qui précèdent, la perte visée à l'article 1722 du code civil, qu'elle soit matérielle ou juridique, doit viser la chose elle-même, objet du contrat de bail.

Dans le cas du bail commercial, cela signifie que la perte matérielle ou juridique causée par cas fortuit affecte la chose louée de telle sorte qu'elle empêche, en totalité ou en partie, d'en faire un usage permettant l'exercice de l'activité commerciale prévue au contrat de bail.

Lorsque c'est l'activité commerciale qui est entravée directement par cas fortuit, le preneur ne peut pas se prévaloir de l'article 1722 du code civil pour demander la résiliation du bail ou une diminution du prix.

En l'espèce, les mesures réglementaires du 18 mars 2020 ayant interdit les activités commerciales qui accueillent un public et les dispositions de la loi du 25 novembre 2020 ayant ordonné la fermeture au public des établissements de restauration et de débit de boissons ont pour seul objectif d'interdire toutes les activités qui pourraient favoriser la propagation de la COVID-19. C'est donc l'activité de restauration sur place et de débit de boisson qui est interdite.

D'ailleurs, en l'occurrence, le locataire aurait pu continuer à user de l'immeuble à des fins de stockage et aurait, sauf preuve contraire, pu mettre en place ou du moins essayer de proposer un service de *take-away* de petite restauration.

En l'occurrence, ce n'est partant pas la chose louée mais bien l'activité de restauration et de débit de boisson qui est affectée par les prédites dispositions réglementaires et légales.

Il n'y a dès lors pas de perte juridique de la chose louée en tant que telle et le locataire ne peut pas se prévaloir de l'article 1722 du code civil pour suspendre le paiement des loyers à partir d'avril 2020 respectivement durant la période de pandémie lorsque des

mesures de restriction prises par le gouvernement en raison de la pandémie sont en place.

Le moyen de la partie appelante tiré de l'application de l'article 1722 du code civil est partant à dire non fondé.

#### Quant au principe d'exécution de bonne foi des contrats

La partie appelante invoque l'exécution de bonne foi des contrats prévue à l'article 1134 du Code civil, respectivement l'abus de droit pour s'opposer au paiement des loyers réclamés respectivement pour justifier le non-paiement des loyers pendant la période de fermeture respectivement pendant la durée de la crise sanitaire.

Il y a lieu de rappeler qu'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). L'abus de droit suppose ainsi l'exercice d'un droit d'une manière qui dépasse les limites de l'exercice normal de celui-ci par une personne prudente et diligente.

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, respectivement un abus de droit, 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 des principes exposés ci-dessus et 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 ou abus de droit dans le chef du bailleur, respectivement du locataire.

Suivant le décompte versé aux débats, la partie appelante a accusé en mars 2020, - soit au début des mesures sanitaires - des arriérés de loyers à hauteur de 4.700.- euros.

Les parties s'accordent encore pour dire que la société anonyme SOC S.A. n'a pas réclamé le paiement du loyer pour le mois de mai 2020 et a accordé une bonification à hauteur de 25% du loyer de décembre 2020.

Il appert du décompte que la partie appelante n'a ensuite que procédé à des paiements sporadiques durant les mois de juillet 2020 (7.764.- euros), août 2020 (2.350.- euros), septembre 2020 (2.350.-euros) et novembre 2020 (2.000.- euros) pour ensuite ne plus rien payer à partir du mois de décembre 2020.

Il ressort encore des éléments de la cause que la partie appelante a fermé dès le début de la crise sanitaire son commerce pour ne plus ouvrir du tout dans la suite.

Suivant les déclarations de la partie appelante, elle s'est vue dans un premier temps refuser l'octroi d'aides étatiques mais n'a point entrepris des démarches ultérieures afin d'obtenir dans la suite une réponse favorable des autorités. Au vu de ce qui précède, il y a lieu de considérer que la partie appelante n'a pas touché des aides étatiques.

Au vu du décompte versé, il est ainsi établi que le locataire a tenté, du moins partiellement respectivement de manière sporadique, de payer le loyer convenu ou du moins une partie du loyer.

Finalement, il appert des éléments de la cause qu'il n'y a pas eu de prises de contact sérieux entre parties, et notamment à l'initiative de la partie intimée, afin d'entamer des pourparlers en vue d'aboutir le cas échéant à un arrangement entre parties en vue de l'apurement par la partie appelante de ses arriérés de loyers accrus lors de la crise sanitaire.

Au vu de l'ensemble des éléments soumis à son appréciation et des considérations qui précèdent et plus particulièrement du comportement des parties tel qu'il se dégage des éléments qui précèdent, le tribunal de céans décide qu'en l'espèce, la partie intimée, qui obtiendrait non seulement la totalité des loyers ainsi que l'allocation d'une indemnité conventionnelle correspondant à trois mois de loyers, n'exécute pas de bonne foi son contrat.

En effet, elle continue à réclamer le paiement intégral des loyers accrus lors de la crise sanitaire tout en étant conscient que 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.

Ainsi, le tribunal de céans retient, bien qu'il soit évident que cette situation n'est ni imputable au bailleur ni au locataire, qui en l'espèce n'a pas mis en œuvre ou du moins n'a point tenté d'entamer des démarches sérieuses afin d'assurer la survie du contrat de bail ou de remplir du moins partiellement son obligation de payer les loyers à partir du mois de décembre 2020, qu'il ne peut être fait droit à cette demande du bailleur à hauteur de l'intégralité des loyers réclamés.

Dans ces conditions, il y a lieu de retenir qu'en l'occurrence, le principe d'exécution de bonne foi des conventions doit 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 son cocontractant.

Dans ce contexte, le tribunal de céans tient encore à relever, et ce avant qu'il ne soit précisé ci-dessous à raison de quel pourcentage la partie intimée doit en l'occurrence consentir une réduction du loyer mensuel à la partie appelante au vœu du principe de l'exécution de bonne foi des contrats, que c'est à juste titre que le mandataire de la partie intimée a conclu que les pourcentages de réduction tels que fixés et retenus dans le jugement précité du 28 juin 2021 rendu par la 14<sup>ième</sup> chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg ne sont pas à retenir et à accorder par principe.

En effet, le tribunal de céans est amené de décider, si oui ou non, des réductions de loyers sont à accorder au locataire sur base des critères tels que décrits ci-avant, et dans l'affirmative, de déterminer les pourcentages des réductions dont pourra bénéficier le locataire en vertu de l'application du principe d'exécution des contrats.

Ces pourcentages de réduction doivent être fixés par le tribunal après analyse et sur base des spécificités de chacune des affaires à la suite d'une appréciation in concreto des circonstances et spécificités de l'affaire dont le tribunal est saisi.

En l'occurrence, au vu des considérations qui précèdent et tout en tenant compte en l'espèce

- du fait que le locataire a indubitablement bénéficié au moins d'un usage partiel des lieux,
- qu'il n'appartient pas à la bailleuse de supporter les risques liés à l'entreprise du locataire ainsi que
- du comportement adopté par chacune des parties contractantes pendant la crise sanitaire tel que décrit ci-avant,

le tribunal retient, par réformation du jugement entrepris, que pendant la période du 1<sup>er</sup> avril 2020 jusqu'au mois d'octobre 2021 inclus, le loyer est à supporter par le locataire à concurrence de 80 % du loyer mensuel indexé tel qu'il résulte du contrat de bail.

Au regard des éléments qui précèdent et des spécificités de la présente affaire, le tribunal décide et précise encore

- que telle réduction à hauteur de 20% du loyer mensuel au bénéfice du locataire est à accorder pour toute la période d'avril 2020 à octobre 2021 et ce indépendamment de l'envergure et de la nature des mesures de restrictions édictées par le gouvernement qui étaient en vigueur à un moment donné pendant la période d'avril 2020 à octobre 2021 et
- que les remises et bonifications de loyers déjà accordées par la partie intimée à la partie appelante, et telles que reprises dans le décompte, resteront acquises au locataire.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent et des principes y exposés ainsi que du décompte versé en cause, il y a partant lieu de retenir ce qui suit :

1) La partie appelante est en principe redevable des montants suivants à titre de loyers mensuels pour la période d'avril 2020 à octobre 2021 inclus:

- pour la période d'avril 2020 à novembre 2020 [à l'exception du loyer relatif au mois de mai 2020 qui a été entièrement bonifié], un montant mensuel de 1.880.- euros [80% de 2.350.-euros], à savoir le montant total de  $7 * 1.880.-$  euros = **13.160.- euros** ;
- pour le mois de décembre 2020 un montant de **1.762,5.- euros** ;
- pour la période de janvier 2021 à juillet 2021 inclus, un montant mensuel de 1.901.- euros [80% de 2.377,01.-euros], à savoir un montant total de  $7 * 1901 =$  **13.307.- euros** ;
- pour la période de août 2021 à octobre 2021 inclus, un montant mensuel de 1.923.- euros [80% de 2.404,02.- euros], à savoir un montant total de  $3 * 1.923.-$  euros = **5.769.- euros**,

soit un montant total de  $13.160 + 1.762,4 + 13.307 + 5.769 =$  **33.998,4.- euros** ;

2) La partie appelante a payé au courant de la période d'avril 2020 à octobre 2021 inclus, les montants suivants, à savoir 7.764.- euros + 2.350.- euros + 2.350.- euros + 2.000.- euros,

soit un montant total de **14.464.- euros** ;

3) **Conclusion** :

Le montant total d'arriérés de loyers pour la période d'avril 2020 à octobre 2021 qui est à supporter par la partie appelante s'élève à  $33.998,4.-$  euros –  $14.464.-$  euros = **19.534,4.-euros**.

Il s'ensuit de tout ce qui précède que la partie appelante est à condamner à payer à la partie intimée à titre d'arriérés de loyers pour la période d'avril 2020 à octobre 2021 inclus, le montant de **19.534,4.- euros**, avec les intérêts au taux légal à partir du 12 octobre 2021, jusqu'à solde.

VI) Quant à la demande de la partie appelante en obtention de délais de paiement sur base de l'article 1244 du code civil

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du code civil n'est à accorder que s'il paraît vraisemblable qu'à l'expiration du délai de paiement sollicité, le débiteur est en mesure de s'acquitter intégralement de sa dette. Il appartient dès lors au débiteur de soumettre au tribunal une projection approximative de l'évolution de sa situation financière et d'indiquer en fonction de cette projection la durée requise du terme de grâce sollicité.

A défaut de toute pièce, sa demande en obtention de délais de paiement doit être déclarée non fondée.

#### VII) Quant aux indemnités de procédure et aux frais

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, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la partie appelante à payer à la société anonyme SOC une indemnité de procédure de 350.- euros pour la première instance et de dire non fondée la demande de la partie appelante en obtention d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet de confirmer le premier juge en ce qu'il a condamné la partie appelante aux frais et dépens de la première instance et de la condamner également au paiement des 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 à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

déclare l'appel recevable et partiellement fondé,

donne acte à la société anonyme SOC S.A. de l'augmentation de sa demande en paiement d'arriérés de loyers et de charges, la déclare recevable et partiellement fondée,

confirme le jugement entrepris en ce que le premier juge

- a déclaré résilié le contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de A,

- a ordonné le déguerpissement de A des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef sauf à dire que A dispose d'un délai de 15 jours pour ce faire et que tel délai de 15 jours court à partir de la signification du présent jugement,
- a dit la demande en paiement de la société anonyme SOC S.A. à titre de charges fondée pour la somme de 1.535.- euros et a condamné A à payer à la société SOC S.A la somme de 1.535.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 17 février 2021, jusqu'à solde,
- a condamné A à payer à la société anonyme SOC S.A le montant de 4.700.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 17 février 2021, jusqu'à solde à titre d'arriérés de loyers pour les mois de janvier 2020 et février 2020,
- a dit la demande de la société anonyme SOC S.A en paiement d'une indemnité de relocation fondée à hauteur de 7.131,03.- euros et a condamné A à payer à la société anonyme SOC S.A la somme de 7.131,03.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 17 février 2021, jusqu'à solde,
- a dit la demande de la société anonyme SOC S.A. en allocation d'une indemnité de procédure fondée à hauteur de 350.- euros et a condamné A à payer à la société anonyme SOC S.A le montant de 350.- à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et
- a condamné A aux frais et dépens de la première instance,

par réformation du jugement entrepris,

condamne A à payer à la société anonyme SOC S.A. à titre d'arriérés de loyers pour la période d'avril 2020 à octobre 2021 inclus, le montant de **19.534,4.- euros**, avec les intérêts au taux légal à partir du 12 octobre 2021, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de A en obtention de délais de paiement basée sur l'article 1244 du code civil,

dit non fondée la demande de A en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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