

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
2021TALCH03/00168

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

Numéro du rôle : TAL-2021-04551

Composition :

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

E N T R E :

la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL, établie et ayant son siège social à établie et ayant son siège social à L-[...],

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 11 mai 2021,

comparant par Maître Martine LAUER, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

E T :

la société anonyme SOC 2 SA, établie et ayant son siège social à établie et ayant son siège social à L-[...],

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN,

comparant par la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-2763 Luxembourg, 8, rue Sainte-Zithe, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B211810, représentée pour les besoins de la présente procédure par Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2021-04551 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 1^{er} juin 2021, lors de laquelle elle fut fixée au 9 novembre 2021 pour plaidoiries.

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

Maître Martine LAUER, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Antoine MATTER, avocat exerçant sous son titre professionnel d'origine, en remplacement de la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour, représentée aux fins des présentes par Maître Michel MOLITOR, 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, 30 novembre 2021 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 10 juillet 2018 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL a fait convoquer la société anonyme SOC 2 SA à comparaître devant le tribunal de paix, siégeant en matière de bail commercial, pour, principalement, ordonner le renouvellement du contrat de bail aux conditions contractuelles applicables entre parties et ce pour une durée indéterminée sinon pour une durée de neuf années.

Subsidiairement, la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL a demandé la fixation d'une indemnité d'éviction évaluée au montant de 200.000.- euros ou à tout autre montant même supérieur ou à dire d'experts. Elle a sollicité la condamnation de la société anonyme SOC 2 SA à lui payer ce montant avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde. Elle a finalement réclamé une indemnité de procédure de 8.000.- euros et la condamnation de la société anonyme SOC 2 SA aux frais et dépens de l'instance.

Par jugement du 29 avril 2019, le tribunal de paix de Luxembourg a reçu la demande en la forme, et a, avant tout autre progrès en cause, nommé un expert avec la mission

de déterminer la valeur locative du local n° 190 d'une surface de 21,63 m² situé au sein de la galerie commerciale XXX, sise à établie et ayant son siège social à L-[...], , en tenant compte notamment : de la situation de la galerie commerciale, de sa fréquentation et de l'emplacement du local au sein de la galerie commerciale, et

- de déterminer la valeur marchande du fonds de commerce de la société à responsabilité limitée SOC 1 s.à r.l.

Le tribunal de paix a ensuite refixé l'affaire pour continuation des débats et réservé le surplus.

Pour statuer ainsi, le tribunal de paix a retenu que le contrat de bail était en cours, suite au premier sursis accordé, au moment de l'entrée en vigueur de la loi du 3 février 2018 introduisant l'article 1762-10 dans le code civil. Il en a déduit que la demande de la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL tendant au renouvellement du contrat de bail par application de l'article 1762-10 dans le code civil était recevable.

Concernant les modalités du renouvellement sollicité, le tribunal de paix a relevé que le contrat de bail était muet quant aux modalités d'un éventuel renouvellement. Il a encore noté que la société anonyme SOC 2 SA avait marqué son accord de principe avec la demande de renouvellement.

Le tribunal de paix a souligné qu'aucune disposition légale ne prévoyait les modalités en cas de renouvellement du bail. Il a ensuite retenu qu'au vu des travaux parlementaires et bien que les textes actuels ne prévoient pas expressément l'encadrement de la fixation du loyer dans le cadre d'un renouvellement, les parties contractantes pouvaient librement déterminer les modalités auxquelles sera soumis le contrat renouvelé.

Le tribunal de paix en a conclu qu'en cas de renouvellement du bail les modalités du contrat de bail pouvaient être modifiées. Au vu du désaccord des parties quant au montant du loyer approprié, le tribunal a nommé un expert.

L'expert AAA a déposé son rapport le 22 décembre 2020.

Lors de la continuation des débats devant le tribunal de paix, la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL a déclaré qu'elle inversait l'ordre de subsidiarité de ses demandes. A titre principal, elle a réclamé une indemnité d'éviction de 245.000.- euros tel que retenu par l'expert. A titre subsidiaire, elle a sollicité le renouvellement du contrat de bail aux conditions contractuelles antérieures, soit pour un loyer de 13.997,76 euros HTVA. Elle a précisé qu'elle ne sollicitait pas le renouvellement du bail s'il était assorti d'un loyer de 17.647,66 euros HTVA.

La société anonyme SOC 2 SA a, quant à elle, soutenu que la question du renouvellement était tranchée et que le renouvellement était acquis. Elle a estimé que le bail avait été renouvelé pour une durée de 9 ans avec effet au 1^{er} octobre 2018 et que seule la question du loyer restait à trancher. A titre principal, elle a conclu à voir fixer le loyer au montant de 35.000.- euros HTVA et à titre subsidiaire, au montant de 17.647,66 euros HTVA.

Par jugement du 19 avril 2021, le tribunal de paix de Luxembourg, vidant le jugement du 29 avril 2019, a dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL en obtention d'une indemnité d'éviction, a dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL à voir ordonner le renouvellement du contrat de bail aux conditions contractuelles antérieures, a dit non fondées les demandes

des parties basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a fait masse des frais, y compris les frais d'expertise, et les a imposés pour moitié à chacune des parties.

Pour statuer ainsi, le tribunal de paix a relevé que l'expert AAA avait fixé la valeur locative du local à la somme de 17.647,66 euros HTVA. A défaut pour les parties d'avoir fourni des éléments probants justifiant que le tribunal s'écarte des conclusions de l'expert, le tribunal de paix a retenu que le montant approprié du loyer s'élevait à 17.647,66 euros HTVA par an.

Concernant la demande principale de la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL tendant à l'allocation d'une indemnité d'éviction, le tribunal a relevé que le droit à l'indemnité d'éviction existait soit si le bailleur résiliait le bail sans motifs, soit s'il en refusait le renouvellement. Il a retenu qu'au moment de la résiliation du contrat de bail, les dispositions de loi du 3 février 2018 introduisant l'article 1762-12 dans le code civil ne trouvaient pas encore application. Le tribunal de paix en a conclu que dans ces conditions, la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL ne pouvait pas invoquer la décision de résiliation du contrat de bail pour revendiquer l'allocation d'une indemnité d'éviction.

Quant au deuxième cas d'ouverture, à savoir le refus de renouvellement, le tribunal de paix a retenu que le bailleur n'avait pas refusé de renouveler le contrat de bail mais qu'il était disposé à accepter un renouvellement sur base du loyer de 17.647,66 euros fixé par l'expert. Pour ces motifs, le tribunal de paix a rejeté la demande de la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL en allocation d'une indemnité d'éviction.

Au vu de l'évaluation faite par l'expert de la valeur locative du local, le tribunal de paix a rejeté la demande subsidiaire de la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL à voir ordonner le renouvellement du contrat de bail aux conditions contractuelles antérieures.

De ce jugement lui notifié le 21 avril 2021, la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL a interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 11 mai 2021.

Par réformation du jugement entrepris, la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL sollicite la condamnation de la société anonyme SOC 2 SA à lui payer la somme de 245.000.- euros à titre d'indemnité d'éviction avec les intérêts légaux à compter de la requête introductive d'instance.

A titre subsidiaire, la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL conclut à voir dire qu'il y a lieu à renouvellement du bail aux conditions contractuelles telles que fixées entre parties par contrat du 15 septembre 2006.

La société à responsabilité limitée SOC 1 SARL conclut en outre à se voir décharger de toutes les condamnations prononcées à son encontre.

Elle sollicite finalement la condamnation de la société anonyme SOC 2 SA au paiement tant des frais et dépens des deux instances, y compris les frais d'expertise, que d'une indemnité de procédure de 3.500.- euros pour chaque instance.

A l'audience des plaidoiries du 9 novembre 2021, la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL a demandé de lui donner acte qu'elle serait à titre infiniment subsidiaire d'accord avec le loyer fixé par l'expert.

A la même audience, la société anonyme SOC 2 SA s'est rapportée à prudence de justice quant au délai d'appel et à la recevabilité de l'appel en la forme. Elle a sollicité la confirmation du jugement entrepris. A titre subsidiaire, pour autant que le tribunal ferait droit à la demande en allocation d'une indemnité d'éviction, elle a conclu à voir dire que l'indemnité d'éviction ne pouvait pas être fixée à un montant supérieur à 60 % de la moyenne des trois derniers chiffres d'affaires hors taxes de la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL au jour de l'éviction, soit 66.521,65 euros. Elle a ensuite demandé de fixer l'indemnité d'éviction au montant moyen de 44.347,76 euros maximum.

Pour autant que le tribunal estimerait qu'il y a lieu à renouvellement du bail, elle a conclu à voir fixer la durée du bail à 9 ans et à fixer le loyer à la somme annuelle de 35.000.- euros HTVA, sinon la somme annuelle de 17.647,66 euros à compter de la prise d'effet du bail renouvelé, soit au 1^{er} octobre 2018, sinon toute autre date à fixer par le tribunal. Elle a encore conclu à voir dire que toutes les autres conditions de l'ancien bail sont maintenues.

En tout état de cause, la société anonyme SOC 2 SA a réclamé la condamnation de la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL au paiement tant des frais et dépens des deux instances, y compris les frais d'expertise, que d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros pour l'instance d'appel.

Moyens des parties

- *la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL*

La société à responsabilité limitée SOC 1 SARL reproche au juge de paix d'avoir pris en considération le jour de l'envoi de la lettre de résiliation par le bailleur pour exclure la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL du bénéfice de l'article 1762-10 du code civil.

Au soutien de son appel, la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL expose que les parties ont conclu un bail en date du 24 décembre 1996 portant sur la location d'une surface au sol située dans la galerie XXX. Ce contrat aurait été renouvelé par contrat du 15 septembre 2006. Par courrier du 28 septembre 2017, la société anonyme SOC 2 SA aurait résilié le contrat moyennant un préavis de six mois. Par jugement du 27 février 2018, un sursis aurait été accordé à la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL jusqu'au 30 septembre 2018.

La société à responsabilité limitée SOC 1 SARL soutient que par l'effet du préavis et du sursis lui accordé par le tribunal de paix, le bail conclu entre parties aurait toujours été en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi du 3 février 2018. L'article 3 de cette loi prévoirait que « *les dispositions de la présente loi sont applicables aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur* ». La loi serait entrée en vigueur le 1^{er} mars 2018, soit pendant le préavis, et devrait partant s'appliquer pleinement au contrat litigieux.

La société à responsabilité limitée SOC 1 SARL invoque également l'autorité de chose jugée sur la question de l'application de la loi du 3 février 2018 au contrat litigieux. Dans son jugement avant dire droit du 29 avril 2019, le tribunal de paix aurait retenu que le contrat de bail conclu entre parties ayant été en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial, la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL pouvait invoquer les dispositions de l'article 1762-10 du code civil introduit par la loi précitée du 3 février 2018. Sur base de ce constat, les opérations d'expertises auraient été ordonnées par le juge de paix. La société anonyme SOC 2 SA aurait assisté à l'expertise sans aucune réserve et aurait partant acquiescé au jugement du 19 avril 2019. Aucun appel n'aurait été interjeté contre le jugement du 29 avril 2019

La société à responsabilité limitée SOC 1 SARL fait en dernier lieu valoir que la société anonyme SOC 2 SA aurait, suite à sa demande de renouvellement, répondu par courrier du 27 juin 2018 et aurait ainsi accepté l'application de la nouvelle loi.

La société à responsabilité limitée SOC 1 SARL estime qu'il résulterait de l'ensemble de ces éléments que les articles 1762-10 et suivants s'appliqueraient au cas d'espèce.

La société à responsabilité limitée SOC 1 SARL donne à considérer que le législateur aurait, en insérant les articles 1762-11 et 1762-12 dans le code civil, entendu limiter strictement les cas dans lesquels le bailleur pouvait résilier le bail. Le bailleur devrait invoquer l'un des motifs prévus à l'article 1762-11, alinéa 3 du code civil. De surplus, après une durée d'exécution de neuf années, le bailleur ne pourrait résilier le bail sans justification qu'en versant une indemnité d'éviction au locataire. La société anonyme SOC 2 SA aurait en l'espèce résilié le bail sans motif de sorte que la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL aurait droit à une indemnité d'éviction. L'expert aurait évalué le montant de cette indemnité à 245.000.- euros.

A titre subsidiaire, la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL reproche au juge de paix d'avoir considéré que le bailleur avait accepté la demande de renouvellement et que le second cas d'ouverture prévu par l'article 1762-12 du code civil ne s'appliquait donc pas. Elle indique que le bailleur aurait assorti le renouvellement du paiement d'un loyer annuel de 35.000.- euros au lieu de la somme de 13.997,16 euros initialement convenue entre parties et dument indexée.

La société à responsabilité limitée SOC 1 SARL considère que l'acceptation du renouvellement par le bailleur sous des conditions exorbitantes équivaldrait à un refus

de renouvellement. Le bailleur aurait encore annoncé, dans son courrier du 27 juin 2018, que sa proposition de renouvellement de bail n'était valable que pendant une durée de quinze jours et que, passé ce délai, elle serait nulle et non avenue. L'acceptation du renouvellement par le bailleur serait donc devenue caduque à l'expiration du délai annoncé dans son courrier.

En dernier lieu, la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL soutient que l'expertise aurait été réalisée avant la pandémie liée au Covid-19 et que depuis lors, son chiffre d'affaires aurait baissé. Il y aurait partant lieu de revoir les montants retenus par l'expert à la baisse.

- la société anonyme SOC 2 SA

Au soutien de ses prétentions, la société anonyme SOC 2 SA estime qu'elle aurait résilié le bail avant l'entrée en vigueur de la loi du 3 février 2018 et qu'à ce moment, le bail, qui était à durée indéterminée, aurait pu être résilié dans les conditions de droit commun ou dans les conditions prévues par le contrat. Le bailleur se serait tenu aux conditions contractuelles, et plus précisément à l'article 9D du bail, prévoyant que le bail pouvait être dénoncé en respectant un délai de préavis de 6 mois.

La société anonyme SOC 2 SA considère que la résiliation du contrat de bail suivant courrier du 28 septembre 2017 aurait été faite antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 3 février 2018 et n'y serait donc pas soumise. Les dispositions transitoires de la loi du 3 février 2018 n'autoriseraient pas le locataire à remettre en cause la régularité d'une résiliation intervenue avant l'entrée en vigueur de la loi. Aucune disposition de la loi du 3 février 2018 ne contredirait le principe consacré par l'article 2 du code civil que la loi ne disposerait que pour l'avenir et n'aurait pas d'effet rétroactif.

La société anonyme SOC 2 SA précise que le fait que la loi du 3 février 2018 s'appliquerait aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur ne voudrait pas dire qu'elle s'appliquerait rétroactivement à la phase contractuelle antérieure à la date d'entrée en vigueur de la loi et aux actes effectués par les parties en exécution du contrat avant la date d'entrée en vigueur de la loi.

La société anonyme SOC 2 SA estime encore que le jugement interlocutoire du 29 avril 2019 aurait justement relevé que les dispositions de la loi étaient seulement applicables aux contrats en cours à partir de la date d'entrée en vigueur de la loi. Il n'y aurait donc pas d'application rétroactive de la loi du 3 février 2018 et la résiliation opérée par le bailleur devrait être appréciée au regard des règles applicables avant l'entrée en vigueur de la loi du 3 février 2018.

La société anonyme SOC 2 SA soutient que le jugement interlocutoire n'aurait pas tranché la question du droit ou non du locataire à une indemnité d'éviction et n'aurait partant pas de caractère décisive sur le droit ou non à l'indemnité d'éviction. La circonstance que le bailleur aurait assisté aux opérations d'expertise ne pourrait donc être assimilée à un acquiescement à la prétention du locataire à une indemnité d'éviction.

Concernant la réponse à la demande de renouvellement du locataire, la société anonyme SOC 2 SA souligne que l'article 1762-12 du code civil conditionnerait l'octroi d'une indemnité d'éviction au refus opposé sans motifs par le bailleur au renouvellement. Elle n'aurait pas refusé le renouvellement du bail. Suite à la demande de la locataire, elle aurait notifié son accord de principe du renouvellement et aurait proposé de conclure un nouveau bail à de nouvelles conditions. Le fait que le bailleur aurait soumis sa proposition à un délai de quinze jours serait, selon elle, inopérant. Cette mention n'affecterait pas l'acceptation de principe du renouvellement et ne serait relative qu'au montant du loyer proposé.

Pour le cas où l'acceptation de principe du renouvellement donnée par le bailleur par son courrier du 27 juin 2018 serait caduque, la société anonyme SOC 2 SA indique qu'il résulterait des dispositions de la loi que l'absence de réponse du bailleur vaudrait acquiescement au principe du renouvellement, et nullement refus de ce dernier. Le refus ne pourrait être qu'explicite et devrait être signifié dans les trois mois de la demande. Le bailleur aurait, par la suite y compris au cours des plaidoiries de première instance, maintenu qu'il acceptait le renouvellement en son principe. Le bailleur aurait même, à titre subsidiaire, accepté les conditions de loyer du bail renouvelé telles que fixées par l'expert. Ce serait au contraire le locataire qui aurait refusé le renouvellement du bail aux conditions fixées par l'expert.

La société anonyme SOC 2 SA relève encore que les conditions proposées par le bailleur ne seraient pas non plus exorbitantes dans la mesure où les parties pourraient librement déterminer les modalités auxquelles sera soumis le bail renouvelé. Sinon le bailleur n'aurait d'autre choix que d'accepter les conditions du locataire ou payer une indemnité d'éviction. Le bailleur aurait le droit de solliciter une revalorisation du loyer en tenant compte des conditions actuelles du marché.

La société anonyme SOC 2 SA conclut de l'ensemble de ces considérations qu'aucune indemnité d'éviction ne devrait être allouée. A titre subsidiaire, elle conteste le quantum de l'indemnité d'éviction retenue par l'expert au motif que la méthode de calcul de l'expert serait erronée. Elle explique que l'expert aurait évalué la valeur du fonds de commerce en usant de la méthode du chiffre d'affaires et en ayant recours à des pourcentages issus du barème Francis Lefebvre applicable en droit français. Il n'aurait cependant pas correctement appliqué la méthode des barèmes. Le droit luxembourgeois ne comprenant pas de barèmes équivalents, l'expert ne pourrait se référer à des barèmes français mais à condition de les appliquer correctement.

Selon la société anonyme SOC 2 SA, la valeur du fonds de commerce se situerait entre la valeur plancher correspondant à 20 % de la moyenne du chiffre d'affaires de 110.869,43 euros, soit 22.173,88 euros et la valeur plafond correspondant à 60 % de la moyenne du chiffre d'affaires de 110.869,43 euros, soit 66.521,65 euros. L'expert aurait cependant appliqué le pourcentage à la moyenne des chiffres d'affaires et aurait ensuite additionné les montants obtenus à la moyenne des chiffres d'affaires sans fournir aucune explication à ce sujet. La méthode de l'expert gonflerait artificiellement l'indemnité et

ne reflèterait pas la valeur marchande du fonds de commerce. L'expert aurait également ajouté le montant de 50.000.- euros au titre de la « *valeur moyenne du manège* » et le montant de 40.000.- euros au titre de la « *valeur des salaires en cas de rupture du contrat* ». Il résulterait cependant de l'exposé des motifs que les frais accessoires tels que les frais de déménagement, les frais de licenciement et autres seraient exclus de l'indemnité d'éviction. Le locataire ne serait par ailleurs pas privé de son matériel et pourrait le revendre, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu de le prendre en considération.

La société anonyme SOC 2 SA estime que la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL pourrait, en tout et pour tout, prétendre à un montant compris entre 20 % et 60 % de la moyenne de ses trois derniers chiffres d'affaires soit entre 22.173,88 euros et 66.521,65 euros. Elle demande de retenir la moyenne de ces montants, soit 44.347,76 euros.

Concernant la demande subsidiaire en renouvellement du bail aux conditions contractuelles antérieures, la société anonyme SOC 2 SA fait valoir que le locataire aurait toujours refusé tout renouvellement à d'autres conditions que celles du bail expiré et qu'il y aurait donc lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a constaté l'absence pure et simple de renouvellement du fait du locataire.

A titre subsidiaire, si le tribunal devait ordonner le renouvellement du bail, la société anonyme SOC 2 SA s'oppose à ce que le montant du loyer sollicité par la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL soit retenu. Le loyer devrait au contraire être revalorisé et fixé au montant annuel de 35.000.- euros. Ce montant aurait été accepté par le repreneur potentiel de l'emplacement. Le montant fixé par l'expert serait donc sous-évalué. L'emplacement se trouverait à proximité immédiate du centre commercial et il existerait dans son environnement de nombreuses enseignes attractives.

A titre plus subsidiaire, la société anonyme SOC 2 SA demande d'entériner les conclusions de l'expert.

Pour le cas où le bail serait renouvelé, la société anonyme SOC 2 SA sollicite la fixation de la durée du bail à 9 ans.

En dernier lieu, la société anonyme SOC 2 SA soulève l'irrecevabilité du moyen de la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL tiré de l'acceptation du loyer proposé par l'expert. Elle estime qu'il s'agirait d'un moyen nouveau qui ne pourrait être soulevé pour la première fois en instance d'appel.

Motifs de la décision :

L'appel interjeté dans les délai et forme de la loi est recevable.

- *La demande principale en allocation d'une indemnité d'éviction*

Le code civil consacre, en son article 2, le principe de la non-rétroactivité des lois auquel seul le législateur peut déroger. La loi ne disposant que pour l'avenir, le droit lui-même est régi par la loi du jour où a été passé l'acte créateur de ce droit, et tous les effets juridiques produits par la situation envisagée avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle feront partie du domaine de la loi ancienne. La loi nouvelle ne saurait dès lors atteindre les effets juridiques antérieurs, qu'il s'agisse de les modifier, de les accroître ou de les diminuer sans qu'il y ait rétroactivité (Cour 5 avril 2000, P. 31, p.328).

Le contrat reste donc soumis à la loi en vigueur au jour de sa formation, celle sous l'empire de laquelle les parties se sont accordées.

Le législateur peut cependant déroger au principe de non-rétroactivité des lois. Il peut, d'abord, déclarer que la nouvelle loi s'applique immédiatement aux effets futurs des contrats en cours, ce qui revient à écarter le principe de survie de la loi ancienne si les objectifs poursuivis par la loi semblent imposer cette application immédiate. Le législateur peut même aller plus loin, et déclarer que la loi nouvelle sera expressément rétroactive, et qu'elle pourra donc remettre en cause la validité ou les effets antérieurs des contrats passés avant son entrée en vigueur. Dans la mesure où une telle rétroactivité porte atteinte à la sécurité juridique, une telle rétroactivité doit résulter d'une disposition expresse de la loi et l'intervention législative doit être « *justifiée par d'impérieux motifs d'intérêt général* » (P. Ancel, Contrats et obligations conventionnelles en droit luxembourgeois, 1^{ere} éd., 2015, n°492 et 493).

En l'espèce, l'article 3 (1) de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial prévoit sous l'intitulé « *dispositions transitoires et finales* » que les dispositions de la présente loi sont applicables aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur. Conformément à son article 4, la loi est entrée en vigueur le premier jour du mois suivant sa publication au Mémorial, à savoir le 1^{er} mars 2018.

Le législateur a, ainsi, en prévoyant que la loi précitée du 3 février 2018 portant sur le bail commercial s'applique aux contrats en cours au moment de son entrée en vigueur, dérogé au principe de la non-rétroactivité des lois.

Le législateur ne précise pas expressément si la nouvelle loi s'applique uniquement aux effets futurs des nouveaux contrats ou si elle s'applique également aux effets antérieurs des contrats en cours au moment de son entrée en vigueur.

Etant donné que l'application de la nouvelle loi aux effets antérieurs des contrats en cours au moment de son entrée en vigueur est de nature à porter gravement atteinte à la sécurité juridique, le législateur aurait dû expressément prévoir une telle application. En prévoyant que la loi s'applique aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur, le législateur a uniquement entendu l'appliquer aux effets futurs des contrats en cours.

En l'espèce, la société anonyme SOC 2 SA a résilié le contrat de bail sans motifs par courrier du 28 septembre 2017 moyennant un préavis de 6 mois, soit avant l'entrée en

vigueur. Le bail a ainsi été valablement résilié avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 3 février 2018 portant sur le bail commercial. La société à responsabilité limitée SOC 1 SARL ne peut plus remettre en cause cette résiliation en se prévalant des dispositions de loi précitée du 3 février 2018 qui a inséré l'article 1762-12 dans le code civil obligeant le bailleur qui résilie un bail de plus de 9 ans sans motifs à verser une indemnité d'éviction au preneur.

Le fait que le juge de paix ait, dans son jugement interlocutoire, décidé à ce que l'article 1762-10 inséré dans le code civil par la loi précitée du 3 février 2018, soit applicable à la présente espèce, ne porte pas à conséquence. En effet, l'article 1762-10 du code civil permet au locataire de demander, à la fin du bail, le renouvellement de celui-ci. La loi précitée du 3 février 2018 ne s'appliquant qu'aux contrats en cours et le renouvellement ne pouvant être demandé à la fin du bail, le législateur a ainsi rendu applicable la loi aux effets futurs des contrats. C'est donc à juste titre que le juge de paix a déclaré l'article 1762-10 du code civil applicable au présent litige. Il ne s'est cependant pas prononcé sur l'application de l'article 1762-12 du code civil, de sorte qu'il n'y a pas autorité de chose jugée en l'espèce.

C'est partant à bon droit que le juge de paix a écarté la demande de la société en obtention d'une indemnité d'éviction suite à la résiliation sans motifs du contrat de bail.

L'article 1762-12 du code civil prévoit encore qu'aux termes d'une durée de 9 ans d'occupation des lieux par le preneur, le bailleur peut refuser le renouvellement sans motifs s'il verse une indemnité d'éviction au preneur.

Par courrier du 28 mars 2018, la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL a demandé le renouvellement du bail litigieux.

Cette demande étant postérieure à l'entrée en vigueur de la loi du précitée du 3 février 2018, l'article 1762-12 du code civil s'applique.

Par courrier du 27 juin 2018, la société anonyme SOC 2 SA a accepté la demande de renouvellement en son principe mais a proposé un loyer annuel de 35.000.- euros.

Par courrier du 6 juillet 2018, la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL a refusé cette proposition et a informé la société anonyme SOC 2 SA qu'à défaut pour cette dernière d'accepter le renouvellement du bail aux anciennes conditions contractuelles, elle saisirait les juridictions pour trancher la question du renouvellement.

Il résulte de ces considérations que les parties ne se sont pas accordé sur les modalités du nouveau bail mais qu'en principe, elles étaient d'accord de poursuivre le bail existant entre elles. Dans le jugement interlocutoire non entrepris du 29 avril 2019, le juge de paix a retenu que les parties pouvaient librement déterminer les modalités auxquelles sera soumis le contrat renouvelé. Au vu du désaccord des parties quant au montant du loyer, le juge de paix a nommé un expert avec la mission de déterminer la valeur locative du bien loué.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il y a lieu de retenir que la société anonyme SOC 2 SA n'a pas refusé le renouvellement. C'est partant également à bon droit que le juge de paix a rejeté la demande en allocation d'une indemnité d'éviction sur cette base.

- La demande subsidiaire en renouvellement du contrat de bail

Dans le jugement interlocutoire, non entrepris, du 29 avril 2019, le juge de paix a retenu qu'en cas de renouvellement du contrat de bail, les modalités du contrat pouvaient être modifiées et que le nouveau contrat pouvait être soumis à d'autres obligations que celles fixées dans le contrat de bail initial. Il a ordonné une expertise afin de déterminer la valeur locative du bien loué.

L'expert ayant évalué le loyer annuel au montant de 17.647,66 euros HTVA, le juge de première instance a, à juste titre, rejeté la demande de la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL à voir ordonner le renouvellement du contrat de bail aux conditions contractuelles antérieures.

A l'audience des plaidoiries du 9 novembre 2021, la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL a demandé de lui donner acte qu'elle serait à titre infiniment subsidiaire d'accord avec le loyer fixé par l'expert.

Il convient de lui en donner acte.

La société anonyme SOC 2 SA soulève l'irrecevabilité de ce moyen.

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 592 du nouveau code de procédure civile, les demandes nouvelles sont prohibées en appel, à moins qu'il ne s'agisse de compensation ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

Les parties peuvent toutefois en cours de litige ajouter de nouveaux moyens destinés à justifier de plus près la réclamation et le contrat judiciaire n'est pas modifié par l'emploi des moyens nouveaux que l'on fait valoir si le but poursuivi reste le même (cf. Rép. prat. de droit belge, v° demande nouvelle no 54 et 68).

Ainsi, les moyens nouveaux, par opposition aux demandes nouvelles, sont toujours admis en appel (TAL 31 octobre 2006, n° 180/2006).

Concernant le montant du loyer, la société anonyme SOC 2 SA estime que le montant retenu par l'expert serait sous-évalué. Elle n'émet cependant aucune critique précise par rapport à la méthode de calcul appliqué par l'expert pour calculer la valeur locative.

La société à responsabilité limitée SOC 1 SARL estime que le rapport d'expertise devrait être revu étant donné que son chiffre d'affaires aurait baissé suite à la pandémie liée au covid-19. Elle ne verse cependant aucune pièce pour établir ses allégations.

Au vu de ces éléments, il convient d'entériner le rapport d'expertise et de déclarer le bail renouvelé moyennant paiement d'un loyer annuel de 17.647,66 euros HTVA.

La société anonyme SOC 2 SA demande la fixation de la durée du bail à 9 ans. La société à responsabilité limitée SOC 1 SARL ne prend pas position. Il convient partant de fixer la durée du bail renouvelé à 9 ans.

La société anonyme SOC 2 SA demande encore que toutes les autres conditions du bail soient maintenues. La société à responsabilité limitée SOC 1 SARL ne prend pas position. Il convient partant de dire que toutes les autres conditions du bail soient maintenues.

Il y finalement lieu de fixer la prise d'effet du bail renouvelé au 1^{er} octobre 2018.

- Demands accessoires

La société à responsabilité limitée SOC 1 SARL sollicite une indemnité de procédure de 3.500.- euros pour chaque instance. La société anonyme SOC 2 SA réclame une indemnité de procédure de 5.000.- euros 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).

A défaut pour les parties d'avoir établi l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sont à déclarer non fondées et le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande de la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL non fondée pour la première instance.

Il convient encore de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à chacune des parties, y compris les frais d'expertise.

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 partiellement fondé,

partant, par réformation du jugement entrepris,
déclare le bail renouvelé entre parties avec effet au 1^{er} octobre 2018,
fixe le loyer annuel du bail renouvelé à 17.647,66 euros HTVA,
fixe la durée du bail renouvelé à 9 ans,
dit que toutes les autres conditions du bail initial sont maintenues,
confirme le jugement entrepris pour le surplus,
rejette les demande des parties en allocation d'une indemnité de procédure,
fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à chacune des parties, y compris les frais d'expertise.