

Jugement Bail Commercial (Ile chambre)
2021TALCH03/00170

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

Numéro du rôle : TAL-2021-01379

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne-Laure SEDRANI, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier

E N T R E :

la société anonyme SOC 1 SA, établie et ayant son siège social à L-[...],

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 7 janvier 2021,

comparant par Maître Michel KARP, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société à responsabilité limitée SOC 2 Sàrl, établie et ayant son siège social à L-[...],

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO,

comparant par Maître Georges WIRTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2021-01379 du rôle fut appelée à l'audience publique du 16 février 2021, lors de laquelle elle fut fixée pour plaidoiries au 1^{er} juin 2021, puis au 25 juin 2021.

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

Maître Michel KARP, avocat, comparant pour la partie appelante fut entendu en ses moyens.

Maître Georges WIRTZ, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 14 juillet 2021,

Par avis du 9 juillet 2021 le tribunal prononça la rupture du délibéré afin de permettre aux parties de prendre position quant au moyen invoqué par la partie appelante dans son courrier du 6 juillet 2021 tiré de l'abus de droit et refixa l'affaire au 14 octobre 2021.

A l'audience du 14 octobre 2021, les débats eurent lieu comme suit :

Maître Michel KARP, avocat, comparant pour la partie appelante fut entendu en ses moyens.

Maître Georges WIRTZ, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal reprit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 30 novembre 2021 le

JUGEMENT QUI SUIT :

I) Faits et rétroactes

Aux termes d'une requête en matière de bail commercial déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 11 août 2020 par la société à responsabilité SOC 2 (ci-après « SOC 2 »), cette dernière a fait convoquer la société anonyme SOC 1 (ci-après « SOC 1 ») devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail ;
- entendre condamner SOC 1 à lui payer le montant de 40.705,24 euros à titre d'arriérés de loyers pour le mois de juillet 2020 à augmenter des intérêts légaux à partir de l'échéance du loyer resté impayé, sinon à partir de la date d'introduction de la requête jusqu'à solde ;
- entendre condamner SOC 1 à lui payer tous les loyers mensuels dus à partir de la date d'introduction de la requête jusqu'à la prononciation de la résiliation du contrat de location, à augmenter des intérêts légaux dus à partir de l'échéance de tout loyer mensuel ;
- déclarer SOC 1 avec tous les autres occupants et sous-locataires des lieux sans droit ni titre à compter du 19 juin 2020, sinon au jour de la requête, sinon au jour du jugement ;

- voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à un montant de 65.000.- euros TVA comprise et dire qu'elle est due à compter du jugement, jusqu'à déguerpissement, l'indemnité d'occupation du mois du déguerpissement étant à payer en son intégralité ;
- entendre condamner SOC 1 à déguerpir des lieux ;
- entendre condamner SOC 1 au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et
- entendre condamner SOC 1 aux frais et dépens de l'instance et voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries de première instance en date du 16 novembre 2020, SOC 2 a augmenté sa demande au montant total de 203.526,20 euros à titre d'arriérés de loyers impayés sur base d'un décompte actualisé pour les loyers de juillet 2020 à novembre 2020 inclus (5 mois à 40.705,24 euros TTC).

Par jugement du 14 décembre 2020, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a :

- reçu la demande en la pure forme ;
- rejeté le moyen de la société anonyme SOC 1 SA tiré d'une irrecevabilité des demandes adverses ;
- rejeté les pièces et notes communiquées par les parties en cours de délibéré, à l'exception des deux autorisations d'établissement de la société anonyme SOC 1 SA ;
- donné acte à la société à responsabilité limitée SOC 2 SARL de l'augmentation de sa demande ;
- déclaré la demande de la société à responsabilité limitée SOC 2 SARL relative au loyer de novembre 2020 irrecevable pour être prématurée ;
- déclaré la demande de la société à responsabilité limitée SOC 2 SARL à voir retenir une indemnité d'occupation pour le cas où la société anonyme SOC 1 SA n'allait pas quitter les lieux dans le délai imparti irrecevable pour être prématurée ;
- déclaré les demandes recevables pour le surplus ;
- résilié le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société anonyme SOC 1 SA ;
- condamné la société anonyme SOC 1 SA à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 (quarante) jours à partir de la notification du jugement ;
- au besoin, autorisé la requérante à faire expulser la 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 au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à concurrence du montant de 162.820,96 euros et en a déboute pour le surplus;
- condamné la société anonyme SOC 1 SA à payer à la société à responsabilité limitée SOC 2 SARL le montant 162.820,96 euros (cent soixante-deux mille huit cent vingt euros et quatre-vingt-seize cents) avec les intérêts légaux sur le montant de 40.705,24 euros à compter de la demande en justice, le 11 août 2020, et sur le montant de 122.115,72 euros à compter de la date des plaidoiries, le 16 novembre 2020, à chaque fois jusqu'à solde ;
- dénoncé au procureur d'Etat de Luxembourg en application de l'article 23 (2) du Code de procédure pénale la non publication des comptes annuels afin de le mettre en mesure d'apprécier s'il y a lieu à poursuite pénale ;
- dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;
- dit la demande de la société à responsabilité limitée SOC 2 SARL en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 600.- euros et en a débouté pour le surplus ;
- partant, condamné la société anonyme SOC 1 SA à payer à la société à responsabilité limitée SOC 2 SARL le montant de 600.- euros (six cents euros) sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et
- condamné la société anonyme SOC 1 SA aux frais et dépens de l'instance.

Quant aux motifs sur base desquels le premier juge a statué ainsi, il y a lieu de se référer aux développements y consacrés dans le jugement entrepris du 14 décembre 2020 ainsi qu'aux précisions y relatives telles qu'elles sont apportées ci-dessous par le tribunal de céans.

De ce jugement du 14 décembre 2020, SOC 1 a régulièrement relevé appel par acte d'huissier du 07 janvier 2021.

Vu les débats menés à l'audience du tribunal de céans du 25 juin 2021.

Vu la décision de rupture du délibéré du tribunal de céans du 9 juillet 2021.

Vu les débats menés à l'audience du tribunal de céans du 14 octobre 2021.

II) Quant aux demandes des parties

La partie appelante

Aux termes du dispositif de l'acte d'appel du 7 janvier 2021, SOC 1 demande,

- à titre principal, à voir réformer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré les demandes adverses recevables et justifiées (sauf quant au loyer du mois de novembre) et partant à voir débouter la partie intimée de ses prétentions et décharger la partie de Maître Michel KARP de toute condamnation,
- à titre subsidiaire, à voir réduire les demandes de condamnation pécuniaires à de plus justes et équitables proportions et du moins de la moitié, et de les compenser avec les montants encaissés à titre de garantie locative bancaire, et

de dire que les conditions d'exécution provisoire et d'indemnité de procédure ne sont pas établies, ni en fait ni en droit, et d'accorder à la partie de Maître KARP un très large délai de déguerpissement raisonnable le cas échéant, et d'accorder à la partie appelante un délai modéré de paiement sinon une surséance à statuer sur base de l'article 1244 du code civil pris en son alinéa 2,

- en tout état de cause, à voir condamner la partie intimée à tous les frais et dépens des deux instances et au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et à voir réserver à la partie appelante tous autres dus, droits, moyens et actions à faire valoir en temps et lieu utiles et suivant qu'il appartiendra.

La partie intimée

La partie intimée demande la confirmation du jugement entrepris pour ce qui est de la résiliation du bail et du déguerpissement, de la condamnation de la partie appelante au paiement des arriérés de loyers et avances sur charges ainsi qu'au paiement des frais et dépens de l'instance.

Elle relève appel incident quant à deux points et demande la réformation du jugement entrepris pour ce qui est de la décision du premier juge de dire irrecevable car prématurée sa demande en fixation d'une indemnité d'occupation et de la demande en condamnation de la partie appelante y relative ainsi que de ne lui allouer que le montant de 600.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Elle demande une indemnité de procédure pour la première instance de 3.000.- euros et de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

A l'audience des plaidoiries du 14 octobre 2021, la partie intimée a augmenté sa demande en paiement d'arriérés de loyers et de charges à concurrence des loyers échus depuis le jugement entrepris pour porter sa demande de ce chef à un montant total de 427.405,02.- euros (couvrant la période entre juillet 2020 à septembre 2021 inclus).

Elle demande dans le cadre de telle demande l'allocation d'intérêts au taux légal à partir de l'échéance des loyers impayés sinon à partir du 11 août 2020, sinon à compter du 14 octobre 2021 sinon à compter du prononcé du jugement, à chaque fois jusqu'à solde.

Il convient de lui donner acte de l'augmentation de sa demande en paiement d'arriérés de loyers et de charges.

A l'audience du 14 octobre 2021, la partie intimée a formulé une demande en fixation de l'indemnité d'occupation mensuelle à un montant de 32.500.- euros (montant qui serait équivalent à la valeur locative réelle de l'immeuble à partir du mois de juillet 2021 et qui comporterait également une partie à titre de compensation des pertes subies par la partie intimée).

La partie intimée soutient que telle indemnité d'occupation serait due à partir du jugement jusqu'à déguerpissement avec les intérêts au taux légal à compter de l'échéance des indemnités d'occupation restées impayées sinon à compter du 14 octobre 2021 sinon à compter du prononcé du jugement.

Il ressort des éléments de la cause ainsi que du décompte versé à l'audience du 14 octobre 2021 par la partie intimée à l'appui de ses demandes qu'au stade dernier de ses conclusions, la partie intimée formule les demandes suivantes, à savoir :

- la condamnation de la partie appelante au paiement du montant total de 427.405,02.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges pour la période de juillet 2020 à septembre 2021 inclus, outre les intérêts au taux légal tels que spécifiés ci-avant,
- la fixation de l'indemnité d'occupation mensuelle à un montant de 32.500.- euros pour l'occupation des lieux postérieure à la résiliation et la condamnation de la partie appelante au paiement de telle indemnité d'occupation à partir du jugement jusqu'à leur déguerpiement effectif, outre les intérêts au taux légal tels que spécifiés ci-avant,
- une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour la première instance,
- une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel,
- la condamnation de la partie appelante au paiement de la somme nécessaire afin de procéder au rétablissement de la garantie bancaire à première demande d'un montant de 244.231,44.- euros, le solde actuel de cette garantie bancaire ne s'élevant actuellement qu'à un montant de 4.901,27.- euros (et ce suite aux activations de telle garantie par la partie intimée afin de se faire payer les arriérés de loyers et avances sur charges rédus au moment de telles activations,
- la condamnation de la partie appelante aux frais exposés en cas de déguerpiement forcé ainsi que
- la condamnation de la partie appelante aux frais et dépens des deux instances.

III) Quant aux faits constants en cause

Il est constant en cause que suivant contrat de bail commercial du 15 septembre 2009 avec effet au 1^{er} mars 2010, la société SOC 2 a donné en location à la société SOC 1 des locaux sis à L- [...], moyennant le paiement d'un loyer mensuel indexé de 30.000.- euros payable *post numerando* à la fin de chaque mois.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée de six ans, renouvelable par tacite reconduction pour au maximum une nouvelle période de trois ans sauf congé donné par lettre recommandée six mois à l'avance.

Les lieux loués sont configurés en deux halls comportant un sous-sol, un rez-de-chaussée, un premier et deuxième étages aménagés en restaurant et en discothèque et comprenant en outre au premier étage deux bureaux et au deuxième étage deux appartements non aménagés.

Par avenant du 1^{er} août 2015, la durée du bail fut notamment modifiée en ce que le bail est conclu pour une durée de douze années consécutives à partir du 1^{er} mars 2010. Aux termes dudit avenant, le bail prenant fin le 28 février 2022 continuera ses effets par tacite reconduction pour au maximum une nouvelle période de trois années sauf congé donné par lettre recommandée six mois avant l'échéance.

Lors des plaidoiries devant le tribunal de céans, les mandataires ont indiqué que les parties seraient entretemps tombées d'accord à ce que le bail entre parties prendra

définitivement fin en date du 28 février 2022, terme fixé par le contrat de bail tel que complété par avenants.

Le 21 septembre 2017, la société SOC 1 a vendu le fonds de commerce du restaurant-bar « RESTO » à la société SOC XX, vente soumise à deux conditions suspensives : celle de la signature d'un contrat de sous-location entre les mêmes parties contractantes et l'accord formel et écrit donné par le propriétaire à cette sous-location.

Le 21 septembre 2017, un contrat intitulé « Engagement » a été conclu entre SOC XX S.A. visée comme « Preneur » et SOC 2 visée comme « le Propriétaire » ou « Bailleur principal ».

Dans tel contrat, SOC 1 est visée en tant que « Locataire principal » qui a pris en location auprès de SOC 2 les lieux litigieux sous les conditions du contrat de location principal conclu entre SOC 1 et SOC 2 .

Il ressort des termes de « l'Engagement » que SOC 2 marque son accord à ce que SOC 1 sous-loue une partie des lieux au Preneur sous les conditions d'un contrat de sous-location conclu entre SOC 1 et SOC XX S.A.

Il en ressort encore que les parties ont convenu que, tant que le contrat de sous-location reste en vigueur, le Preneur n'exercera son occupation que sous ledit contrat de sous-location. Ce ne serait que sous la condition que le contrat de sous-location prendrait fin à un moment donné que le contrat intitulé « Engagement », conférant à la société SOC XX S.A. un droit de bail vis-à-vis de SOC 2 et donnant naissance à une relation de contrat de location entre SOC 2 et la société SOC XX S.A., rentrerait effectivement en vigueur.

Suivant jugement déclaratif du 19 août 2020, la société SOC XX est en état de faillite sur aveu.

Le curateur de la société faillie SOC XX a résilié le contrat de sous-location entre la société faillie et SOC 1 avec effet au 17 septembre 2020 et a restitué les clés à telle date à SOC 1. Suivant les indications fournies par le mandataire de SOC 2 , cette dernière aurait repris possession effective de la partie « restaurant » des lieux en janvier 2021.

Le loyer actuel au titre du contrat de bail du 15 septembre 2009, tel que modifié, s'élève à 40.705,24 euros TVA comprise.

Il est constant et non contesté en cause que la moitié de tel montant est redu à titre de loyer pour la partie « discothèque » et l'autre moitié à titre de loyer pour la partie « restaurant ».

IV) Quant aux moyens, arguments et prétentions des parties

Il ressort des termes du jugement entrepris, des pièces versées en cause par les parties ainsi que plaidoiries des mandataires devant le tribunal de céans que les parties ont réitéré en substance en instance d'appel les moyens, arguments et prétentions tels que déjà développés et invoqués devant le tribunal de paix.

Il y a dès lors lieu de se référer et de renvoyer en ce qui concerne les moyens, arguments et prétentions des parties aux développements y relatifs du premier juge, ce

dernier s'étant livré à une analyse détaillée et minutieuse desdits moyens, arguments et prétentions.

Quant aux moyens, arguments et prétentions développés plus particulièrement par la partie appelante, il y a encore lieu de se référer et de renvoyer aux termes de l'acte d'appel du 7 janvier 2021, acte d'appel qui est annexé à la présente pour en faire partie intégrante.

Il y a néanmoins lieu de préciser qu'il y a encore lieu d'analyser et de décrire en sus les éléments nouveaux et pertinents pour la solution du présent litige tels qu'ils se sont dégagés des plaidoiries des mandataires devant le tribunal de céans.

Dans ce contexte, il y aura lieu d'analyser plus particulièrement les moyens et arguments invoqués par la partie appelante à la suite de la rupture du délibéré en relation avec la théorie de l'abus de droit respectivement avec le principe d'application de bonne foi des contrats ainsi que les moyens et arguments de défense invoqués à cet égard par la partie intimée lors des plaidoiries devant le tribunal de céans.

Ce qui précède étant précisé, les moyens, arguments et prétentions des parties peuvent se résumer comme suit :

La partie appelante

La partie appelante conclut à l'irrecevabilité sinon au rejet du moyen tiré du libellé obscur de l'acte d'appel invoqué par la partie intimée devant le tribunal de céans.

En communiquant les pièces, la partie intimée aurait fait une défense au fond, de sorte que tel moyen serait à déclarer irrecevable.

De toute façon, le moyen serait à dire non fondé alors que l'acte d'appel serait suffisamment clair et précis ainsi que dument motivé en ce qui concerne les moyens et arguments développés à l'appui de l'appel. La teneur de l'acte d'appel aurait évidemment permis à la partie intimée de cerner les prétentions, moyens et arguments de la partie appelante afin de préparer utilement sa défense. La partie appelante aurait formellement demandé d'être déchargée de toute condamnation.

La partie appelante conclut à l'irrecevabilité de la demande adverse sinon à la novation par changement de locataire en ce qui concerne la moitié du loyer devant rester à la charge de la société SOC XX S.A.R.L.

En effet, SOC 1 ne serait restée locataire à partir du 21 septembre 2017 que de la seule partie « discothèque » et ce suite à la vente du fonds de commerce ainsi que de la signature du contrat intitulé « Engagement ».

Il y aurait eu à partir de telle date, et ce au vu du fait qu'il s'ajouterait qu'à partir de telle date les loyers y afférents auraient en principe été payés par la société SOC XX S.à.r.l., requalification du contrat en contrat de bail direct entre SOC 2 et la société SOC XX S.à.r.l. sinon une novation par voie de changement de locataire.

Dans ce contexte, la partie appelante conteste formellement l'existence d'un contrat de sous-location entre SOC 1 et la société SOC XX S.à.r.l. et sa qualité de bailleur principal par rapport à cette dernière.

La partie appelante invoque l'exception d'inexécution pour manquement de la bailleuse à lui assurer une jouissance conformément à leur destination suite à la crise

sanitaire liée au Covid 19 et les mesures de restriction qui ont été instaurées lors de la crise et notamment l'interdiction d'exploiter une discothèque et un cas de force majeure dans son chef quant à son obligation de paiement du loyer en raison de l'absence de réglementation ou législation prise concernant une remise des loyers commerciaux et à défaut de geste commerciale de la part de SOC 2 .

Dans ce contexte, la partie appelante fait grief au premier juge de n'avoir retenu le moyen d'un cas de force majeure qu'en faveur de la bailleuse quant à sa défaillance d'assurer au locataire la jouissance des lieux et non pas dans son chef en relation avec son obligation de paiement du loyer.

Plus subsidiairement, la partie appelante invoque encore au soutien de son appel les concepts juridiques de la théorie de l'imprévision, du principe de la caducité du contrat, de la théorie des risques (article 1722 du code civil) ainsi que de l'application de l'article 1244 du code civil.

La partie appelante invoque finalement la théorie de l'abus de droit et le principe d'exécution de bonne foi des contrats prévu dans l'article 1134 du code civil afin de demander sur telle base la réduction à 0 des loyers réclamés par la partie intimée et à voir dire non fondée la demande en paiement de loyers et charges de la partie intimée sinon subsidiairement la réduction les condamnations pécuniaires de la partie appelante à de plus justes et équitables proportions et du moins à la moitié. Elle demande la compensation des montants retenus à titre de condamnation avec les montants encaissés à titre de garantie locative bancaire.

Elle fait plus particulièrement état à l'appui de tel moyen de jurisprudences dans le cadre desquelles des réductions de loyers ont été accordées sur base de la théorie de l'abus de droit et du principe d'exécution de bonne foi des contrats, à savoir notamment le jugement numéro 2021TALCH14/00101 rendu par la 14^{ème} chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Elle fait encore état de jugements rendus en date du 13 juillet 2021 par la troisième chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg (Numéros TAL-2021-02457 et TAL-2021-02480 du rôle) ayant retenu que « le principe d'exécution de bonne foi des conventions devait amener le bailleur à consentir une réduction de loyer. »

En l'espèce, la partie appelante estime que le bailleur a commis un abus de droit puisque le bien loué est devenu impropre à la location convenue entre les parties et le bailleur refuserait de consentir à un « geste commercial ». Il conviendrait dès lors de replacer les parties dans la situation où elles se seraient trouvées si cet abus n'avait pas été commis. Tel abus amènerait à un déséquilibre entre les parties justifiant une réduction de loyer.

Par ailleurs, la partie appelante argue du fait qu'elle serait de bonne foi puisque celle-ci aurait procédé à nouveau au paiement du loyer alors qu'elle aurait versé un acompte de loyer de 6.000.- euros en date du 22 juin 2021 et aurait procédé au paiement du loyer réduit pour la partie « discothèque » en date des 20 août 2021 et 30 septembre 2021.

Quant à la demande de la partie intimée en condamnation au paiement de la somme nécessaire afin de procéder au rétablissement de la garantie bancaire à première demande d'un montant de 244.231,44.- euros, la partie appelante conclut à l'irrecevabilité de telle demande alors qu'elle serait à considérer comme demande nouvelle prohibée en appel alors qu'en première instance, telle demande n'aurait pas été formulé par la partie intimée.

Quant à l'attestation d'assurance dont la partie intimée demande la production en appel, la partie appelante a soulevé qu'il s'agit d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel qui devrait être déclarée irrecevable pour avoir été formulée pour la première fois en appel.

Quant à la demande en fixation de l'indemnité d'occupation mensuelle à un montant de 32.500.- euros pour l'occupation des lieux postérieure à la résiliation et la demande en condamnation y relative, la partie appelante a contesté telle demande tant quant à son principe que quant à son quantum. Tel montant aurait été fixé arbitrairement par la partie intimée.

La partie intimée

Devant le tribunal de céans, la partie intimée a soulevé in limine litis le moyen tiré du libellé obscur de l'acte d'appel et a conclu que l'acte d'appel devrait être déclaré nul et l'appel partant irrecevable. L'acte d'appel serait plus que sommairement motivé et ainsi, il n'y figurerait même pas que la partie appelante s'opposerait à la résiliation. Les faits y développés seraient très succincts et il n'y aurait aucune application ni explication des jurisprudences y cités.

La partie intimée conclut au rejet de tous moyens, arguments et prétentions formulés par la partie appelante.

Elle conclut que le premier juge aurait fait une juste appréciation des éléments et documents lui soumis afin de retenir que SOC 1 et SOC XX auraient été liées par un contrat de sous-location et qu'il n'y aurait pas eu novation par changement de débiteur en cause.

Le premier juge aurait retenu à juste titre que SOC 1 est à considérer comme locataire principal de l'ensemble du complexe immobilier vis-à-vis de SOC 2 et est redevable en cette qualité du montant total du loyer réduit tant pour la partie « discothèque » que « restauration ». Le premier juge serait à confirmer en ce qu'il a retenu que SOC 1 a sous-loué la partie « restaurant » à SOC XX SA qui aurait exploité le restaurant RESTO.

La partie intimée a conclu au rejet des moyens tirés de la force majeure et de la théorie des risques en indiquant que l'activité commerciale réelle de SOC 1 ne tomberaient pas dans les restrictions COVID et que les mesures de restriction ne seraient que temporaires alors qu'en matière de force majeure, un empêchement radical devrait être avéré.

Le moyen tiré de l'exception d'inexécution serait encore à rejeter alors que la jouissance paisible en tant que telle du bien aurait été toujours possible et toujours garantie dans les faits. Quant à l'obligation de paiement du loyer à charge de SOC 1, le premier juge serait à confirmer en ce qu'il a retenu qu'il n'existerait pas de force majeure en relation avec l'obligation de paiement d'une somme d'argent.

Quant à l'article 1722 du code civil invoqué par la partie appelante, il y aurait lieu de retenir que tel article ne serait d'application qu'au cas où l'immeuble donné en location soi-même serait visé. Or, tel ne serait pas le cas en l'espèce alors qu'en l'occurrence les activités sont visées par les mesures de restriction et non pas l'immeuble.

Quant au moyen de la partie appelante en relation avec la théorie de l'imprévision, force serait de constater que le code civil luxembourgeois ne connaîtrait pas tel concept. Tel moyen serait dès lors également à rejeter.

Quant au moyen tiré de l'abus de droit et du principe d'exécution de bonne foi des contrats, la partie intimée conclut au rejet de tel moyen et soutient qu'en l'espèce, il n'y aurait pas lieu d'accorder une quelconque réduction de loyer ou de charges.

En effet, elle soutient qu'il n'existerait pas de déséquilibre important entre les parties en l'occurrence alors que pendant la période du 17 juillet 2020 au 25 novembre 2020, la partie « discothèque » aurait en principe pu continuer à être exploitée sous le respect des mesures de restriction en vigueur durant telle période. En outre, SOC 1 aurait pu recevoir en principe les aides étatiques non remboursables.

Il y aurait encore lieu de constater qu'il n'existerait pas de mauvaise foi dans le chef de SOC 2 alors que l'exploitation d'un débit de boissons aurait été autorisée de juillet 2020 à novembre 2020 et il aurait relevé du libre choix du sous-locataire de ne rien faire pendant telle période. Or, chacun des cocontractants aurait l'obligation de réduire son préjudice au maximum.

La partie intimée rajoute que SOC 1 n'aurait jamais répondu de façon utile et concrète à ces sollicitations que ce soit afin de réclamer les loyers impayés, les frais en relation avec l'enlèvement de poubelles ou afin d'entamer et de mener des pourparlers entre parties en vue de trouver une solution utile ou un arrangement entre parties.

La partie intimée a encore fait état devant le tribunal de céans de l'article 6 du contrat qui exigerait qu'une garantie locative équivalente à 6 mois de loyers devrait rester en place durant toute la durée de validité du contrat et a demandé la condamnation de la partie intimée au montant manquant actuellement afin de reconstituer une garantie équivalente à 6 mois de loyers. Quant au moyen de la partie appelante tiré de l'irrecevabilité de la demande en rétablissement de la garantie locative pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en appel, la partie intimée répond que telle demande aurait déjà été comprise dans la requête initiale.

La partie intimée a encore rajouté lors des plaidoiries en appel qu'elle aurait demandé la production d'une attestation d'assurance par la partie intimée en vue de prouver la couverture d'assurance de l'immeuble donné en location. Or, la partie appelante n'aurait jamais produit une telle attestation tel qu'exigé par les termes du contrat de bail. Cela constituerait également un manquement grave par SOC 1 de ses obligations contractuelles qui s'ajouterait aux autres violations graves du contrat de bail commises par SOC 1, de sorte que la résiliation du contrat de bail aux torts de SOC 1 serait justifiée.

Contrairement à la position de la partie appelante, le fait de faire état de la non-production d'une assurance par SOC 1 pour la première fois en appel constituerait un moyen nouveau et non pas une demande nouvelle, de sorte que tel moyen devrait être déclaré recevable.

V) Appréciation du tribunal de céans

Il convient d'analyser le bien-fondé des moyens, arguments et prétentions avancés par les parties respectives.

- 1) Quant au moyen tiré du libellé obscur de l'acte d'appel invoqué par la partie intimée

Le tribunal de céans rappelle qu'aux termes de l'article 154 du nouveau code de procédure civile, auquel renvoie l'article 585 du même code, l'acte d'appel doit, à peine de nullité, contenir l'objet et un exposé sommaire des moyens.

L'article 586 du nouveau code de procédure civile prévoit en outre que les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions de la partie et les moyens sur lesquels chacune de ces prétentions est fondée, étant précisé que la nullité résultant d'un défaut de motivation de l'acte d'appel est régie par l'article 264 du nouveau code de procédure civile.

S'y ajoute que pour aboutir à l'annulation de l'acte considéré, le plaideur, qui soulève l'exception du libellé obscur, doit rapporter la preuve concrète de la réalité d'un préjudice par lui subi du fait de l'irrégularité de l'acte (cf. T. Hoscheit, L'évolution du litige au cours de l'instance judiciaire, Bulletin du Cercle François Laurent II, 2004 n° 32 et s.).

Le tribunal constate que bien que la partie appelante ne demande, par réformation du jugement entrepris, qu'à voir débouter la partie intimée de ses prétentions et par conséquent à se voir décharger de toute condamnation, il ressort des termes de l'acte d'appel que ce dernier renferme un exposé des faits et des développements juridiques suffisamment détaillés pour permettre à la partie intimée d'apprécier les motifs de l'appel et de prendre utilement position.

De plus, la partie intimée reste en défaut de prouver la réalité d'un préjudice subi.

Dès lors, il y a lieu de retenir que la partie appelante a suffi aux obligations lui imposées par les dispositions des articles 154 et 585 du nouveau code de procédure civile, de sorte que la partie intimée n'a pas pu se tromper sur l'objet des demandes et il résulte des plaidoiries qu'elle ne s'y est, en effet, nullement trompée.

Partant, le tribunal de céans décide que le moyen de nullité tiré du libellé obscur n'est, pas fondé et l'appel est recevable pour avoir été introduit dans les forme et délai de la loi.

2) Quant aux moyens de la partie appelante tiré de l'irrecevabilité partielle de la demande de la partie intimée et de la novation par changement de locataire sur base de l'article 1271 du code civil

Il y a d'abord lieu de retenir que c'est à bon droit que le premier juge a relevé que tel moyen vise de manière implicite un défaut de qualité dans le chef de la partie défenderesse originaire et a rejeté tel moyen au motif qu'un défaut de qualité à agir s'apprécie au niveau du demandeur à l'action et non pas au niveau du défendeur à l'action.

Après analyse des éléments et documents soumis à son appréciation, le tribunal de céans décide que,

c'est par une juste appréciation et analyse des éléments de la cause et des documents lui soumis, et notamment du document intitulé « contrat de sous-location de bail commercial » établi le 21 septembre 2017 entre SOC 1 et la société SOC XX ainsi par une correcte appréciation et application au cas d'espèce des principes applicables en relation avec les articles 1121, 1165 et 1271 du code civil,

que le premier juge a rejeté pour infondé le moyen d'irrecevabilité partielle de la partie appelante et a retenu qu'aucune novation par changement de débiteur ne s'est opérée en l'occurrence.

3) Quant aux arriérés de loyers et des charges réclamés

La partie appelante invoque divers moyens et arguments afin de soutenir et de conclure qu'elle se trouverait déliée totalement sinon du moins partiellement de son obligation de paiement du loyer envers SOC 2 .

Elle soutient qu'elle se trouverait déliée soit totalement soit du moins partiellement de son obligation de paiement du loyer durant la durée de la pandémie et ce principalement en raison des restrictions légales et réglementaires décidées à cause de la pandémie liée au Covid-19.

Elle vise notamment l'interdiction des activités commerciales de restauration dès le 18 mars 2020 ainsi que les mesures sanitaires très restrictives mises en place concernant les restaurants et bars durant toute la durée de la pandémie et le fait que les discothèques ont dû rester fermées jusqu'au 17 juillet 2020.

L'exception d'inexécution

SOC 1 invoque l'exception d'inexécution en soutenant que SOC 2 n'aurait pu mettre à sa disposition un immeuble conforme à sa destination commerciale et aurait ainsi manqué à son obligation de lui garantir la jouissance paisible des lieux.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de deux obligations principales, dont l'une consiste à payer le prix du bail aux termes convenus. Il ne peut se prévaloir en principe de l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement de tout ou partie du loyer sous prétexte que le bailleur reste en défaut d'assurer la jouissance des lieux loués, à moins que le manquement du bailleur est avéré indiscutable et incontestable (cf. JPL, 15 juillet 1993, réf. 2809/93).

L'article 1719 du Code Civil oblige, de son côté, le bailleur à faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail.

Aux termes de l'article 1719 du même code, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour laquelle elle a été louée et de le faire jouir paisiblement pendant la durée du bail.

L'article 1720 du Code civil poursuit « Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée de bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives. »

Suivant l'article 1721 du même code, il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

La garantie de la jouissance paisible comprend la garantie du fait personnel du bailleur, celle du fait des tiers et celle des vices de la chose.

La garantie de la jouissance paisible impose en premier lieu au bailleur l'obligation de s'abstenir de tout fait personnel qui créerait pour le preneur un trouble de jouissance de la chose louée, telle qu'elle existait au moment du contrat.

Dans le contrat de bail, comme dans tout contrat synallagmatique, les obligations respectives doivent être exécutées simultanément. Chacune des parties n'est en droit d'exiger la prestation qui est due qu'autant qu'elle offre d'exécuter la sienne. Réciproquement, elle peut refuser d'exécuter sa prestation tant que le cocontractant n'offre pas lui-même d'exécuter.

Ce refus se manifeste par l'exception d'inexécution. L'exception d'inexécution, prévue à l'article 1134-2 du Code civil, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers que si le bailleur ne s'exécute pas lui-même de ses propres obligations contractuelles.

L'exception d'inexécution ne peut dès lors jouer qu'en cas de nécessité. Le preneur ne doit user de ce moyen de se faire à soi-même justice provisoire que s'il n'a pas à sa disposition des moyens plus normaux pour arriver à ses fins.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du Code civil est sous-entendue dans tout contrat synallagmatique et ne permet au contractant de suspendre l'exécution de son obligation de payer que si son cocontractant n'exécute pas ses propres obligations contractuelles. Ainsi l'exception d'inexécution est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation. Elle ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées. Cette condition n'est pas donnée, lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve, pour l'ensemble, la jouissance (cf. La Haye et Vankerkhove, Le louage des choses, n° 400 et 401).

L'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur. Après avoir mis le bailleur en demeure, il pourra surseoir à tout paiement du loyer tant que l'autre partie ne satisfait pas à ses obligations. Il appartient au juge d'apprécier si la gravité des manquements du bailleur justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations (cf. Yvette Merchiers, Le bail en général, éd.1989, n° 180).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (op cit n° 244).

Il incombe dès lors à la partie appelante de rapporter la preuve de l'inexécution par la bailleuse SOC 2 de ses obligations contractuelles.

Au vu dispositions précitées de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est tenu de trois obligations principales, à savoir délivrer au preneur la chose louée, entretenir la chose en état de servir à l'usage convenue et faire jouir paisiblement le preneur pendant toute la durée du bail.

La livraison de la chose louée se réalise au début du bail. En effet, le locataire reçoit l'accès aux lieux et y installe son entreprise, conformément aux dispositions légales et contractuelles en cours.

L'obligation du bailleur de garantir une paisible jouissance à son locataire se réalise par contre pendant la durée du bail et est constituée par une interdiction dans le chef du bailleur de limiter ou d'annuler le droit d'usage de son locataire par tout fait ou par tout acte juridique dans son chef. L'obligation de respecter une jouissance paisible pendant

la durée du bail est ainsi une obligation de ne pas faire. Le bailleur ne la respectera pas pour autant qu'une faute ou négligence lui soit reprochable.

Cette dernière obligation de garantir une jouissance paisible comprend aussi trois aspects, à savoir la garantie du fait personnel, la garantie des vices cachés et la garantie du fait des tiers imposant au bailleur de garantir le preneur de tout trouble provenant de tiers qui prétendraient avoir des droits sur la chose.

Au Luxembourg, le Gouvernement a adopté des mesures consistant, entre autres, à imposer temporairement la fermeture des commerces et magasins, à l'exception de certains secteurs considérés comme essentiels.

Contrairement à la position soutenue par la partie appelante ainsi que ce qui a été retenu par le premier juge, l'impossibilité temporaire pour le preneur-exploitant d'un bar/discothèque ou d'un restaurant d'exercer son activité dans les lieux loués dans les conditions habituelles à cause de la fermeture ordonnée n'est pas la conséquence d'un manquement du bailleur à cette triple obligation de garantie d'assurer la jouissance paisible, mais bien d'une décision des autorités qui s'impose à lui.

Il convient d'ajouter que la fermeture temporaire de l'établissement n'a pas pour effet de supprimer toute possibilité de jouissance des lieux : le preneur conserve la possibilité d'y maintenir son matériel d'exploitation, ses stocks, d'exécuter des travaux d'améliorations ou de rénovation. Le cas échéant, le preneur peut exploiter les lieux différemment, conformément à sa destination et en respectant les limites de l'interdiction gouvernementale.

Le preneur conserve par ailleurs l'exclusivité de l'accès aux lieux.

Par conséquent et au vu de ce qui précède, le tribunal de céans décide que SOC 2 n'a, en l'occurrence, pas manqué à son obligation de faire jouir des lieux le preneur, SOC 2 n'a partant pas à s'exonérer.

Il en résulte que le moyen tiré de l'exception d'inexécution est à rejeter, quoique pour d'autres motifs.

Les locataires ne peuvent dès lors pas invoquer l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement des loyers et charges pendant la période dite de confinement respectivement pour obtenir la décharge totale ou partielle des loyers et charges à payer pour les périodes intermédiaires.

Quant à la force majeure

Il résulte de ce qui précède que SOC 2, contrairement à ce que le premier juge a retenu, n'a pas à s'exonérer de son obligation d'assurer une jouissance des lieux alors que SOC 2 n'a pas manqué à telle obligation.

C'est cependant à bon droit et pour de justes motifs lesquels le tribunal de céans se fait siens que le premier juge a retenu que SOC 1 est tenue d'une obligation de paiement s'analysant en une obligation de somme d'argent qui ne peut être affectée par un cas de force majeure et en a conclu que SOC 1 ne peut s'exonérer de son obligation de payer les loyers par la théorie de la force majeure.

Le tribunal de céans retient encore, au vu du fait qu'il a été retenu ci-avant que SOC 2 n'a, en l'occurrence, pas manqué à son obligation de fournir la jouissance de l'immeuble au preneur et n'a partant pas à s'exonérer par la force majeure, que le moyen de la

partie appelante avancé dans son acte d'appel qu'il y aurait une contrariété au principe de non-discrimination (égalité de tous devant la loi) du fait que la force majeure n'aurait été retenu au profit du propriétaire tombe à faux et est à rejeter.

La théorie des risques / Perte juridique au sens de l'article 1722 du Code civil

Au vu du désaccord des parties, il convient d'analyser s'il y a en l'occurrence perte juridique au sens de l'article 1722 du Code civil.

La partie appelante s'oppose au paiement du loyer en invoquant la théorie des risques ainsi que la perte de la chose louée au sens de l'article 1722 du Code civil.

SOC 2 conteste qu'il y ait perte juridique au sens des dispositions de l'article 1722 du Code civil déliant les locataires du paiement des loyers.

L'article 1722 du Code civil prévoit que « *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. Cette théorie des risques, qui est applicable en matière de bail, prévoit que 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 (cf. Cass. belge, 10 septembre 1965, Pas. Belge, 1966, I, 52 ; Cass. belge, 17 septembre 1982, Pas. Belge, 1983, I, 81; TAL, 30 mars 2021, n° TAL-2020-09641; TAL, 11 mai 2021, n° TAL-2020-00361).

On distingue traditionnellement la perte totale de la perte partielle.

Il y a aussi 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 (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le louage de choses, I, Les baux en général, 2^e ed., n° 420).

L'article précité ne concerne donc pas seulement le cas de perte totale ou partielle de la chose mais s'étend aussi au cas où le preneur se trouve dans l'impossibilité de jouir des lieux loués ou d'en faire un usage conforme à leur destination. L'article 1722 du Code civil sera applicable au cas où, sans qu'il y ait eu détérioration matérielle, le preneur se trouvera, par suite des circonstances, dans l'impossibilité de jouir de cet immeuble et d'en faire usage conformément à sa destination.

En application de l'article 1722 du Code civil, il faut que la privation de jouissance subie par le preneur ait son origine dans la chose elle-même, à savoir l'immeuble loué et que l'impossibilité de fournir la jouissance telle qu'elle a été prévue au contrat soit définitive.

La pandémie liée au Covid-19 a frappé le monde entier et les gouvernements des différents pays ont adopté des mesures rigoureuses pour lutter contre la propagation du virus.

Au Luxembourg, le Gouvernement a également adopté de telles mesures, y compris celles consistant à imposer temporairement la fermeture des commerces et magasins, à l'exception de certains secteurs considérés comme essentiels.

Il y a lieu de relever que, par règlement grand-ducal du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre le Covid-19 en son article 2, les autorités compétentes ont décidé que « concernant les établissements recevant du public les activités de nature culturelle, sociale, festive, sportive et récréative sont suspendus. Les aires de jeux sont fermées. Les établissements relevant des secteurs culturels, récréatifs, sportif et HORECA sont fermés. Il en est de même des cantines d'entreprises, sauf dans le respect d'une distance interpersonnelles de deux mètres. L'interdiction ne vise pas les services à emporter, de drive-in et de livraison à domicile. L'interdiction ne vise pas les hôtels. Toutefois, les restaurants et les bars d'hôtel, à l'exception du room-service et du service à emporter, sont fermés. »

L'article 3 alinéa 1^{er} du règlement grand-ducal précité poursuit, « Toutes les activités commerciales et artisanales qui accueillent un public sont interdites », à l'exception des activités énumérées en son paragraphe 2.

Les dispositions prévues à l'article 3 quater de la loi du 25 novembre 2020 modifiant, entre autres, la loi modifiée du 17 juillet 2020 sur les mesures de lutte contre la pandémie Covid-19, prévoient que « Les établissements de restauration et de débit de boissons sont fermés au public.

Sont également visées par l'alinéa 1^{er}, les activités occasionnelles et accessoires de restauration et de débit de boissons.

L'alinéa 1^{er} ne s'applique ni aux cantines scolaires et universitaires ni aux services de vente à emporter, de vente au volant et de livraison à domicile.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, les établissements d'hébergement peuvent accueillir du public, à l'exception de leurs restaurants et de leurs bars. Le service de chambre et le service à emporter restent ouverts. »

Ainsi, les mesures réglementaires et légales prises successivement par les autorités compétentes ont pour seul objectif d'interdire les activités qui pourraient favoriser la propagation du Covid-19.

Les interdictions ordonnées ne visent partant que l'exploitation et non l'immeuble en tant que tel. Les décisions gouvernementales entraînant la fermeture temporaire des établissements HORECA et ceux exploitant des discothèques s'inscrivent dans la lignée des décisions visant uniquement l'exploitation d'un commerce et n'interviennent pas dans la relation contractuelle entre un bailleur et un locataire.

Au vu de l'ensemble des considérations précédentes, il y a lieu de retenir que les mesures sanitaires mises en place successivement par les autorités compétentes, frappent non pas l'immeuble donné en location mais bien le commerce, à savoir l'activité ou l'exploitation du locataire. L'interdiction d'exploiter est partant sans lien avec le bien loué en tant que tel, mais bien avec les activités du locataire.

Par conséquent, ce n'est pas la chose louée mais bien les activités de restauration et de débit de boissons ainsi que l'activité d'exploitation de discothèques qui sont affectées par les dispositions réglementaires et légales prévoyant des mesures de restriction en raison de la pandémie afin d'endiguer la propagation du virus dans la population.

Il n'y a dès lors pas perte juridique au sens de l'article 1722 précité, de sorte que les locataires ne peuvent pas se prévaloir desdites dispositions pour justifier le non-paiement intégral respectivement pour demander la réduction du loyer.

Par conséquent, le tribunal de céans retient que SOC 1 ne peut invoquer les dispositions de l'article 1722 du Code civil pour justifier le non-paiement du loyer et des charges réclamés respectivement pour être déchargée de son obligation contractuelle de payer les loyers et les charges.

Quant à la théorie de l'imprévision

SOC 1 invoque la théorie de l'imprévision pour demander au tribunal de réduire le loyer réclamé.

SOC 2 souligne que contrairement à la législation française, la théorie de l'imprévision n'est pas consacrée en droit luxembourgeois,

SOC 2 relève encore que la crise sanitaire est temporaire alors que la théorie de l'imprévision supposerait cependant un changement de circonstances définitif. Même si l'exécution des obligations contractuelles serait devenue plus difficile, la théorie invoquée par les parties adverses ne serait pas applicable.

Le tribunal déduit des développements de la partie appelante qu'elle estime que selon la théorie de l'imprévision, une convention pourrait, nonobstant le principe de la convention-loi, être adaptée lorsque les circonstances, inexistantes au moment de la conclusion du contrat et totalement imprévisibles, viennent bouleverser l'économie rendant l'exécution de la convention exceptionnellement lourde.

La théorie de l'imprévision est conçue comme un rempart pour protéger les contractants contre les bouleversements économiques qui rendraient ruineuse l'exécution du contrat dans les conditions convenues originaires et pour rétablir un équilibre contractuel qui aurait disparu au fil du temps par suite de la modification de l'environnement économique. L'application de cette théorie s'inscrit dans des conditions restrictives afin de concilier sécurité juridique, intérêt des parties et survie du contrat.

Les circonstances exceptionnelles prises en considération par la théorie de l'imprévision sont en principe de nature extérieure au contrat.

La théorie de l'imprévision, - telle que relevé à juste titre par SOC 2 -, n'est, - à ce stade -, pas ancrée en droit luxembourgeois.

Son statut en jurisprudence luxembourgeoise n'est pas certain (cf. D. Spielmann et H. Dupong, La révision du contrat, Pas. 33, p. 33 ; O. Poelmans, Droit et obligations au Luxembourg, Larcier, 2013, N° 139).

Sans prendre position sur la réception en droit luxembourgeois de la théorie de l'imprévision, il convient dès lors de retenir que, - face aux contestations de SOC 2 -, la partie appelante ne rapporte pas la preuve d'un changement définitif de circonstances qui aurait rendu l'exécution du contrat excessivement onéreuse pendant la période de fermeture totale respectivement pendant les périodes intermédiaires.

A ce stade il convient encore de rappeler que les mesures gouvernementales ordonnées en matière de Covid-19 sont de nature temporaire.

Sur base des développements qui précèdent, le moyen de la société SOC 1 tendant à la révision du contrat sur base de la théorie de l'imprévision est à rejeter.

SOC 1 ne peut dès lors justifier sur telle base le non-paiement du loyer et des charges réclamés respectivement ne peut être déchargée sur cette base de son obligation contractuelle de payer les loyers et les charges.

Quant aux notions de suspension du contrat et de la caducité du contrat par la perte de l'objet

Quant à la notion de suspension du contrat

Le tribunal de céans constate que la partie appelante n'a en instance d'appel pas davantage développé telle notion et a omis d'indiquer avec précision les conséquences juridiques qu'elle tirerait de telle notion. Il y a dès lors lieu de rejoindre et de confirmer le premier juge que le défaut de développement de telle notion a mis la partie intimée dans l'impossibilité d'y prendre utilement position.

Il s'y ajoute qu'il ressort à suffisance des développements qui précèdent quant aux autres moyens invoqués par la partie appelante qu'en l'occurrence, il n'existe pas de motif légitime qui pourrait justifier une suspension, même temporaire, de l'obligation de paiement du loyer de SOC 1 alors que SOC 2 a rempli son obligation d'assurer la jouissance paisible par le locataire SOC 1 du complexe immobilier donné en location.

Au vu de ce qui précède, le tribunal de céans décide qu'il y a lieu de rejeter tel moyen invoqué par la partie appelante, cette dernière restant en défaut de rapporter à suffisance de droit la pertinence de tel moyen.

SOC 1 ne saurait dès lors justifier sur base de telle notion le non-paiement du loyer et des charges réclamés respectivement ne peut être déchargée sur base de telle notion de son obligation contractuelle de payer les loyers et les charges.

Quant à la notion de la caducité par la perte de l'objet

SOC 1 invoque encore le moyen tiré de la caducité par la perte de l'objet de l'obligation afin d'être déliée de son obligation de paiement du loyer et des charges.

Le tribunal de céans constate encore que la partie appelante n'a en instance d'appel pas davantage développé telle notion et a omis d'indiquer avec précision les conséquences juridiques qu'elle tirerait de telle notion. Il y a dès lors lieu de rejoindre et de confirmer le premier juge que le défaut de développement de telle notion a mis la partie intimée dans l'impossibilité d'y prendre utilement position.

Il s'y ajoute que telle notion de caducité par la perte de l'objet de l'obligation nécessite pour son application la perte de l'objet qui rend impossible l'exécution en nature ainsi qu'une impossibilité définitive d'exécution.

Or, il y a lieu de retenir, sur base des développements qui précèdent quant aux autres moyens invoqués par la partie appelante, que tel n'est assurément pas le cas en l'espèce.

Au vu de ce qui précède, le tribunal de céans décide qu'il y a lieu de rejeter tel moyen invoqué par la partie appelante, cette dernière restant en défaut de rapporter à suffisance de droit la pertinence de tel moyen.

SOC 1 ne saurait dès lors justifier sur base de telle notion le non-paiement du loyer et des charges réclamés respectivement ne peut être déchargée sur base de telle notion de son obligation contractuelle de payer les loyers et les charges.

Il découle de l'ensemble des considérations qui précèdent que SOC 1 est en principe redevable du montant total des loyers et charges réduits (et ce sous réserve des développements ci-dessous quant à l'abus de droit et au principe d'exécution de bonne foi des contrats et des conclusions tirées par le tribunal de céans dans ce contexte) pour l'ensemble du complexe immobilier donné en location (partie discothèque et partie restaurant).

Quant à l'abus de droit et le 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.

Dans ce contexte, la partie appelante estime qu'en application du principe de bonne foi, il serait nécessaire d'avoir la possibilité de changer les modalités du contrat en cas de changement de circonstances exceptionnelles.

Lors de la signature du contrat de bail, les horaires d'ouverture respectivement la capacité d'accueil auraient été déterminantes.

Or, en raison des mesures sanitaires, les heures d'ouverture et la capacité d'accueil auraient drastiquement changé pendant certaines périodes pendant la pandémie sans oublier le fait que tant les discothèques que les restaurants ont été fermés au public pendant de longs mois.

Eu égard à ces circonstances, SOC 2 ferait preuve de mauvaise foi en réclamant l'intégralité des loyers et charges pour les périodes litigieuses et le comportement de SOC 2 qui insisterait à obtenir le paiement intégral des loyers et charges, dépasserait l'utile et le nécessaire.

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

Il ressort des éléments du dossier et du décompte versé en cause, montants non autrement contestés quant aux montants y figurant à titre de loyers et charges,

que SOC 1 n'a payé la moitié du loyer pour un montant total de 20.352,62.- euros, montant qui fut imputé au mois de juillet 2020, que par acomptes versés en date des 20 août 2021 et 30 septembre 2021.

Il en ressort encore que durant la période d'août 2020 à septembre 2021, SOC 1 n'a par ailleurs procédé qu'à un seul paiement à hauteur de 6.000.- euros en date du 22 juin 2021, montant qui fut imputé au mois de juin 2021 avec la communication acompte loyer.

Au vu du décompte versé, il est dès lors établi que les locataires n'ont tenté que de manière très sporadique de payer le loyer convenu ou du moins une partie du loyer.

Il échet de préciser et de rappeler à cet égard que SOC 1 n'a en principe que reconnu être redevable de la moitié du loyer (à savoir le loyer pour la partie discothèque à hauteur de 20.352,62.- euros) et que malgré ce fait, SOC 1 n'a procédé qu'à des paiements sporadiques pour apurer les arriérés de loyers et de charges correspondant à la partie « discothèque ».

Quant au comportement de SOC 2, il y a d'abord lieu de relever que suivant le décompte versé en cause, celle-ci ne réclame à partir du mois de janvier 2021 que le loyer partie « discothèque » et non plus le loyer partie « restaurant » en admettant qu'elle a effectivement pris possession de cette partie des lieux donnés en location à partir de janvier 2021.

Il y a ensuite lieu de relever que SOC 2 a envoyé de multiples mises en demeure à la partie intimée desquelles il résulte qu'elle insisterait à ce que lui soit versés l'intégralité des loyers et charges rédus.

SOC 2 a encore procédé, d'un côté, à plusieurs reprises à l'activation de la garantie bancaire afin de se faire payer pour rentrer dans ses droits et d'un autre côté, a continué

à insister et ce en formulant en instance d'appel une demande en paiement à charge de la partie intimée pour que cette dernière soit condamnée au rétablissement de la garantie bancaire à un montant équivalent à 6 mois de loyers (244.231,44.- euros).

Les parties s'accordent encore pour dire qu'il n'y avait en réalité pas eu de réunions sérieuses et concrètes qui auraient pu aboutir à un arrangement entre parties. En dépit de ce fait, SOC 2 a continué à demander actuellement le paiement intégral des loyers et des charges à l'exception des loyers partie « restaurant » à partir de janvier 2021.

SOC 2 conclut encore à la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs du locataire ainsi qu'à la fixation d'une indemnité d'occupation et la condamnation de la partie appelante à payer telle indemnité jusqu'au déguerpissement pour la période post-résiliation.

Ainsi, le tribunal de céans retient qu'en l'espèce, compte tenu des éléments qui précèdent, SOC 2 a continué à imposer l'exécution d'un contrat dont l'économie est radicalement déséquilibrée.

Au vu des circonstances spécifiques de l'espèce, il y a lieu de retenir qu'il y a un déséquilibre manifeste entre les parties et ce déséquilibre est créé à cause du comportement du bailleur qui procure un avantage pour le bailleur de percevoir le loyer au désavantage pour la société appelante de le payer.

La revendication actuelle du bailleur a pour effet de rendre la position de la locataire particulièrement pénible si elle doit assumer seule toutes les conséquences économiques de la situation. Les locataires étranglés par la situation économique sont ainsi en passe de perdre les bénéfices qu'ils pourraient tirer de leur activité et de leur emploi.

Dans ces conditions, le tribunal de céans décide que 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 les pourcentages de réduction tels que fixés et retenus dans le jugement du 28 juin 2021 rendu par la 14^{ième} chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg dont a fait état le mandataire de la partie appelante 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.

Dans le cas d'espèce, le tribunal de céans décide, par réformation du jugement entrepris,

et ceci en tenant compte plus particulièrement de ce que

- le locataire a indubitablement bénéficié au moins d'un usage partiel des lieux,
- il n'appartient pas à SOC 2 de supporter les risques liés à l'entreprise du SOC 1 respectivement les risques liés à l'entreprise du sous-locataire auquel SOC 1 a sous-loué la partie « restaurant »
- le locataire SOC 1 n'a pas pu bénéficier des aides prévues par les autorités pour compenser au moins partiellement les pertes respectivement les rentrées manquantes subies par SOC 1 à la suite des fermetures ayant frappé tant les discothèques que les restaurants,
- il existe en l'occurrence une spécificité tenant au fait que dans une partie de l'immeuble donné en location est exploité une discothèque et dans l'autre partie un restaurant,
- que les mesures restrictives imposées pour l'exploitation de discothèques et pour l'exploitation d'un restaurant ont été différentes pendant la durée de la pandémie,

qu'il y a lieu de fixer les loyers dont est SOC 1 redevable en définitive durant la période de juillet 2020 à septembre 2021 comme suit.

- Pour la partie « discothèque » (exploitation du « DISCO»)

Il y a lieu de prendre en considération que les discothèques ont dû rester totalement fermées du 18 mars 2020 au 17 juillet 2020.

Celles-ci n'ont pu ensuite rouvrir durant les mois de septembre 2020 et octobre 2020 et ceci sous les restrictions telles qu'imposées au secteur HORECA (telles que par exemple en cas d'un accueil de plus de 20 personnes, les discothèques devaient ainsi attribuer des places assises et assurer un service à table et fermeture à minuit).

Dans la suite, la fermeture totale fut ordonnée de nouveau à partir du 26 novembre 2020 et les discothèques n'ont pu ensuite rouvrir qu'à partir du 13 juin 2021 jusqu'à 3 heures du matin, avec une capacité d'accueil limitée à 300 personnes et ceci en respectant les règles relatives au contrôle obligatoire des clients mis en place (contrôle des QR codes de Covid Check ou des autotests effectués par les clients).

Les éléments qui précèdent étant précisés, le tribunal décide qu'il y a lieu,

au vu des spécificités de l'exploitation d'une discothèque et des habitudes de sortie des clients des discothèques (arrivée dans l'établissement tard dans la soirée, sortie jusqu'à 6 heures du matin, danse)

de considérer que la discothèque n'a en réalité pu rouvrir dans des conditions « normales » qu'à partir du 13 juin 2021.

En effet, ce n'est qu'à partir de telle date qu'il était réaliste et possible de redémarrer l'exploitation de la discothèque dans des conditions et circonstances dans lesquelles il

a été possible de générer dans les semaines à venir des rentrées d'argent et avec l'expectative que le succès commercial s'installerait de nouveau.

Sur base de l'ensemble des considérations qui précèdent, le tribunal décide partant que

- pendant la période de juillet 2020 jusqu'au 12 juin 2021 inclus, le loyer ainsi que les charges sont à supporter par SOC 1 jusqu'à concurrence de 50% et
- que pour la période du 13 juin 2021 jusqu'au mois de septembre 2021 inclus, SOC 1 doit supporter l'intégralité des loyers et charges réclamés pour telle période.

Il se dégage de ce qui précède que SOC 1 redoit en principe les montants suivants à titre de loyers et charges pour la partie « discothèque » :

- juillet 2020 :	10.176,31.- euros
- août 2020 :	10.176,31.- euros
- septembre 2020 :	10.176,31.- euros
- octobre 2020 :	10.176,31.- euros
- novembre 2020 :	10.176,31.- euros
- décembre 2020 :	10.176,31.- euros
- janvier 2021 :	10.176,31.- euros
- février 2021 :	10.176,31.- euros
- mars 2021 :	10.176,31.- euros
- avril 2021 :	10.176,31.- euros
- mai 2021 :	10.176,31.- euros
- juin 2021 (1 ^{er} juin – 12 juin inclus)	4.070 .- euros
- juin 2021 (13 juin – 30 juin)	11.533 .- euros
- juillet 2021 :	20.352,62.- euros
- août 2021 :	20.352,62.- euros
- septembre 2021 :	20.352,62.- euros

Montant total : 188.600, 27.-euros

Pour la partie « restaurant »

Dans ce contexte, il y a lieu de préciser que SOC 2 ne réclame plus les loyers et charges pour la partie « restaurant » à partir de janvier 2021.

Pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 25 novembre 2020 inclus, pendant laquelle il y a eu la possibilité d'accueillir au maximum dix personnes, respectivement quatre personnes avec un couvre-feu à 24 heures respectivement 23 heures, le tribunal décide que le loyer ainsi que les charges sont à supporter par SOC 1 jusqu'à concurrence de 75%, soit une baisse de 25%.

A partir du 26 novembre 2020 au 6 avril 2021 inclus, la fermeture totale des restaurants a été de nouveau ordonnée, de sorte que le tribunal décide qu'en l'occurrence, pour la période du 26 novembre 2020 au 31 décembre 2020, le loyer et les charges sont à supporter par SOC 1 jusqu'à concurrence de 50%.

Il se dégage de ce qui précède que SOC 1 redoit en principe les montants suivants à titre de loyers et charges pour la partie « restaurant » :

- juillet 2020 :	15.264 .- euros
- août 2020 :	15.264 .- euros

- septembre 2020 :	15.264	.- euros
- octobre 2020 :	15.264	- euros
- novembre 2020 (1.11 – 25.11) :	12.720	.-euros
- novembre 2020 (26.11 – 30.11) :	1.696	.- euros
- décembre 2020 :	10.176,31	.- euros

Montant total : 85.648,31 .- euros

Conclusion :

Au vu de ce qui précède, le montant total des arriérés de loyers et de charges dont est redevable en principe SOC 1 envers SOC 2 s'élève à

188.600, 27.-euros + 85.648,31 .- euros = **274.248,58.- euros** .

Il y a encore lieu de **déduire** du montant de 274.248,58.- euros le montant de **22.901,27.- euros** composé des sommes suivantes ,

à savoir

- 4.901,27.-euros (activation solde garantie bancaire)
- 6.000.- euros (acompte loyer 22.06.2021)
- 6.000.- euros (acompte loyer 20.08.2021)
- 6.000.- euros (acompte loyer 30.09.2021).

Au vu de ce qui précède, il échet en définitive de condamner SOC 1 à payer à SOC 2 le montant de **251.347,31.- euros** [274.248,58 – 22.901,27] à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période de juillet 2020 à septembre 2021 inclus, avec les intérêts au taux légal à partir du 14 octobre 2021, jusqu'à solde.

4) Quant à la demande de la partie intimée en rétablissement de la garantie bancaire à première demande

La partie intimée demande la condamnation de la partie intimée au paiement du montant actuellement manquant suite aux diverses activations de la garantie bancaire de sa part afin de reconstituer une garantie équivalente à 6 mois de loyers

La partie appelante soulève l'irrecevabilité de telle demande alors que telle demande formulée pour la première fois en appel constituerait d'une demande nouvelle prohibée en appel au vœu de l'article 592 du nouveau code de procédure civile.

Le tribunal de céans relève que, contrairement aux dires de la partie intimée qui soutient que telle demande aurait déjà été comprise dans la requête initiale, telle demande n'a pas été formulée comme telle dans la requête introductive.

En effet, dans la requête introductive d'instance, la partie intimée a fait état des activations de la garantie bancaire afin d'assoir sa thèse que les manquements de la partie appelante justifieraient une résiliation du bail à ses torts et afin de justifier sa demande en condamnation de la partie appelante au paiement des arriérés de loyers et de charges. Or, la partie intimée n'y a pas formulé une demande en condamnation de la partie intimée au rétablissement de la garantie bancaire.

Au vu de ce qui précède, le tribunal de céans décide que telle demande, formulée pour la première fois en appel, est à déclarer irrecevable au vœu de l'article 592 du nouveau code de procédure civile.

5) Quant à la résiliation et déguerpissement

Il y a lieu de rappeler que conformément à l'article 1762-11 alinéa 1^{er} du Code civil, « *Le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur* ».

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 aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

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 (cf. *Novelles*, tome VI, *Le louage des choses, des baux en général*, n° 388 bis).

Dans le contexte de telle analyse, le tribunal de céans tient encore à rajouter, et ce aux fins d'être complet, que c'est à bon droit que la partie intimée a soutenu que le fait de rajouter en appel le reproche à l'égard de la partie appelante du défaut de production, malgré mise en demeure de ce faire, d'une attestation d'assurance constitue un moyen nouveau à l'appui de sa demande en résiliation qui est redevable en appel même s'il est formulé pour la première fois en instance d'appel.

En l'espèce, il ressort à suffisance des éléments de la cause et des condamnations prononcées à charge de SOC 1 que cette dernière a gravement manqué à ses obligations résultant à sa charge du contrat de bail (notamment l'accumulation des arriérés de loyers et charges redûs lors des plaidoiries d'un montant de 251.347,31.- euros).

Ces manquements justifient à suffisance la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la société SOC 1.

Il y a lieu dès lors lieu, par confirmation du jugement entrepris, de faire droit à la demande en résiliation du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement de la société SOC 1 sauf à reporter le délai de déguerpissement et à dire que SOC 1 SA dispose d'un délai de 40 jours pour ce faire et que tel délai de 40 jours court à partir de la signification du présent jugement.

6) Fixation d'une indemnité d'occupation mensuelle et demande en condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'au déguerpissement effectif

SOC 2 demande encore la fixation de l'indemnité d'occupation mensuelle à un montant de 32.500.- et la condamnation de la partie appelante au paiement de telle indemnité d'occupation à partir du jugement jusqu'au déguerpissement effectif.

En conséquence et comme suite à la résiliation judiciaire du contrat de bail, il convient de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle.

Au vu des spécificités de la présente espèce et compte tenu des éléments de la cause, le tribunal décide de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle, la fixation dudit montant relevant de l'appréciation souveraine du tribunal, *ex aequo et bono* à un montant mensuel de 15.000.- euros.

Quant à la demande en condamnation formulée par la partie intimée de ce chef, il y a lieu de déclarer telle demande non fondée alors que telle demande est prématurée en ce sens qu'elle tend à l'indemnisation d'un préjudice futur.

Il y a partant lieu de réformer le jugement entrepris quant à ces deux points.

7) Quant à la demande de SOC 1 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 et dans la mesure où la partie appelante ne propose pas de plan de remboursement concret, sa demande en obtention de délais de paiement doit être déclarée non fondée.

8) 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).

Le tribunal de céans décide qu'il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné SOC 1 à payer à la SOC 2 une indemnité de procédure de 600.- euros pour la première instance et de dire non fondée la demande de SOC 1 en obtention d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

Il y a lieu de dire non fondée la demande de SOC 2 en obtention d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros en 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 partant de faire masse des frais et dépens des deux instances et de les imposer pour moitié à chacune des parties.

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,

rejette le moyen tiré du libellé obscur de l'acte d'appel soulevé par la société à responsabilité limitée SOC 2 SARL,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

déclare l'appel principal partiellement fondé,

déclare l'appel incident non fondé,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOC 2 SARL de l'augmentation de sa demande,

en conséquence de ce qui précède :

par confirmation du jugement entrepris,

rejette le moyen de la société anonyme SOC 1 SA tiré d'une irrecevabilité des demandes adverses,

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société anonyme SOC 1 SA,

condamne la société anonyme SOC 1 SA à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef sauf à dire que la société anonyme SOC 1 SA dispose d'un délai de 40 jours pour ce faire et que tel délai de 40 jours court à partir de la signification du présent jugement,

au besoin autorise la société à responsabilité limitée SOC 2 SARL à faire expulser la société anonyme SOC 1 SA dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne la société anonyme SOC 1 SA à payer à la société à responsabilité limitée SOC 2 SARL le montant de 600.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

par réformation du jugement entrepris,

condamne la société anonyme SOC 1 SA à payer à la société à responsabilité limitée SOC 2 SARL à titre d'arriérés de loyers et charges pour la période de juillet 2020 à septembre 2021 inclus, le montant de **251.347,31.- euros**, avec les intérêts au taux légal à partir du 14 octobre 2021, jusqu'à solde,

déclare irrecevable la demande de la société à responsabilité limitée SOC 2 SARL en condamnation de la société anonyme SOC 1 SA au rétablissement de la garantie bancaire à première demande,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à un montant de 15.000.- euros,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOC 2 SARL tendant à la condamnation de la société SOC 1 SA au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la date du déguerpissement effectif,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOC 1 SA en obtention de délais de paiement basée sur l'article 1244 du code civil,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOC 1 SA en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOC 2 SARL en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à la société anonyme SOC 1 SA et pour moitié à la société à responsabilité limitée SOC 2 SARL.