

**Jugement Bail commercial (Ile chambre)**  
**2022TALCH03/00052**

Audience publique du mardi, vingt-deux mars deux mille vingt-deux

Numéro du rôle : TAL-2021-07935

Composition :

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

établie et ayant son siège social à L-[...],

2) A2, demeurant à L-[...],

**E N T R E :**

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

**appelante** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 19 août 2021,  
**intimée sur appel incident**

comparant par Maître Philippe LOUX, avocat, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE XXXXXXXX, établie à L-[...],

**intimée** aux fins du prédit exploit d'assignation de l'huissier de justice Pierre BIEL,  
**appelante par appel incident**

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2021-07935 du rôle fut appelée à l'audience publique du 21 septembre 2021, lors de laquelle elle fut fixée au 21 décembre 2021 pour plaidoiries.

Par avis du 20 décembre 2021, l'affaire fut refixée au 1<sup>er</sup> mars 2022 pour plaidoiries.

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

Maître Philippe LOUX, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Marie-Christine GAUTIER, avocat, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 22 mars 2022 le

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par contrat de bail et d'exploitation signé le 8 décembre 2011, prenant effet le 1<sup>er</sup> janvier 2012, l'administration communale de XXXXXX a donné en location à la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à.r.l. des locaux destinés à l'exploitation d'un restaurant sous l'enseigne « *NOM PROPRE* » ainsi que deux appartements sis à L- [...]. Le bail a été conclu pour une durée de 9 ans. Le loyer actuel s'élève à 7.200.- euros par mois.

Par requête déposée le 16 mars 2021 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, l'administration communale de XXXXXX a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à.r.l. à comparaître devant le tribunal de paix pour voir dire que le contrat de bail est résilié, sinon voir prononcer la résiliation judiciaire du bail avec effet immédiat et aux torts exclusifs du locataire.

Elle a encore sollicité la condamnation de la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à.r.l. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans la huitaine du prononcé du jugement à intervenir.

Elle a également réclamé une indemnité de procédure de 2.000.- euros ainsi que la condamnation de la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance.

La société à responsabilité limitée SOC 1. S.à.r.l. s'est opposée aux demandes de résiliation et de déguerpissement. A titre subsidiaire, elle a estimé que l'indemnité d'éviction devait être fixée au moins aux montants de 391.785,77 euros et 42.500.- euros. Elle a demandé la nomination d'un expert pour déterminer l'indemnité d'éviction.

La société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. a encore sollicité la condamnation de l'administration communale de XXXXXX tant au paiement d'une indemnité de procédure de 4.500.- euros que d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 1.500.- euros.

Par jugement du 13 juillet 2021, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement entre les parties et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, a donné acte à la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure de 4.500 euros, de sa demande en paiement d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive de 1.500 euros, ainsi que de sa demande subsidiaire en paiement d'une indemnité d'éviction à hauteur de 391.785,77 et de 42.500 euros et les a déclaré recevables.

Il a constaté que le contrat de bail conclu entre parties avait valablement été résilié avec effet au 31 décembre 2020 et n'avait pas été renouvelé.

Il a condamné la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 2 mois à compter de la notification du jugement.

Il a, au besoin, autorisé l'administration communale de XXXXXX à faire expulser la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a dit la demande de la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. en paiement d'une indemnité d'éviction fondée dans son principe et a, avant tout autre progrès en cause, nommé expert EXPERT, demeurant à L-[...], avec la mission de « *déterminer, en recourant à des méthodes d'évaluation usuelles, la valeur marchande du fonds de commerce de l'établissement « NOM PROPRE » exploité par la société à responsabilité limitée SOC 1. Sàrl* ».

Il a ensuite refixé l'affaire pour continuation des débats, a débouté la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. de sa demande en paiement d'une somme de 1.500 euros à titre d'indemnité pour procédure vexatoire et abusive et a réservé les indemnités de procédure, ainsi que les frais et dépens.

Pour statuer ainsi, le tribunal de paix a retenu que les chambres formant l'accessoire de la surface commerciale, le bail conclu entre parties était à qualifier de bail commercial et que les dispositions introduites par la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial s'appliquaient.

Il a ensuite relevé que la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. avait demandé, par courrier du 27 avril 2020, le renouvellement du bail dans le délai de six mois précédent l'expiration du contrat de bail tel que le requiert l'article 1762-10 du code civil.

Il a constaté que le bailleur avait cependant déjà fait connaître son avis en amont, par courrier du 19 décembre 2019, dans lequel il précisait qu'il n'entendait pas accorder de prolongation de la durée du contrat.

Il a encore noté que, dans son courrier du 27 avril 2020, le locataire n'avait pas proposé de nouvelles conditions de nature à faire changer le bailleur d'avis.

Il a considéré que la société à responsabilité SOC 1. S.à r.l. avait réitéré sa demande de renouvellement du bail par courrier du 13 août 2020 en concédant ainsi un nouveau délai de réponse à son bailleur

Il en a déduit que la société à responsabilité SOC 1. S.à r.l. ne pouvait plus invoquer l'absence de réponse dans le délai de 3 mois de son premier courrier du 27 avril 2020.

Il a finalement noté que l'administration communale de XXXXXX avait répondu à ce deuxième courrier dans le délai de trois mois, soit par courrier du 25 août 2020.

Par application de l'article 1762-12 du code civil, le juge de paix a retenu que la résiliation du bail était valable et que la demande de renouvellement du bail avait été valablement refusée, l'administration communale de XXXXXX ne devant pas fournir de motifs et ayant payé une indemnité d'éviction au locataire avant la fin du bail.

Quant à l'indemnité d'éviction, refusé par le locataire, le juge de paix a retenu qu'il lui appartenait de la fixer sur base de la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question.

Le rapport d'expertise versé par l'administration communale de XXXXXX indiquant que les données à disposition de l'expert étaient peu détaillées et étaient insuffisantes pour effectuer une évaluation « *selon des critères de qualité normaux* », le juge de paix a décidé de faire droit à la demande de nomination d'un expert.

De ce jugement, la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. a interjeté appel partiel par exploit d'huissier de justice du 19 août 2021.

La société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. demande de lui donner acte qu'elle sollicite la réformation du jugement entrepris en son intégralité sauf en ce qu'il a ordonné une expertise visant à déterminer la valeur marchande de l'établissement « *NOM PROPRE* ».

Par réformation du jugement entrepris, la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. conclut à voir constater que le contrat de bail du 8 décembre 2011 signé entre parties a valablement été renouvelé.

Toujours par réformation du jugement entrepris, elle réclame une indemnité pour procédure abusive et vexatoire d'un montant de 1.500.- euros et une indemnité de procédure d'un montant de 4.500 pour la première instance.

La société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. demande en dernier lieu la condamnation de l'administration communale de XXXXXX tant au paiement des frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son avocat qui la demande affirmant en avoir fait l'avance, que d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour l'instance d'appel.

L'administration communale de XXXXXX interjette appel incident. Par réformation du jugement entrepris, elle conclut à voir avaliser le rapport d'expertise BUREAU D'EXPERTISE et à voir dire qu'aucun expert n'aurait dû être nommé. Pour le surplus, elle demande la confirmation du jugement entrepris.

L'administration communale de XXXXXX sollicite encore la condamnation de la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. à lui payer le montant de 99.949,89 euros à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation jusqu'au mois de février 2022 inclus.

Elle demande également l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour la procédure d'appel et la condamnation de la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. aux frais et dépens de l'instance d'appel.

### **Moyens des parties**

#### **Position de la société à responsabilité SOC 1. S.à r.l.**

Au soutien de son appel, la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. expose que les loyers et charges auraient toujours été payés ponctuellement.

Suivant courrier du 19 décembre 2019, l'administration communale de XXXXXX l'aurait informée qu'elle n'entendait pas renouveler le bail à l'échéance.

Suivant courrier du 27 avril 2020, la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. aurait fait valoir son droit au renouvellement du bail.

Le bailleur aurait accusé réception de ce courrier en date du 29 avril 2020.

La société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. aurait prévu d'effectuer de nouveaux investissements d'un montant de 150.000.- euros. Suite à l'absence de réaction de l'administration communale de XXXXXX à son courrier du 27 avril 2020, elle aurait envoyé un nouveau courrier le 13 août 2020 pour assurer le suivi de sa demande initiale.

Suivant courrier du 25 août 2020, l'administration communale de XXXXXX aurait rappelé son courrier du 19 décembre 2019 dans lequel elle indiquait ne pas vouloir renouveler le bail et l'aurait informé qu'il serait procédé à un appel à candidatures.

Suite à l'appel d'offres réalisé par le bailleur, le conseil communal aurait décidé, en date du 2 décembre 2020, d'attribuer les locaux à un autre exploitant.

Avant la procédure d'appel d'offres, l'administration communale aurait cependant déjà commandé un rapport d'évaluation visant à déterminer le montant de l'indemnité d'éviction auprès de la société BUREAU D'EXPERTISE. Ce rapport aurait été établi au mois de novembre 2020.

En droit, la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. estime que l'administration communale de XXXXXX n'aurait pas fait connaître son avis quant au renouvellement du bail dans le délai de 3 mois prévu par l'article 1762-10 du code civil. Le contrat de bail devrait partant être renouvelé.

La société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. conteste que le bailleur aurait fait connaître son avis en amont dans son courrier du 19 décembre 2019. Dans ce courrier, l'administration communale de XXXXXX aurait déclaré résilier le contrat de bail avec effet au 31 décembre 2020 conformément à l'article 3 du contrat. Cet article, qui énumérerait limitativement les causes de résiliation du bail, ne permettrait cependant pas une résiliation du bail. La résiliation serait partant irrégulière.

A titre subsidiaire, la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. soutient que si le tribunal devait considérer que le bailleur a fait application des dispositions de l'article 1762-12 du code civil lui permettant de résilier le bail sans devoir fournir de justification, il y aurait lieu de retenir que le bailleur n'a pas respecté les dispositions de cet article. Cet article lui imposerait de prendre position concernant la demande de renouvellement dans un délai de trois mois à compter de la réception de cette demande. La possibilité de faire connaître son avis en amont, tel que retenue par le premier juge, serait exclue.

La société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. estime qu'il aurait appartenu à l'administration communale de XXXXXX de prendre position dans les trois mois de la réception de la demande de renouvellement et le cas échéant, de confirmer son intention de résilier le bail.

La société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. reproche encore au premier juge d'avoir considéré qu'elle avait réitéré sa demande de renouvellement dans son courrier du 13 août 2020. A ce moment, elle n'aurait plus été dans les délais pour formuler une demande de renouvellement et le renouvellement du bail lui aurait été garanti suite à l'absence de réaction du bailleur dans les trois mois de la demande de renouvellement, à savoir le 29 juillet 2020. Elle aurait simplement voulu voir confirmer ce fait par le bailleur et l'informer des investissements qu'elle entendait réaliser. Elle n'aurait pas voulu réitérer sa demande de renouvellement, celui-ci lui étant acquis.

Quant à l'appel incident interjeté par l'administration communale de XXXXXX, la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. soutient que l'expert indiquerait lui-même dans son rapport que les données à sa disposition étaient peu détaillées et que le dernier bilan n'aurait pas été pris en considération. Il ne tiendrait pas non plus compte du coût de la résiliation des contrats de travail d'un montant d'environ 43.000.- euros.

La société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. précise encore qu'elle aurait déposé un dossier de candidatures tel que le lui aurait suggéré l'administration communale de XXXXXX. Elle donne cependant à considérer que la décision de l'administration communale de XXXXXX aurait été prise en décembre 2020 mais que l'administration communale de XXXXXX aurait mandaté la société BUREAU D'EXPERTISE bien avant d'établir le rapport.

Concernant la demande reconventionnelle en paiement des arriérés d'indemnités d'occupation, la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. soutient qu'elle aurait payé son loyer tous les mois. Elle verserait les preuves de paiement en tant que pièce.

## Position de l'administration communale de XXXXXX

L'administration communale de XXXXXX expose qu'en vertu de l'article 3 du contrat de bail signé entre parties, le bail aurait été conclu pour une durée fixe et déterminée de neuf ans. Le bail aurait pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et l'échéance de neuf ans aurait été le 31 décembre 2020. Le bail étant arrivé à échéance, il serait résilié mais le locataire continuerait d'occuper les lieux.

L'administration communale de XXXXXX estime que le bail aurait cessé de plein droit à l'expiration du terme fixé en vertu des dispositions de l'article 1737 du code civil sans qu'il soit nécessaire de donner congé. Le bailleur serait cependant tenu d'informer le preneur de ses intentions quant à la résiliation, ce que l'administration communale de XXXXXX aurait fait par courrier du 19 décembre 2019.

En application de l'article 1762-12 du code civil, le bailleur pourrait, aux termes d'une durée de neuf ans d'occupation des lieux, résilier le bail ou en refuser le renouvellement sans devoir fournir de justification s'il verse une indemnité d'éviction au preneur avant la fin du bail. L'administration communale de XXXXXX estime avoir fait une exacte application de cette disposition en versant une indemnité d'éviction à la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l.

La société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. aurait formulé une demande de renouvellement dans un premier courrier du 27 avril 2020, puis dans un second du 13 août 2020. L'administration communale de XXXXXX aurait cependant informé le locataire en date du 19 décembre 2019 qu'elle n'entendait pas prolonger son bail. Le locataire aurait ainsi su que le bailleur n'entendait pas renouveler le bail et ce serait dans ce contexte que le locataire aurait fait sa demande de renouvellement. Sur l'insistance du locataire qui aurait à nouveau demandé le renouvellement au mois d'août 2020, l'administration communale de XXXXXX aurait répondu par courrier du 25 août 2020. Elle l'aurait, par le même courrier, invité à déposer son dossier dans le cadre de l'appel de candidatures.

Le premier juge aurait à juste titre retenu que le locataire n'avait, dans sa demande de renouvellement, pas fait de proposition de nouvelles conditions qui auraient pu faire changer d'avis le bailleur. Il aurait également retenu à juste titre qu'en réitérant sa demande de renouvellement au mois d'août, la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. aurait accordé un nouveau délai à l'administration communale de XXXXXX.

Quant à l'indemnité d'éviction, l'administration communale de XXXXXX souligne que les modalités de calcul de cette indemnité n'auraient pas été prévues au contrat. Elle aurait donc fait appel au bureau d'experts comptables BUREAU D'EXPERTISE pour qu'il évalue cette indemnité. Les experts auraient fixé l'indemnité au montant de 23.619.- euros, basée sur une appréciation du fonds de commerce par ses éléments matériels pour 9.424.- euros et par ses éléments immatériels pour 14.195.- euros. Ce montant aurait été retenu par le conseil communal de l'administration communale de XXXXXX en sa séance du 2 décembre 2020 et aurait été payé à la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. en date du 17 décembre 2020. Le locataire lui aurait restitué ledit montant en date du 19 janvier 2021.

L'administration communale de XXXXXX reproche au premier juge d'avoir nommé un expert afin de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction. Elle estime que le rapport d'expertise BUREAU D'EXPERTISE serait suffisant. Il aurait été établi sur base des bilans publiés par la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. au registre de commerce et des sociétés. La société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. se baserait erronément sur son chiffre d'affaires pour calculer le montant de l'indemnité d'éviction. Le chiffre d'affaires serait la somme des ventes et non le bénéfice qui serait obtenu en déduisant les dépenses du chiffre d'affaires. Ce montant aurait dû être pris en considération par la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l.

Il n'y aurait pas non plus lieu d'inclure la valeur du fonds de commerce dans le calcul de l'indemnité d'éviction étant donné que le contrat de bail serait résilié. Il y aurait donc simplement lieu d'entériner le rapport BUREAU D'EXPERTISE.

L'administration communale de XXXXXX donne encore à considérer que si elle est condamnée au paiement du montant de l'indemnité d'éviction, elle paiera ce montant. Il n'y aurait pas lieu d'assortir le montant des intérêts légaux étant donné qu'elle aurait à deux reprises payé le montant de l'indemnité d'éviction et le locataire lui aurait à deux reprises restitué le montant payé.

Quant aux arriérés d'indemnités d'occupation, l'administration communale de XXXXXX soutient que la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. n'aurait pas payé d'indemnité d'occupation depuis janvier 2021. Elle demande reconventionnellement la condamnation de la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. à lui payer le montant de 99.949,89 euros à ce titre.

### **Motifs de la décision :**

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

#### **La demande de renouvellement du bail**

L'article 1762-10 du code civil prévoit ce qui suit

*« Le preneur peut – ainsi que le sous-locataire, si le bail n'interdit pas la sous-location – à la fin du bail demander le renouvellement de celui-ci. Toute clause contraire dans le contrat de bail écrit refusant au preneur ou au sous-locataire cette faculté est nulle de plein droit.*

*La demande est à formuler par lettre recommandée adressée au bailleur avec accusé de réception à l'adresse indiquée dans le contrat de bail, sinon à son domicile ou siège social.*

*Elle doit être formulée, sous peine de déchéance, au moins six mois avant l'expiration du contrat de bail. Le bailleur devra dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis.*

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



Par courrier du 19 décembre 2019, l'administration communale de XXXXXX a informé la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. de ce qui suit

*« Conformément à l'article 3 du contrat de bail signé entre la société à responsabilité limitée SOC 1. (N° B140599) et la commune de XXXXXX en date du 8 décembre 2011, le contrat de bail conclu pour une durée de 9 années à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012 viendra à terme le 31 décembre 2020.*

*Le collègue échevinal vous informe qu'il n'entend pas prolonger la durée du contrat au-delà de cette date et que partant le contrat de bail pour la brasserie avec restaurant ainsi que pour les deux logements de service sis au n° 201 de la route d'yyyyy à XXXXXX sera résilié avec effet au 31 décembre 2020 ».*

Il ressort clairement de ce courrier que l'administration communale de XXXXXX « n'entend pas prolonger la durée du contrat ». Même si les notions de « prolonger » et « renouveler » ne sont pas synonymes, il y a lieu de retenir qu'en informant son locataire qu'elle n'entendait pas prolonger le bail, l'administration communale de XXXXXX a nécessairement fait savoir à son locataire qu'elle n'entendait pas non plus renouveler le bail.

Il s'ensuit que la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. savait déjà que l'administration communale de XXXXXX n'entendait pas renouveler le bail au moment où elle lui a adressé le courrier du 27 avril 2020 pour obtenir le renouvellement de son bail.

L'administration communale de XXXXXX a partant respecté les dispositions de l'article 1762-10 du code civil précité qui prévoit que le bailleur doit faire connaître son avis quant à la demande de renouvellement dans les trois mois de la réception de la demande de renouvellement. En effet, la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. connaissait déjà l'avis de son bailleur au moment de l'envoi de sa demande de renouvellement. Il n'existe aucune raison de faire abstraction de ce courrier de l'administration communale de XXXXXX et ce même s'il a été envoyé avant l'envoi de la demande de renouvellement.

Aux termes de l'article 1762-12, alinéa 1<sup>er</sup> du code civil, le bailleur peut toujours, au terme d'une durée de neuf années au moins d'occupation des lieux loués, résilier le bail, ou en refuser le renouvellement, sans devoir fournir de justification si le bailleur verse, avant la fin du bail au preneur une indemnité d'éviction ; ou si un tiers verse l'indemnité d'éviction avant la fin du bail.

En l'occurrence, le bailleur a informé le locataire, par courrier du 19 décembre 2019, que le bail venait à échéance le 31 décembre 2020 et qu'il n'entendait pas le renouveler. Il a également payé une indemnité d'éviction d'un montant de 23.619.- euros en date du 17 décembre 2020. Cette indemnité d'éviction lui a certes été restitué par la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l., qui en conteste le montant, mais il n'empêche qu'elle a été payé tel que le requiert l'article 1762-12 du code civil.

C'est partant à bon droit que le juge de première instance a retenu que le bail avait été valablement résilié avec effet au 31 décembre 2020 et qu'il a déclaré la demande en

déguerpissement du locataire fondé. Le jugement entrepris est partant à confirmer sur ce point.

### L'indemnité d'éviction

L'alinéa 2 de l'article 1762-12 du code civil précité prévoit qu'à défaut de clause dans le contrat de bail permettant de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction, les parties peuvent saisir le juge de paix qui fixera alors le montant de l'indemnité d'éviction sur base de la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question.

Il est constant en cause que les parties n'ont pas contractuellement arrêté les modalités de calcul de l'indemnité d'éviction.

L'expert EXPERT 2 de la société BUREAU D'EXPERTISE SARL note, dans son rapport du 16 novembre 2020 invoquée par l'administration communale de XXXXXX, que les données à sa disposition étaient peu détaillées et qu'elles constituaient « *un matériel non-satisfaisant pour effectuer une évaluation selon les critères de qualités normaux* ».

L'expert 2 indiquant lui-même qu'il ne disposait pas d'informations suffisantes pour établir un rapport en bonne et due forme, le juge de première instance a, à juste titre, retenu qu'il convenait de charger un expert avec la mission de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction. Le jugement entrepris est partant également à confirmer sur ce point.

### La demande en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire

La société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. sollicite une indemnité pour procédure abusive et vexatoire. Elle soutient que l'administration communale de XXXXXX aurait commis une faute en introduisant une action en justice.

L'article 6-1 du code civil prévoit que « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus* ».

La responsabilité des plaideurs peut être engagée en cas de faute commise dans l'exercice des voies de droit.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Le tribunal a confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré la demande de l'administration communale de XXXXXX fondée et a constaté que le contrat de bail entre parties avait pris fin le 31 décembre 2020. La société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. reste partant en défaut de démontrer en quoi l'administration communale de XXXXXX aurait commis une faute en introduisant telle action en justice.

Il convient partant de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré la demande de la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. non fondée.

#### La demande reconventionnelle en paiement des arriérés d'indemnités d'occupation

L'administration communale de XXXXXX demande, pour la première fois en instance d'appel, la condamnation de la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. aux arriérés d'indemnité d'occupation des mois de janvier 2021 à février 2022 inclus.

Cette demande constitue une demande nouvelle formulée pour la première fois en instance d'appel prohibé par l'article 592 du nouveau code de procédure civile. Cependant la prohibition des demandes nouvelles en appel est d'intérêt privé et non d'ordre public. La demande est donc recevable si l'irrecevabilité de celle-ci n'a pas été soulevée par la partie intimée (Cour 22 mai 1967, Pas. 20, p. 327).

A défaut pour la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. d'avoir soulevé l'irrecevabilité de la demande de l'administration communale de XXXXXX, cette demande est à déclarer recevable.

La société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. s'oppose à la demande de l'administration communale de XXXXXX en faisant valoir qu'elle aurait payé son loyer tous les mois. Elle verse les extraits bancaires y relatifs.

L'administration communale de XXXXXX ne conteste pas ces paiements mais elle soutient qu'elle aurait restitué les paiements à la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. étant donné que le bail avait pris fin le 31 décembre 2020.

Les remboursements dont l'administration communale de XXXXXX fait état ne résultent pas des pièces du dossier.

Etant donné que la société à responsabilité limitée SOC 1. S.à r.l. n'a pas autrement contesté lors des plaidoiries que ces montants lui auraient été restitués, il convient de rouvrir les débats afin de permettre aux parties de prendre position par rapport à cette question et de refixer l'affaire pour continuation des débats à ces fins.

Il convient de réserver les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel et les frais et dépens de l'instance d'appel.

Il échet finalement de préciser en relation avec les demandes des parties relatives aux indemnités de procédure et aux frais et dépens de la première instance, demandes que le juge de paix a réservées que le tribunal n'est pas saisi de ces questions par le biais de l'effet dévolutif et ne peut pas en connaître.

## 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 les appel principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

partant, confirme le jugement entrepris,

renvoie les parties en prosécution de cause devant le tribunal de paix,

rouvre les débats afin de permettre aux parties de prendre position par rapport à la demande reconventionnelle en paiement des arriérés d'indemnités d'occupation,

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **mardi, 7 juin 2022 à 15.00 heures de l'après-midi, salle TL0.11 du tribunal**, Cité judiciaire, Bâtiment TL,

réserve le surplus et les frais.