

Texte pseudonymisé

**Avertissement:** Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

**Jugement Bail Commercial (Ille chambre)**  
**2022TALCH03/00173**

**Audience publique du mardi, quinze novembre deux mille vingt-deux**

Numéro du rôle : TAL-2022-02890

Composition :

MAGISTRAT1.), vice-président,  
MAGISTRAT2.), premier juge,  
MAGISTRAT3.), juge-déléguée,  
GREFFIER1.), greffier.

**ENTRE :**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B NUMERO1.),

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) dite HUISSIER DE JUSTICE1.) d'Esch-sur-Alzette du 31 mars 2022,  
**intimée sur appel incident**

comparant par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B NUMERO2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître AVOCAT1.), avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

**ET :**

la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B NUMERO3.), 117664,

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) dite HUISSIER DE JUSTICE1.),  
**appelante par appel incident**

comparant par l'étude SOCIETE4.), établie et ayant son siège à L-ADRESSE4.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître AVOCAT2.), avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## **FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2022-02890 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 avril 2022, lors de laquelle elle fut fixée au 24 mai 2022 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut refixée au 11 octobre 2022 pour plaidoiries.

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

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, représentée par Maître AVOCAT3.), avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

L'étude SOCIETE 4.), représentée par Maître AVOCAT4.), 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, 15 novembre 2022 le

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par requête déposée en date du 30 juillet 2021, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) (ci-après SOCIETE3.) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour

- voir constater qu'une dénonciation, sinon une résiliation du contrat de bail liant les parties est valablement intervenue le 7 juillet 2021 avec effet immédiat, sinon voir prononcer la résiliation judiciaire du bail conclu en date du 2 décembre 2014 aux torts exclusifs de SOCIETE1.) ;
- voir condamner SOCIETE1.) à payer à SOCIETE3.) le montant de 185.593,51 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges redus pour la période allant du mois de mars 2020 au mois de juillet 2021, avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 9 février 2021, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner SOCIETE1.) à remettre les lieux dans leur pristin état endéans un délai de 15 jours suivant la décision à intervenir, sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard, sinon la voir condamner à payer à SOCIETE3.) un montant forfaitaire de 50.000.- euros à titre de dédommagement ;
- voir condamner SOCIETE1.) à déguerpir des lieux avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la quinzaine du prononcé du jugement, sinon et faute pour eux de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la partie requérante à la faire expulser au besoin à l'aide de la force publique, les frais en résultant étant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

- voir condamner SOCIETE1.) à payer à SOCIETE3.) une indemnité d'occupation de 11.700.- euros HTVA par mois d'occupation à partir du 21 juillet 2021 jusqu'à la date du déguerpissement ;
- voir condamner SOCIETE1.) à payer à SOCIETE3.) le montant de 70.200.- euros correspondant à 6 mois de loyers à titre de dommages et intérêts, respectivement d'indemnité de relocation;
- voir autoriser SOCIETE3.) à utiliser le montant de la garantie locative en déduction de sa créance ;
- voir condamner SOCIETE1.) à payer à SOCIETE3.) une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Dans sa note de plaidoiries remise lors de l'audience des plaidoiries de première instance, SOCIETE3.) a augmenté sa demande et a réclamé le montant de 164.764,61 euros à titre des arriérés de loyers et charges redus pour la période allant du 1<sup>er</sup> septembre 2019 au 31 juillet 2021.

SOCIETE3.) a sollicité encore le paiement de la somme de 28.250,56 euros à titre d'indemnités d'occupation redues depuis la résiliation du bail ainsi que la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer une indemnité d'occupation pour tous les mois non encore réglés jusqu'au déguerpissement.

Elle a indiqué avoir fait appel à la garantie bancaire pour un montant de 55.200.- euros en date du 25 novembre 2021.

SOCIETE1.) a demandé reconventionnellement à être déchargée du paiement des loyers en invoquant dans le chef de la partie bailleuse l'obligation d'exécution de bonne foi du contrat de bail.

Elle a estimé redevoir principalement le montant de 64.880.- euros et subsidiairement, le montant de 99.395 euros à titre d'arriérés de loyers, dont il faudrait encore retirer le montant de la garantie bancaire

Par jugement du 17 février 2022, tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a donné acte à SOCIETE3.) de l'augmentation de sa demande et qu'elle a fait appel à la garantie bancaire.

Il a dit les demandes respectives des parties recevables en la forme.

Il a débouté SOCIETE1.) de sa demande reconventionnelle.

Il a constaté que la résiliation du bail est valablement intervenue aux torts de SOCIETE1.) en date du 7 juillet 2021.

Il a condamné SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement.

Il a, au besoin, autorisé SOCIETE3.) à faire expulser SOCIETE1.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de SOCIETE1.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE3.) le montant de 147.352,99 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts au taux légal à partir du 6 janvier 2022, jusqu'à solde.

Il a constaté que SOCIETE1.) est occupante sans droit ni titre depuis le 21 juillet 2021.

Il a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 11.700.- euros et a condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE3.) le montant de 18.626,38 euros à titre d'indemnité d'occupation, avec les intérêts au taux légal à partir du 6 janvier 2022, jusqu'à solde.

Il a rejeté la demande de SOCIETE3.) tendant à se voir allouer une indemnité d'occupation pour le futur.

Il a débouté SOCIETE3.) de sa demande en paiement d'une indemnité de relocation.

Il a débouté SOCIETE3.) de sa demande tendant à une remise en pristin état des lieux loués.

Il a débouté SOCIETE3.) de sa demande tendant à l'allocation d'une indemnité de 50.000.- euros au titre de la remise en pristin état des lieux loués.

Il a condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE3.) une indemnité de procédure de 600.- euros.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire et a condamné la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 31 mars 2022, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement, lui ayant été notifié en date du 22 février 2022.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir réduire le loyer mensuel, sinon l'indemnité d'occupation de 50% pour la période allant de mars 2020 à janvier 2022.

Elle demande à voir déclarer la résiliation du contrat de bail non fondée et à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement.

Subsidiairement, elle demande à voir réserver la demande tendant à la résiliation du bail.

Elle demande à se voir décharger de la condamnation à payer à SOCIETE3.) une indemnité de procédure pour la première instance.

Elle réclame à son tour une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance et sollicite la condamnation de SOCIETE3.) aux frais et dépens de la première instance.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Elle réclame encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel et demande à voir condamner SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître AVOCAT1.), affirmant en avoir fait l'avance.

SOCIETE3.) demande, *in limine litis*, à voir déclarer irrecevable la demande de SOCIETE1.) visant la réduction des loyers et indemnités d'occupation de 50% pour la période de mars 2020 à janvier 2022.

Elle formule appel incident et demande à voir « *dire et constater que la société SOCIETE1.) Sàrl doit payer l'indemnité d'occupation jusqu'à son déguerpissement effectif* ».

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Elle augmente sa demande en indemnités d'occupation pour les mois de janvier, juin, juillet, août, septembre, octobre 2022 pour un montant de 64.350.- euros, augmenté des intérêts au taux légal à partir du 24 mai 2022, sinon à partir du 1<sup>er</sup> juin 2022, chaque fois jusqu'à solde.

Elle demande à voir condamner SOCIETE1.) à lui payer le montant de EUR 5.000.- à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

Elle réclame une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 2.500.- euros ainsi que la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Elle demande finalement à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

### Position des parties

#### SOCIETE1.)

SOCIETE1.) expose que par contrat de bail commercial du 2 décembre 2014, avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> décembre 2014, SOCIETE1.) aurait loué auprès de SOCIETE3.) un local commercial sis à L-ADRESSE1.), moyennant un loyer initial de 8.000.- HTVA euros par mois, augmenté à 10.530.- euros TTC à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2017 et augmenté à 11.700.- euros TTC à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2020. Les avances sur charges s'élèveraient dernièrement à 1.188,14 euros par mois.

Depuis le début du contrat de bail SOCIETE1.) exploiterait un bar dans les lieux loués. Sa clientèle aurait toujours été constituée majoritairement de jeunes qui y passeraient leur soirée.

SOCIETE1.) aurait toujours payé les loyers et charges dans les termes et conditions du contrat. Ce ne serait qu'en septembre 2019, qu'elle serait restée pour la première fois en défaut de paiement du loyer. Les loyers relatifs au mois de décembre 2019 et de janvier 2020 seraient ensuite également restés impayés. Cette situation aurait été due à des travaux de voirie entamés dans la ADRESSE1.) de novembre 2018 jusqu'à la fin de l'année 2019. Bien que pendant ces travaux, les commerces seraient restés accessibles, le chantier aurait entraîné une forte baisse de la clientèle. La bailleresse aurait été parfaitement au courant de ces circonstances mais aurait refusé de consentir la moindre adaptation du loyer.

S'étant à peine remise des suites des travaux, SOCIETE1.) aurait été frappée de plein fouet à partir de mars 2020 par la crise sanitaire, respectivement par les mesures de restrictions pour lutter contre la propagation du virus. Elle se serait néanmoins efforcée de régler, pour autant que possible, une partie des loyers.

Par courrier du 5 juillet 2021, la bailleresse lui aurait notifié la résiliation du contrat de bail avec effet au 31 juillet 2021.

Aux termes de l'article 1134 alinéa 3 du code civil, les conventions s'exécuteraient de bonne foi. Dans ce contexte, elle renvoie à un jugement rendu par la 14<sup>ème</sup> chambre du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg et en vertu duquel l'exigence de bonne foi imposerait un devoir de solidarité et de loyauté. Ainsi, un bailleur qui refuserait obstinément de réviser un contrat devenu déséquilibré, manquerait à son obligation de bonne foi. Dans ladite décision, le tribunal aurait alors déchargé le locataire du paiement d'une partie du loyer. Cette solution serait entretemps devenue jurisprudence constante.

Ce serait à tort que le premier juge n'a pas suivi cette solution en déboutant SOCIETE1.) de sa demande reconventionnelle tendant à se voir décharger du paiement d'une partie du loyer. Il résulterait pourtant des pièces comptables versées en cause que les recettes se seraient dégradées durant la pandémie. La situation se serait même déjà détériorée en 2019 en raison du chantier ce qui aurait eu pour conséquence de réduire les aides étatiques (environ 11.000.- euros), alors que l'année 2019 aurait servi de référence.

SOCIETE3.) aurait fait preuve de mauvaise foi en refusant de consentir la moindre adaptation des loyers et en voulant faire assumer à SOCIETE1.) seules toutes les conséquences économiques de la situation sanitaire. L'attitude de la bailleresse serait d'autant plus critiquable en ce qu'elle n'aurait pas hésité à indexer le loyer à partir de décembre 2020, faisant passer le loyer mensuel de 10.530.- euros à 11.700.- euros TTC, nonobstant les difficultés que la locataire aurait traversées à ce moment.

En date du 31 janvier 2022, SOCIETE1.) aurait même effectué un virement de 17.411,62 euros, apurant ainsi intégralement les arriérés de charges accumulés pendant de novembre 2019 à juillet 2021.

SOCIETE1.) se trouverait dans une situation différente des établissements de restauration tels que visés par la jurisprudence susmentionnée. La crise sanitaire aurait eu un impact particulièrement néfaste sur les bars. En effet, outre les périodes de fermeture totale, la fermeture des bars à minuit au lieu de 03h00 (juin 2020 à octobre 2020, mai 2021 à juin 2021, décembre 2021 à février 2022) ou à 01h00 au lieu de 03h00 (juillet 2021) aurait plus durement affecté les débits de boissons que les restaurants alors que les bars généreraient la majorité de leurs revenus à des heures tardives. Un exploitant d'un bar n'aurait pas non plus la possibilité de compenser une partie de la perte des recettes par la vente de plats à emporter.

En l'espèce, il y aurait lieu de fixer le taux de réduction à 50% pour toute la période entre mars 2020 et février 2022. Depuis la fin du mois de février 2022, soit depuis la fin de toutes les mesures de restriction, le paiement intégral du loyer aurait été repris. Il ne s'agirait pas d'une demande nouvelle en instance d'appel dans la mesure où SOCIETE1.) aurait déjà formulé en première instance une demande reconventionnelle tendant à la réduction des loyers sur base de la jurisprudence en la matière. Même à supposer qu'il s'agirait d'une demande nouvelle, elle serait néanmoins recevable pour constituer une défense au fond au sens de l'article 592 du nouveau code de procédure civile.

Cette demande en réduction du loyer serait en tout état de cause à apprécier indépendamment de l'existence ou non de nouveaux arriérés de loyers depuis juin 2022.

SOCIETE1.) s'oppose à la résiliation du contrat de bail. Elle aurait toujours occupé les lieux en bon père de famille et n'aurait jamais manqué à ses obligations contractuelles avant les difficultés causées par le chantier et la crise sanitaire.

Subsidiairement, SOCIETE1.) demande de réserver le volet de la résiliation du contrat de bail et de refixer l'affaire pour continuation des débats à une audience ultérieure afin de lui permettre de vérifier si elle est en mesure d'apurer progressivement les arriérés de loyers.

### SOCIETE3.)

Avant tout autre développement en fait et en droit, SOCIETE3.) soulève l'irrecevabilité de la demande de SOCIETE1.) en réduction de 50% des loyers et indemnités d'occupation de mars 2020 à janvier 2022, alors que cette demande n'aurait pas été formulée en première instance où elle se serait limitée à demander à être déchargée d'une partie des loyers.

Par contrat de bail commercial daté du 2 décembre 2014 prenant effet le 1<sup>er</sup> décembre 2014, SOCIETE3.) aurait loué à SOCIETE1.) un local commercial situé au rez-de-chaussée, ainsi qu'une cave au sous-sol, dans l'immeuble dont elle est propriétaire. Ce contrat de bail commercial aurait été résilié aux torts exclusifs de SOCIETE1.) en date du 7 juillet 2021, en raison de la violation de son obligation de payer le loyer durant plusieurs années.

Le défaut de paiement par SOCIETE1.) du loyer, sinon de l'indemnité d'occupation serait constant, et durerait depuis le mois de septembre 2019. Depuis le prononcé du jugement entrepris du 17 février 2022, SOCIETE1.) continuerait d'occuper les lieux, sans droit, ni titre et sans payer d'indemnité d'occupation. Il ressortirait du décompte à jour que SOCIETE1.) a uniquement payé le montant de 11.700.- euros en août, octobre et novembre 2021, ainsi que de février à mai 2022. Les indemnités d'occupation de juillet 2021, septembre 2021, décembre 2021, janvier 2022 resteraient impayées. Depuis juin 2022, plus aucune indemnité d'occupation n'aurait été versée.

Ni les travaux dans la ADRESSE1.) en 2019, ni les mesures de restrictions liées au COVID-19 ne seraient responsables du défaut de paiement des loyers/indemnités d'occupation. Malgré le fait que les mesures de restrictions auraient pris fin depuis de nombreux mois, SOCIETE1.) n'aurait plus payé l'indemnité d'occupation depuis juin 2022.

Au cas où la demande en réduction du loyer à concurrence de 50% serait déclarée recevable, elle serait néanmoins à dire non fondée alors que les conditions posées par la jurisprudence citée ne seraient pas remplies en l'espèce.

En réalité, SOCIETE1.) aurait cessé de payer le loyer depuis le mois de septembre 2019, soit 6 mois avant l'arrivée des fermetures liées au COVID-19. Il ressortirait même des comptes annuels de 2017 et suivant qu'elle avait déjà un résultat déficitaire bien avant l'arrivée de la crise sanitaire.

Dans la décision invoquée par SOCIETE1.), les juges auraient analysé le comportement respectif de chacune des parties pour vérifier s'il y avait manquement à l'exécution de bonne foi ou abus de droit. Ils auraient constaté que le locataire a été diligent et avait cherché à trouver un arrangement amiable avec le bailleur et que le locataire avait demandé des aides étatiques au gouvernement pour diminuer son dommage. En l'occurrence, SOCIETE1.) n'aurait pas fait preuve de bonne foi en coupant le contact avec SOCIETE3.), en ne cherchant pas à trouver d'arrangement et en ne demandant pas d'aides étatiques. Elle aurait même changé de numéro de téléphone, ce qui bloquerait tout contact entre parties.

Dans le jugement précité, les juges auraient en outre appliqué des réductions précises en fonction des mesures et restrictions sanitaires applicables à ce moment. Or, en l'occurrence SOCIETE1.) exigerait une réduction en bloc de 50% et ce encore pour des périodes durant lesquelles aucune mesure de restriction n'était applicable.

SOCIETE1.) n'aurait absolument rien fait pour diminuer son dommage et n'aurait pas agi de bonne foi. Aucun élément de preuve ne serait apporté par SOCIETE1.) sur une éventuelle demande d'aides financières auprès de l'Etat. Elle ne ferait rien non plus pour augmenter son chiffre d'affaires dans la mesure où le bar ne serait ouvert que durant quelques heures par jour et carrément fermé les lundi et dimanche.

Ce serait à juste titre que le premier juge a constaté que la résiliation du bail est valablement intervenue aux torts exclusifs de SOCIETE1.) en date du 7 juillet 2021 et qu'il a condamné cette dernière à déguerpir des lieux loués.

SOCIETE3.) demande la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a :

- condamné SOCIETE1.) à lui payer le montant de EUR 147.352,99 à titre d'arriérés de loyers,
- a déclaré SOCIETE1.) occupant sans droit ni titre à partir du 21 juillet 2021,
- fixé l'indemnité d'occupation à 11.700.- euros par mois,
- condamne SOCIETE1.) à lui payer le montant de EUR 18.626,38 à titre d'indemnités d'occupation couvrant la période d'août 2021 au 6 janvier 2022.

SOCIETE3.) augmente sa demande en paiement d'indemnités d'occupation. Depuis le prononcé du jugement du 17 février 2022, SOCIETE1.) aurait uniquement payé la moitié de l'indemnité d'occupation du mois de janvier 2022 ainsi que l'intégralité des mois de février, mars, avril et mai 2022.

Dès lors, pour le mois de janvier 2022, un solde de 5.850.- euros resterait dû et la totalité de l'indemnité d'occupation serait due pour les mois de juin 2022 à octobre 2022, soit un solde de 58.500.- euros. L'augmentation à titre d'indemnité d'occupation s'élèverait donc à la somme de  $5.850 + 58.500 = 64.350$ .- euros.

Elle se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne le paiement de 17.411,62 euros du chef d'arriérés de charges sur la période de novembre 2019 à juillet 2021.

SOCIETE3.) formule une demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, sur base des articles 6-1, 1382 et 1383 du code civil. Tous les arguments adverses tomberaient à faux et SOCIETE1.) aurait uniquement formé appel afin de gagner du temps et pour pouvoir continuer à occuper les lieux sans payer d'indemnité d'occupation.

### **Motifs de la décision**

Suivant contrat de bail commercial conclu en date du 2 décembre 2014, avec effet au 1<sup>er</sup> décembre 2014 pour une durée de six ans, renouvelable par tacite reconduction par période de trois années, SOCIETE3.) a donné en location à SOCIETE1.) un rez-de-chaussée à usage commercial, une cave ainsi qu'un espace de stockage dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel fixé au montant de 8.000.- euros HTVA pour les trois premières années de bail, puis au montant mensuel de 9.000.- euros HTVA pour les trois années suivantes, soit un montant mensuel de 10.530.- euros TTC, jusqu'au 30 novembre 2020.- et à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2020 au montant mensuel de 10.000.- euros HTVA, soit 11.700.- euros TTC et moyennant paiement des avances mensuelles sur charges fixées à 4 euros par mètre carré, réajusté par la suite au montant de 1.228,50 euros TTC jusqu'au 30 novembre 2020 et puis au montant de 1.188,14 euros TTC à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2020.

#### **1. Quant à la recevabilité de la demande en réduction des loyers**

L'article 592 alinéa 1<sup>er</sup> du nouveau code de procédure civile dispose qu'il ne sera formé en cause d'appel, aucune demande nouvelle, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

L'acte d'instance délimite l'étendue du litige en déterminant ses trois éléments constitutifs, à savoir : parties, objet et cause. Toute demande qui diffère de la demande introductive d'instance par un de ses trois éléments est nouvelle. (Cour, 4<sup>ième</sup>, 12 juillet 2006, n° 28403 et 29202 du rôle)

Il ressort expressément de la page 5 du jugement entrepris que « *Elle [SOCIETE1.]) demande à titre reconventionnel à être déchargée du paiement des loyers en invoquant dans le chef de la partie bailleuse l'obligation d'exécution de bonne foi du contrat de bail* ».

Le fait que SOCIETE1.) n'a en première instance pas expressément demandé à se voir décharger de la moitié des loyers mais s'est limitée à solliciter de manière générale une simple exonération du paiement des loyers est sans aucune incidence par rapport au fait que la demande formulée en instance d'appel est strictement identique de par son objet (voir réduire les loyers de moitié) et de sa cause (la prétendue violation de l'obligation de bonne foi dans le chef de la bailleuse).

Le moyen d'irrecevabilité est donc à rejeter et la demande en réduction de moitié des loyers pour la période allant de mars 2020 à février 2022 est à déclarer recevable.

## 2. Quant au bien-fondé de la demande en réduction des loyers

SOCIETE1.) demande à voir réduire de moitié les loyers sur la période allant de mars 2020 à février 2022. Elle invoque les jugements 2021TALCH14/00101 ainsi que 2021TALCH03/00132 et 00133, rendus par la 14<sup>ième</sup> respectivement 3<sup>ième</sup> chambre du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg afin de justifier cette demande.

Dans ces décisions, les juges ont retenu que l'exigence de bonne foi impose un devoir de solidarité et de loyauté, les parties ne pouvant pas seulement tenir compte de leur propre intérêt contractuel, mais doivent également considérer les intérêts légitimes de leurs cocontractants. Si en principe, le bailleur ne commet pas d'abus de droit en exigeant le paiement du loyer complet, l'obligation d'exécution de bonne foi peut cependant lui imposer de faire preuve de modération dans l'exigence du respect de ses droits. Ainsi, une partie qui refuse obstinément de réviser un contrat devenu déséquilibré manque à son obligation de bonne foi dans l'exécution du contrat. Dans l'appréciation, il y a lieu de tenir compte tant du comportement du créancier (bailleur) que du comportement du débiteur (locataire). En continuant à imposer l'exécution d'un contrat dont l'économie est radicalement déséquilibrée, il se créerait un déséquilibre qui procurerait un avantage pour le bailleur.

Les juges ont encore estimé que les revendications du bailleur (loyer, résiliation et indemnité de relocation) ont pour effet de rendre la position du locataire particulièrement pénible s'il doit assumer seul toutes les conséquences économiques de la situation, alors que les locataires perdraient les bénéfices qu'ils pourraient tirer de leur activité en raison de la situation économique. Le bailleur quant à lui n'obtiendrait pas seulement la totalité des loyers, mais aussi la résiliation du contrat et une indemnité conventionnelle. Puisque la situation n'est imputable ni au bailleur, ni au locataire, il ne pourrait être fait droit à la demande en réduction du loyer que s'il est démontré que le bailleur n'exécute pas de bonne foi son contrat car il se montre

aveugle à la situation de son cocontractant. Le principe d'exécution de bonne foi devrait l'amener à consentir une réduction de loyer, de sorte que les conséquences dommageables de la situation exceptionnelle ne sont pas uniquement supportées par l'une des parties.

Ils ont ensuite encore tenu compte du fait que les locataires ont bénéficié au moins d'un usage partiel des lieux, que le bailleur ne doit pas supporter les risques liés à l'entreprise du locataire et que les locataires ont normalement dû bénéficier des aides étatiques, pour consentir une réduction du loyer en fonction de la période concernée. Il faut donc qu'il soit démontré que le bailleur a failli à son obligation de bonne foi et que dans l'appréciation du comportement, il faut tenir compte du comportement des deux parties.

Ainsi, dans les affaires citées, les juges ont toujours analysé les efforts que le preneur a faits pour payer le loyer, du moins en partie. Les juges ont tenu compte du fait que le preneur s'était adressé à son bailleur pour expliquer la situation, et que le bailleur n'avait soit pas réagi du tout, soit refusé d'accorder de remise de loyer.

En l'espèce, le tribunal ne dispose pas du moindre élément de preuve établissant que SOCIETE1.) se serait adressée à un moment donné à la bailleuse pour lui exposer sa situation et quelle aurait été la réaction de cette dernière. Il n'est même pas allégué par SOCIETE1.) qu'elle aurait tenté de trouver une solution avec SOCIETE3.) durant les mois affectés par la crise sanitaire.

Il résulte du « *compte de profits et pertes provisoire* » versé par SOCIETE1.) qu'elle a réalisé lors de l'exercice 2019 un chiffre d'affaires net de 380.750,37 euros. Lors de l'exercice 2020, soit la première année de crise sanitaire, le chiffre d'affaires net a chuté à 253.041,52 euros. A cet égard, le tribunal tient à préciser que même avec la présence des travaux de voirie en 2019, qui résulte à suffisance de droit des photos versées en cause, le chiffre d'affaires net en 2019 était supérieur d'environ 130.000.- euros par rapport à l'exercice 2020.

SOCIETE1.) affirme encore avoir touché des aides étatiques à hauteur d'environ 11.000.- euros, calculé sur le chiffre d'affaires de 2019, soit celui affecté par le chantier.

SOCIETE1.) ne verse pas de documents comptables, ni pour l'exercice 2021, ni de documents prévisionnels en ce qui concerne l'exercice 2022. Surtout l'exercice 2021 aurait permis de comprendre l'ampleur de la réduction du chiffre d'affaires pendant les périodes durant lesquelles le bar était ouvert, mais soumis à des restrictions. Elle ne fournit pas non plus d'éléments comptables susceptibles d'établir son chiffre d'affaires net en temps normal, soit les années 2014 à 2018 en l'absence de chantier et de crise sanitaire.

Le tribunal tient encore à relever que durant toute la pandémie, seuls les loyers des mois de mars 2020, juillet 2020, août 2021, octobre 2021 et novembre 2021 ont été réglés, en l'absence de tout paiement partiel, tout aussi minime, susceptible de justifier des efforts entrepris par la locataire.

La violation de l'obligation de bonne foi doit être établie par celui qui l'invoque, et il ne suffit pas de simplement renvoyer à une jurisprudence générale qui ne constitue en

aucun cas un droit acquis dans le chef de n'importe quel locataire. Au contraire, il y a lieu de démontrer un comportement et un effort considérable afin de mériter d'une réduction de loyer au sens des jurisprudences invoquées.

Or, le tribunal ne dispose d'aucun élément probant, mis à part quelques informations comptables, permettant de retenir que la locataire aurait entrepris le moindre effort afin de modérer sa situation mais elle se contente de renvoyer de façon générale à la crise sanitaire.

Au vu des principes et éléments exposés ci-dessus, le tribunal retient, par confirmation du jugement entrepris, qu'en l'espèce la bailleuse n'a pas failli à son obligation de bonne foi et que par conséquent, et ce au vu de tels éléments exposés ci-avant, le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a condamné SOCIETE1.) à payer l'intégralité des arriérés de loyers et charges, soit le montant, non autrement contesté de 147.352,99 euros. A noter encore que le premier juge avait d'ores et déjà pris en compte le paiement intervenu de 17.411,62 euros à titre d'arriérés de charges, établi suivant extrait bancaire, ainsi que le fait que SOCIETE3.) avait fait appel à la garantie bancaire.

Le montant de 147.352,99 est encore à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 6 janvier 2022, date des plaidoiries de première instance, jusqu'à solde.

### 3. Quant à la résiliation du contrat de bail

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1728 du code civil, le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire.

Ainsi, tant le non-paiement du loyer que le paiement irrégulier du loyer constituent des motifs graves justifiant la résiliation du bail.

A l'instar du premier juge, le tribunal constate que les parties ont convenu à l'article II.2 du contrat de bail que celui-ci sera résilié de plein droit en cas de non-paiement du loyer pendant 3 mois.

Par courrier du 5 juillet 2021, signifié à SOCIETE1.) par exploit d'huissier de justice du 7 juillet 2021, SOCIETE3.) a procédé à la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat en invoquant le non-paiement des loyers et avances mensuelles sur charges. A ce moment, les arriérés de loyers et charges se sont élevés au montant de 172.705,37 euros.

SOCIETE1.) demande à titre subsidiaire de voir réserver le volet de la résiliation du contrat de bail et de refixer l'affaire pour continuation des débats à une audience ultérieure afin de lui permettre de vérifier si elle est en mesure d'apurer progressivement les arriérés de loyers.

Même si lors de l'audience des plaidoiries d'appel, le mandataire de SOCIETE1.) a contesté l'existence d'arriérés de loyers et charges depuis juin 2022, force est de constater qu'aucune preuve de paiement n'a été versée et qu'il n'a pas non plus été proposé d'en verser durant le délibéré. Malgré le fait que l'ensemble des restrictions

touchant le secteur du ORGANISATION3.), y inclus le régime dit Covid Check, est aboli depuis le 11 mars 2022, SOCIETE1.) reste donc de nouveau en défaut de payer ses loyers et avances sur charges depuis le mois de juin 2022. Ne disposant pas des moyens pour faire face au terme courant, il est difficilement concevable comment SOCIETE1.) arriverait à apurer encore en même temps ses arriérés de loyers et charges.

Il n'y a donc pas lieu de réserver le volet concernant la résiliation du contrat de bail.

Compte tenu de l'importance des arriérés de loyers et charges accumulés, du fait que durant la pandémie seuls les mois de mars 2020, juillet 2020, août 2021, octobre 2021 et novembre 2021 ont été réglés en l'absence de tout paiement partiel, du fait que le paiement de 17.411,62.- euros n'est intervenu que lors du délibéré de première instance ainsi que de la constatation qu'il subsiste toujours un solde de 147.352,99 euros à titre d'arriérés de loyers et charges, il convient de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a constaté la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de SOCIETE1.) avec effet au 7 juillet 2021.

Par confirmation du jugement entrepris, SOCIETE1.) est à condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui se trouvent de son chef, dans un délai de quarante jours à partir de la signification du présent jugement.

#### 4. Quant aux indemnités d'occupation

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406 ; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond (cf. Les Nouvelles : Le louage des choses, Les baux en général, t. 1, no 405 et suivants).

Elle est déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, mais les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur à cette valeur.

Le tribunal renvoie d'abord à ses développements ci-dessus en vertu desquels la résiliation avec effet au 7 juillet 2021 est valable. Il ressort encore de la lettre de résiliation que SOCIETE3.) avait accordé à SOCIETE1.) un délai jusqu'au 20 juillet 2021 pour partir des lieux. Partant SOCIETE1.) est dès lors à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 21 juillet 2021.

En l'occurrence, le tribunal ne dispose pas de critères d'appréciation objectifs permettant de calculer la valeur de la jouissance des lieux. A l'instar du premier juge, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation au montant de 11.700.- euros par mois, s'agissant du dernier loyer prévu par le contrat de bail.

Le montant de 18.626,38 euros retenu par le premier juge n'étant pas autrement remis en cause par les parties, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE3.) la somme de 18.626,38 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période courant du mois d'août 2021 au 6 janvier 2022.

SOCIETE3.) augmente sa demande en indemnités de relocation quant aux mois échus depuis le jugement entrepris.

Pour le mois de janvier 2022, un solde de 5.850.- euros resterait dû et la totalité de l'indemnité d'occupation serait due pour les mois de juin 2022 à octobre 2022, soit 58.500.- euros. L'augmentation à titre d'indemnité d'occupation s'élève donc à la somme de  $5.850 + 58.500 = 64.350.-$  euros.

A défaut pour SOCIETE1.) de verser la moindre preuve de paiement quant à la période réclamée (en effet les seules preuves de paiement versées en cause concernent le mois d'avril 2022 ainsi que le mois de mai 2022), la demande de SOCIETE3.) est à déclarer fondée pour le montant réclamée de 64.350.- euros, à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 11 octobre 2022, date de la demande en justice.

Par voie d'appel incident, SOCIETE3.) demande à voir « *dire et constater que la société SOCIETE1.) Sàrl doit payer l'indemnité d'occupation jusqu'à son déguerpissement effectif* ».

Par confirmation du jugement entrepris, la demande en paiement des indemnités d'occupation à échoir est à déclarer non fondée, alors qu'il s'agit d'une demande future donc prématurée.

##### 5. Quant à l'indemnité pour procédure abusive et vexatoire

SOCIETE3.) réclame le montant de 5.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire concernant l'instance d'appel.

L'exercice d'un droit accordé par la loi ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation et ne saurait donner lieu à des dommages et intérêts que s'il est établi que l'auteur a agi sans nécessité et dans le dessin de nuire au plaignant.

Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement de celui qui agit en justice constitue une faute.

Ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les juridictions et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits – ou du moins ce que l'on considère comme tels – soient reconnus légitimes (CA, 21 mars 2002, rôle n°25297).

En l'espèce, il n'est pas établi que SOCIETE1.) ait agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi. Par ailleurs, SOCIETE3.) reste en défaut de rapporter la preuve qu'elle aurait subi un préjudice du fait du comportement de SOCIETE1.).

Partant, la demande de la SOCIETE3.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire n'est pas fondée.

#### 6. Quant aux demandes accessoires

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).

SOCIETE1.) sollicite une indemnité de procédure à hauteur de 1.000.- euros pour la première instance ainsi que de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

Le tribunal relève d'emblée que la demande de SOCIETE1.) en indemnité de procédure pour la première instance n'a pas été formulée devant le premier juge.

Cependant il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où SOCIETE3.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile aussi bien pour ce qui est de la première instance que de l'instance d'appel.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE3.) une indemnité de procédure pour la première instance à hauteur de 600.- euros.

A défaut par SOCIETE3.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer non fondée.

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

Il échet partant de condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

#### 7. Quant à l'exécution provisoire

Il est rappelé, qu'en tant que dérogation à l'effet suspensif des voies de recours, il ne peut y avoir exécution provisoire que lorsque la décision à exécuter est susceptible d'un recours et que ce recours est suspensif. Le présent jugement étant un jugement

d'appel et compte tenu du fait que le recours en cassation n'a, en général, pas d'effet suspensif, la demande tendant à voir déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision est à rejeter (JurisClasseur Procédure, V° exécution provisoire, fascicule 516, nos 5 et 6).

### **PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en instance d'appel,

reçoit les appels principal et incident en la pure forme,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) tendant à la réduction de moitié des loyers pour la période de mars 2020 à février 2022 recevable mais non fondée,

dit les appels principal et incident non fondés,

partant confirme le jugement entrepris du 17 février 2022,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de quarante jours courra à partir de la signification du présent jugement,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) de l'augmentation de sa demande à titre d'indemnités d'occupation échus depuis le jugement entrepris,

la dit recevable et fondée pour le montant de 64.350.-euros,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) le montant de 64.350.- euros, à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 11 octobre 2022, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance recevable mais non fondée,

partant en déboute,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) de sa demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.