

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
2022TALCH03/00183

Audience publique du mardi, six décembre deux mille vingt-deux

Numéros du rôle : TAL-2021-09590 et TAL-2022-04304 (jonction)

Composition :

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

I.
E N T R E :

la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) SARL, 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 B144302,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) d'Esch-sur-Alzette du 10 novembre 2021,

intimée sur appel incident,

comparant par la société à responsabilité limitée AVOCAT1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société à responsabilité limitée ORGANISATION2.), ayant été établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE1.), ayant été inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B243179, actuellement radiée,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.),

appelante par appel incident,

comparant par Maître AVOCAT3.), avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

**II.
E N T R E :**

la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) SARL, 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 B144302,

demanderesse en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) dite HUISSIER DE JUSTICE2.) d'Esch-sur-Alzette du 3 mai 2022,

comparant par la société à responsabilité limitée AVOCAT1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE1.), demeurant à F-ADRESSE3.), en sa qualité de liquidateur de la société à responsabilité limitée ORGANISATION2.), ayant été inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B243179, actuellement radiée,

défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) dite HUISSIER DE JUSTICE2.),

comparant par Maître AVOCAT3.), avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2021-09590 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 7 décembre 2021, lors de laquelle elle fut fixée au 1^{er} mars 2022 pour plaidoiries. A l'audience du 1^{er} mars 2022, l'affaire fut refixée au 17 mai 2022. Par avis du tribunal du 18 mai 2022, elle fut refixée au 7 juin 2022 pour fixation.

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2022-04304 du rôle fut appelée à l'audience du 7 juin 2022.

Par avis du tribunal du 7 juin 2022, les deux affaires furent fixées au 15 novembre 2022 pour plaidoiries.

A cette audience, les affaires furent utilement retenues et les débats eurent lieu comme suit :

Maître AVOCAT4.), avocat, en remplacement de la société à responsabilité limitée AVOCAT1.) SARL, représentée par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, comparant pour la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) SARL, fut entendu en ses moyens.

Maître AVOCAT5.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT3.), avocat à la Cour, comparant pour la société à responsabilité limitée ORGANISATION2.), actuellement radiée, et PERSONNE1.), en sa qualité de liquidateur, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 6 décembre 2022 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée le 21 avril 2021 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) (ci-après la ORGANISATION1.)) a fait convoquer la société à responsabilité limitée ORGANISATION2.) (ci-après la société ORGANISATION2.)) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, pour voir prononcer la résiliation du bail, pour voir condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 19.680.- euros à titre de remboursement de la réduction sur les cinq premiers loyers, à titre de loyers dus jusqu'à l'échéance du bail et à titre de préjudice moral, avec les intérêts au taux légal à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde. La requérante demande à voir dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 22 septembre 2021, la requérante a expliqué qu'il y a une erreur matérielle dans la requête et qu'elle ne sollicite pas la résiliation du contrat de bail. Elle a fait valoir qu'en cours d'instance d'appel de la première procédure entre parties, la locataire avait résilié unilatéralement le bail, sans

que cette résiliation n'ait cependant été acceptée par la bailleuse. Elle a maintenu sa demande en paiement à hauteur de 4.500.- euros à titre de restitution de la remise de loyers initialement accordée en début de bail.

La requérante a fait valoir que le local commercial litigieux a été reloué à compter du mois d'août 2021, de sorte qu'elle a réduit sa demande en paiement à titre de loyers dus jusqu'à l'échéance du bail au montant de 9.000.- euros, correspondant aux loyers des mois de mars à juillet 2021.

Compte tenu de ces considérations, elle a réduit sa demande en paiement au montant total de 15.180.- euros et a maintenu sa demande en allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

A titre reconventionnel, la société ORGANISATION2.) a demandé le remboursement de la garantie locative à hauteur de 3.600.- euros payée en début de bail.

Elle a réclamé la somme de 2.000.- euros à titre de perte de chiffre d'affaires pendant la période de fermeture forcée du magasin en raison des travaux de façade. Elle a demandé à se voir rembourser la somme de 773,85 euros à titre de frais de réparation du WC et à titre de frais de remplacement de la vitre qu'elle affirme avoir payée en cours de bail.

Elle a encore demandé des dommages et intérêts pour inexécution contractuelle à hauteur de 150.- euros par place de parking pendant les 14 mois de location, soit la somme de 4.200.- euros.

Elle a finalement demandé à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 1^{er} octobre 2021, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu les demandes principale et reconventionnelle en la forme, a donné acte à la ORGANISATION1.) de la diminution de sa demande en paiement et qu'elle renonce à sa demande en résiliation du contrat du bail.

Il a dit la demande en paiement de la ORGANISATION1.) partiellement fondée à hauteur de 25.- euros et l'a dite non fondée pour le surplus.

Il a dit la demande reconventionnelle de la société ORGANISATION2.) partiellement fondée à hauteur de 3.600.- euros et l'a dite non fondée pour le surplus.

Il a ordonné la compensation judiciaire entre les créances réciproques et a partant condamné ORGANISATION1.) à payer à la société à ORGANISATION2.) le montant de 3.575.- euros.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Il a débouté la ORGANISATION1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Il a condamné la ORGANISATION1.) à payer à la société ORGANISATION2.) le montant de 750.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il a finalement condamné la ORGANISATION1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 10 novembre 2021, la ORGANISATION1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 6 octobre 2021.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir qualifier « *le départ anticipatif de la société ORGANISATION2.) en tant que résiliation unilatérale et arbitraire* ».

Elle demande à voir condamner la société ORGANISATION2.)

- au remboursement de la remise des loyers initialement accordée pour les 5 premiers mois, soit un montant total de 4.500.- euros ;
- au paiement des loyers des mois de mars à juillet 2021 pour un montant total de 9.000.- euros ;
- au paiement du montant de 1.600.- euros à titre de frais de peinture ;
- à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance.

Elle demande à voir ordonner la compensation judiciaire de la caution locative de 3.600.- euros avec les montants réduits par la locataire (4.500 + 9.000 + 1.600 + 25 - 3.600).

Elle demande à se voir décharger de la condamnation à payer à la société ORGANISATION2.) une indemnité de procédure de 750.- euros pour la première instance.

Elle sollicite la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Elle réclame encore une indemnité de procédure à hauteur de 1.500.- euros pour l'instance d'appel, la condamnation de la société ORGANISATION2.) aux frais et dépens des deux instances ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir, sans caution et avant l'enregistrement notamment en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-09590 du rôle.

Par assemblée générale extraordinaire du 16 novembre 2021, l'associée unique de la société ORGANISATION2.), PERSONNE1.), a décidé avec effet immédiat de dissoudre la société, de la mettre en liquidation volontaire et de nommer PERSONNE1.) en tant que liquidateur de la société ORGANISATION2.).

La clôture de la liquidation a été prononcée en date du 30 novembre 2021 et la société ORGANISATION2.) a été radiée du RCSL le 31 décembre 2021.

Par assignation en intervention du 3 mai 2022, la ORGANISATION1.) a assigné en intervention PERSONNE1.), prise en sa qualité de liquidateur de la société ORGANISATION2.).

Sur question du tribunal, la ORGANISATION1.) explique qu'elle demande au fond à ce que PERSONNE1.), prise en sa qualité de liquidateur de la société ORGANISATION2.), soit condamnée solidairement avec celle-ci.

Elle demande encore à voir condamner PERSONNE1.)

- au montant de 1.000.- euros à titre de frais d'avocat ;
- à une indemnité de procédure de 1.500.- euros ;
- à tous les frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-04304 du rôle.

Dans le cadre d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de prononcer la jonction entre les affaires enrôlées sous les numéros de rôle TAL-2021-09590 et TAL-2022-04304 afin de statuer par un seul et unique jugement.

La société ORGANISATION2.), représentée par son liquidateur interjette appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à se voir décharger de la condamnation au montant de 25.- euros à titre de frais d'enlèvement de la vitre.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande encore à se voir allouer les montants de 300.- euros à titre de réparation de la toilette et de 473,85 euros à titre de remplacement de la fenêtre.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Elle réclame finalement une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 5.000.- euros.

PERSONNE1.) s'oppose à toute demande en condamnation dirigée à son encontre.

La demande en paiement des frais d'avocat serait à déclarer irrecevable pour être constitutive d'une demande nouvelle en instance d'appel.

Position des parties

La ORGANISATION1.)

Par assemblée générale extraordinaire du 16 novembre 2021, PERSONNE1.), associée unique de la société ORGANISATION2.), aurait décidé avec effet immédiat de dissoudre la société et de la mettre en liquidation volontaire. PERSONNE1.) aurait été nommée liquidateur de la société et la clôture de la liquidation aurait été prononcée le 30 novembre 2021.

Or, il appartiendrait au liquidateur de représenter la société en justice et le liquidateur serait responsable, tant envers les tiers qu'envers la société de l'exécution de son mandat ainsi que des fautes commises dans sa gestion. Malgré sa connaissance de l'appel interjeté par la ORGANISATION1.), PERSONNE1.) aurait, en sa qualité de liquidateur, procédé à la clôture de la liquidation volontaire ayant pour conséquence la radiation de la société ORGANISATION2.).

En agissant de la sorte, PERSONNE1.) aurait failli à son obligation légale de représenter la société ORGANISATION2.) en liquidation volontaire lors de la procédure d'appel engagée par la ORGANISATION1.). Il y aurait partant lieu de mettre PERSONNE1.) en intervention, en sa qualité de liquidateur de la société ORGANISATION2.), dans la cause entre la ORGANISATION1.) et la société ORGANISATION2.), radiée en date du 31 décembre 2021.

Par contrat de bail signé le 4 décembre 2019, avec effet au 1^{er} janvier 2020, la ORGANISATION1.) aurait donné en location à la société ORGANISATION2.), un local commercial sis à L- ADRESSE1.).

Alors qu'au moment de la prise de jouissance des lieux par la partie intimée, le local aurait été dans un très bon état, la société ORGANISATION2.) aurait considérablement dégradé les lieux et n'aurait pas respecté ses obligations contractuelles.

Par requête du 8 septembre 2020, la ORGANISATION1.) aurait agi en justice contre l'intimée afin de prononcer la résiliation du contrat de bail et de la voir condamner à l'indemniser du préjudice subi. Par jugement du 18 décembre 2020, le tribunal de paix aurait toutefois rejeté ses demandes.

En date du 21 janvier 2021, un acte d'appel contre le jugement du 18 décembre 2020 aurait été introduit par la ORGANISATION1.). Un mois plus tard, soit à la fin du mois de février 2021, la société intimée aurait décidé de manière unilatérale de quitter les lieux, sans respecter l'échéance du bail et sans que la bailleuse ait à un quelconque instant marqué son accord.

En effet, par l'intermédiaire de son mandataire, la société ORGANISATION2.) aurait informé l'appelante de son départ par courrier daté au 25 février 2021 et l'aurait sommée à participer à l'état des lieux de sortie le lendemain.

Par courrier du 26 février 2021, la ORGANISATION1.) aurait formellement contesté la résiliation unilatérale du bail par la locataire. En date du 1^{er} mars 2021, la partie intimée aurait finalement informé la 3^{ième} chambre du Tribunal d'Arrondissement, qu'elle aurait « *accepté* » la demande adverse en résiliation du contrat de bail et qu'elle aurait quitté les lieux en date du 25 février 2021.

Le 23 mars 2021, la ORGANISATION1.) se serait à nouveau formellement et explicitement opposée à cette « *acceptation* » artificielle et totalement arbitraire en insistant qu'il s'agirait d'une résiliation unilatérale de la partie intimée

Considérant que la société ORGANISATION2.) a quitté les lieux le 28 février 2021 et que l'audience des plaidoiries d'appel s'est tenue le 11 mai 2021, les demandes en résiliation judiciaire du contrat de bail et en déguerpissement seraient devenues tout simplement sans objet. Afin que la résiliation d'un contrat puisse être qualifiée d'être « *d'un commun accord* », les parties devraient se mettre d'accord sur le principe comme sur les modalités, à savoir le délai de libération des locaux, la date de l'état des lieux et de remise des clés. Tel n'aurait pas été le cas en l'espèce.

La remise des clés à la fin du mois de février 2021 ne saurait pas non plus constituer un signe d'acceptation de la résiliation unilatérale et arbitraire alors que l'état des lieux de sortie ne se serait pas déroulé de manière contradictoire.

Selon le principe d'estoppel, une partie ne pourrait se prévaloir d'une position contraire à celle qu'elle a prise antérieurement lorsque ce changement se produit au détriment d'un tiers. En l'occurrence, la société ORGANISATION2.) se serait opposée en première instance « *fermement à la résiliation du bail en faisant valoir que les faits lui reprochés, outre le fait qu'ils ne sont pas exacts, constituent des bagatelles et nullement des motifs légitimes justifiant la résiliation du bail* ». Cependant, suite à l'acte d'appel du 21 janvier 2021 introduit par la bailleuse, la partie intimée aurait affirmé avoir « *accepté* » la résiliation du bail en fixant unilatéralement les modalités de la prétendue résiliation d'un commun accord. La partie bailleuse n'aurait jamais fait une proposition d'une résiliation amiable, de sorte qu'il est matériellement impossible que la partie intimée ait pu « *accepter* » une prétendue offre.

Ce changement de position de la partie adverse se serait avéré préjudiciable pour la partie appelante en ce que la résiliation abrupte opérée par la locataire aurait mis la ORGANISATION1.) devant un fait accompli, la forçant de rechercher un nouveau locataire du jour au lendemain, ce qui aurait entraîné des répercussions financières à son égard. Un nouveau locataire n'aurait pas été trouvé avant le mois d'août 2021. Le préjudice financier en question devrait être supporté par les parties intimées et s'élèverait à 9.000.- euros (5 x 1.800).

La partie bailleuse aurait accordé une remise extraordinaire de 50% sur les 5 premiers loyers pour un montant total de 4.500.- euros. En effet, le contrat de bail prévoirait expressément que « *Si le locataire ne devait pas respecter l'échéance du bail, il devra supporter la remise évoquée ci-dessus et régler le montant susmentionné, à savoir 4.500 €* ». En résiliant le bail commercial de manière anticipative, la société ORGANISATION2.) n'aurait donc pas respecté les termes du bail.

Lors de l'état des lieux d'entrée, le local aurait été dans un très bon état. Or, à son départ la société ORGANISATION2.) aurait omis de repeindre les murs en blanc tel que prévu contractuellement sous le point 12) du contrat de bail et les frais des travaux de peinture se chiffrant à 1.600.- euros seraient à la charge exclusive du locataire. Le tribunal ne saurait baser sa décision sur un rapport unilatéral, soit en l'espèce le constat d'huissier de justice, s'il n'existe pas d'autres éléments probants corroborant les conclusions unilatérales, sous peine de violer le principe du contradictoire.

Il s'agirait d'un préjudice certain dans le chef de la ORGANISATION1.), alors qu'une remise de loyer d'un mois et demi à hauteur de 2.900.- euros aurait été accordée au nouveau locataire afin qu'il puisse procéder lui-même à une remise en peinture.

Aux termes de l'article 1732 du code civil, le locataire répondrait des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance. Les frais de réparation du WC, ainsi que le remplacement de la vitre incomberaient dès lors à la locataire qui en payant le montant total de 773,85 euros aurait reconnu la responsabilité en son chef des dégâts causés.

La société ORGANISATION2.), représentée par son liquidateur PERSONNE1.)

La société ORGANISATION2.), représentée par son liquidateur, explique que le bail aurait été conclu avec effet au 1^{er} janvier 2020 et qu'après certains travaux d'aménagement terminés au courant du mois de mars 2020, l'ouverture de la boutique aurait été prévue pour le 24 mars 2020. En raison de la pandémie liée au virus COVID-19, cette ouverture aurait dû être reportée au mois de juin 2020. Elle soutient qu'à cette période, il y aurait déjà eu des problèmes avec la canalisation en raison de la vétusté des tuyaux et que lors des travaux, un WC a été cassé par une des sociétés intervenantes.

Elle fait également valoir qu'elle aurait fait installer une climatisation et qu'elle aurait dû changer une vitre afin de faire passer le tuyau d'évacuation de la climatisation.

Par ailleurs, la bailleuse aurait dénigré la qualité de ses vêtements auprès des clients de la boucherie.

Ainsi, les relations entre parties se seraient fortement dégradées.

En date du 8 septembre 2020, la ORGANISATION1.) aurait déposé une requête au tribunal de paix tendant à la résiliation du contrat de bail en raison du WC cassé et du tuyau de la climatisation.

Elle soutient que par jugement contradictoire du 18 décembre 2020, le tribunal de paix aurait dit non fondée la demande en résiliation du bail. La ORGANISATION1.) aurait relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 22 janvier 2021.

Pendant toute cette période la bailleuse aurait continué à la harceler de telle sorte qu'elle aurait finalement accepté la résiliation. A cet effet, son mandataire aurait adressé un courrier à la ORGANISATION1.) en date du 25 février 2021 pour l'informer que la résiliation telle que sollicitée en première instance et réitérée en appel était acceptée. En date du 1^{er} mars 2021, son mandataire aurait également informé le président de la 3^{ème} chambre du tribunal d'arrondissement, devant laquelle l'appel était pendant, qu'elle venait d'accepter la résiliation.

Lors des plaidoiries en appel, la ORGANISATION1.) aurait alors renoncé à sa demande en résiliation du bail et en déguerpissement et les débats auraient uniquement porté sur les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

Le contrat de bail aurait donc été résilié d'un commun accord des parties et de ce fait, la demande en remboursement de la remise des loyers en début de bail ne serait pas justifiée. En effet, le contrat de bail stipulerait que la remise n'est remboursable qu'en cas de résiliation anticipative par le locataire, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

La demande en paiement des loyers des mois de mars à juillet 2021 est également contestée.

La société ORGANISATION2.) n'aurait effectivement pas appliqué de peinture blanche en fin de bail, mais elle aurait entièrement repeint les lieux loués en début de bail avec une peinture beige claire. Dans la mesure où la boutique n'était ouverte que pendant une très courte durée, les murs seraient dans un état quasi neuf tel qu'il résulterait par ailleurs du procès-verbal de constat de l'huissier de justice. La bailleuse n'aurait ainsi subi aucun préjudice et aurait même récupéré les lieux dans un meilleur état qu'en début de bail lorsque les murs auraient été pleins de trous.

Par voie d'appel incident, la société ORGANISATION2.), représentée par son liquidateur, demande à se voir décharger de la condamnation au montant de 25.- euros à titre de frais d'enlèvement de la vitre. Le montant de 25.- euros serait surfait étant donné que la ORGANISATION1.) n'avait qu'à déposer la vitre à la décharge.

Elle demande également, par voie d'appel incident à se voir rembourser la somme de 773,85 euros à titre de frais de réparation du WC et de remplacement de la vitre qu'elle affirme avoir payée en cours de bail.

Motifs de la décision

La disparition d'une société commerciale avec la clôture de la liquidation n'est pas absolue, ceci résulte implicitement de l'article 1400-6 de la loi de 1915, qui dispose que

« [s]ont prescrites par cinq ans (...) 3° toutes actions contre les liquidateurs, en cette qualité, à partir de la publication prescrite par l'article 1100-15 ».

Ainsi, la société continue d'exister pour répondre des actions que les créanciers sociaux peuvent exercer contre elle en la personne de ses liquidateurs, aussi longtemps que la prescription n'est pas acquise par l'écoulement de cinq années à partir de la publication de la clôture de la liquidation.

La survie passive de la société pendant une période de cinq ans après la clôture de la liquidation a pour but et pour effet de permettre aux créanciers d'agir contre la société en la personne de son liquidateur (cf. Cour d'appel, 4^{ème}, 31 mai 2006, N°28664 et les références y citées ; Cour d'appel, 7^{ème}, 3 février 2016, N°42854 et les références y citées).

La société ORGANISATION2.) a été mise en liquidation par décision prise lors de l'assemblée générale extraordinaire du 16 novembre 2021 et PERSONNE1.) a été nommée liquidateur. La liquidation de la société ORGANISATION2.) a été clôturée en date du 30 novembre 2021 et la clôture de la liquidation a été publiée au RCSL le 31 décembre 2021, date à laquelle la société ORGANISATION2.) a été radiée du RCSL.

Il suit des développements ci-avant que la société ORGANISATION2.) continue d'exister pour répondre des actions de ses créanciers dirigées contre elle en la personne de son liquidateur pendant le délai de cinq ans, prévu à l'article 1400-6 de la loi de 1915, qui court à partir de la date de publication de la clôture de la liquidation au RCSL, soit à partir du 31 décembre 2021.

La ORGANISATION1.) a introduit son action dirigée contre PERSONNE1.), prise en sa qualité de liquidateur de la société ORGANISATION2.), par acte d'huissier de justice du 3 mai 2022, partant endéans le délai de prescription quinquennal de l'article 1400-6 de la loi de 1915.

Dans ce contexte, le tribunal tient ensuite à relever d'emblée que même s'il est admis que, conformément à la théorie de la survie passive de la société liquidée, la société continue à subsister pendant cinq ans pour répondre des actions que les créanciers sociaux peuvent exercer contre elle en la personne du liquidateur, il n'en reste pas moins que cette survie passive ne lui permet plus d'agir en justice en tant que demandeur, la jurisprudence retient que la survivance d'une société à sa liquidation n'est qu'une survivance passive en ce sens que l'individualité juridique n'est fictivement conservée et maintenue que pour l'intérêt et dans la mesure des droits des tiers contre elle. L'être moral est dissous et sans représentant : la société ne peut donc plus agir en justice et ne peut précisément pas interjeter appel incident (Cour d'appel 28 avril 1999, n° 21072 du rôle).

La société perdant le bénéfice de l'individualité juridique lorsque la liquidation est terminée et n'ayant plus de représentant, ceux-ci ne peuvent plus agir pour elle et l'appel

incident interjeté par la société ORGANISATION2.), représenté par son liquidateur encourt partant l'irrecevabilité.

1. Quant à la résiliation du contrat de bail

Il est constant en cause que suivant contrat de bail commercial signé en date du 4 décembre 2019, ayant pris effet le 1^{er} janvier 2020, la ORGANISATION1.) a donné en location à la société ORGANISATION2.) un local commercial, une cave et deux emplacements extérieurs (devant les vitrines) dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.800.- euros.

Par requête déposée en date du 8 septembre 2020 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la ORGANISATION1.) a fait convoquer la société ORGANISATION2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail signé entre parties aux torts de la locataire en raison de dégradations et travaux non autorisés et pour voir ordonner le déguerpissement de cette dernière.

Par jugement contradictoire rendu en date du 18 décembre 2020, le tribunal de paix a rejeté, pour être non fondées, les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement et a condamné la société ORGANISATION1.) à payer à la société ORGANISATION2.) une indemnité de procédure à hauteur de 500.- euros.

Suivant acte d'appel du 22 janvier 2021, la ORGANISATION1.) a relevé appel contre le prédit jugement et a, par réformation du jugement entrepris, demandé la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la locataire et le déguerpissement de cette dernière. Elle a également demandé à être déchargée du paiement d'une indemnité de procédure et a sollicité à son tour une indemnité de procédure à hauteur de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par courrier du 25 février 2021, le mandataire de la société ORGANISATION2.) a informé la ORGANISATION1.) que « *En réponse à votre requête du 4 septembre 2020 réitérée par votre acte d'appel du 22 janvier 2021 marquant votre intention non équivoque de résilier le contrat de bail vous liant à ma mandante, je vous informe par la présente que cette dernière accepte la résiliation du contrat de bail, ceci sans reconnaissance préjudiciable aucune, et sous toutes réserves. Le contrat de bail commercial du 4 décembre 2019 est donc résilié d'un commun accord des parties avec effet au 28 février 2021.* »

Par courrier du 26 février 2021, le mandataire de la ORGANISATION1.) fait savoir au mandataire de la société ORGANISATION2.) que « *Ma mandante ne saurait en aucun cas accepter votre démarche totalement précipitée qui la met devant le fait accompli* ».

Par courrier du 1^{er} mars 2021, le mandataire de la société ORGANISATION2.) a informé la 3^{ième} chambre du tribunal d'arrondissement que dans l'affaire en cours, sa

mandante a accepté la demande adverse en résiliation du bail, qu'elle a quitté les lieux le 25 février 2021 et que les clés ont été rendues.

Par courrier du 22 mars 2021, le mandataire de la ORGANISATION1.) se plaint à nouveau auprès du mandataire de la société ORGANISATION2.) que « *La société ORGANISATION2.) a incontestablement méconnu les termes du contrat de bail et cette dernière met ma mandante devant le fait accompli, laquelle doit rechercher un nouveau locataire du jour au lendemain* ».

Il ressort du jugement contradictoire rendu en date du 1^{er} juin 2021 par la 3^{ème} chambre du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg que « *A l'audience des plaidoiries d'appel du 11 mai 2021, la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) dit renoncer à ses demandes en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement* ». Les plaidoiries d'appel se sont alors finalement limitées aux seules demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

Au vu de l'ensemble de ce qui précède, force est de constater que :

- Depuis une requête du 8 septembre 2020, la ORGANISATION1.) sollicitait la résiliation judiciaire du contrat de bail ainsi que le déguerpissement de la locataire, soit environ une demie année avant le courrier du 25 février 2021 ;
- Après avoir été déboutée de ses demandes en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement, la ORGANISATION1.) a, en date du 22 janvier 2021, relevé appel et a à nouveau réclamé la résiliation du bail ainsi que le déguerpissement de la société ORGANISATION2.) ;
- En date du 25 février 2021, la société ORGANISATION2.) a finalement été d'accord de résilier le contrat de bail avant son terme et de partir ;
- Alors que la ORGANISATION1.) a demandé la résiliation du contrat de bail durant deux instances en justice, elle s'est soudainement opposée à une résiliation du bail avant terme par courriers des 1^{er} et 22 mars 2021 ;
- La ORGANISATION1.) a ensuite expressément renoncé à sa demande en résiliation lors des plaidoiries d'appel du 11 mai 2021, sans formuler la moindre réserve par rapport à cette renonciation, notamment en ce qui concerne le remboursement de la remise accordée, sinon toute autre demande en dommages et intérêts pour résiliation abusive du contrat de bail ;
- Les courriers des 1^{er} et 22 mars 2021 datent d'avant l'audience des plaidoiries d'appel du 11 mai 2021, soit antérieurement à la renonciation à la résiliation et sont partant sans aucune pertinence.

La ORGANISATION1.) a donc de manière non-équivoque et à de maintes reprises exprimé sa volonté de résilier le contrat de bail et la société ORGANISATION2.) l'a finalement acceptée.

C'est dès lors à juste titre que le premier juge a retenu que la ORGANISATION1.) est actuellement mal fondée à dire que le contrat de bail a été résilié unilatéralement par la société ORGANISATION2.). Par confirmation du jugement entrepris, le tribunal décide

que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord des parties avec effet au 28 février 2021.

2. Quant au remboursement de la remise accordée en début de bail

La clause intitulée « *loyer* » du contrat de bail dispose que « *Le Propriétaire accorde une remise extraordinaire de moitié prix les 5 premiers mois du contrat représentant la somme de 900 Euros + charges 150 euros pour le mois de janvier 2020, février 2020, mars 2020, avril 2020, mai 2020. A partir du 01 juin 2020 le Locataire sera obligé de payer la somme de 1.800 Euros + 150 Euros de charges. Si le locataire ne devait pas respecter l'échéance du bail, il devra supporter la remise évoquée ci-dessus et régler le montant susmentionné, à savoir de 4.500 €, au Bailleur.* »

A l'instar du premier juge, le tribunal se doit de rappeler à la ORGANISATION1.) que c'est elle qui a demandé en premier lieu la résiliation du contrat de bail par requête du 8 septembre 2020, pour par après encore une fois réitérer la même demande par voie d'appel du 22 janvier 2021. Dans cette situation, la société ORGANISATION2.) s'est finalement résignée et a accepté la résiliation en date du 25 février 2021.

S'agissant d'une part d'une résiliation d'un commun accord et d'autre part la ORGANISATION1.) n'ayant soumis à l'époque la résiliation à aucune autre revendication de sa part (le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus en ce que la ORGANISATION1.) n'a pas formulé de réserve lorsqu'elle a renoncé à sa demande en résiliation lors des plaidoiries d'appel du 11 mai 2021), cette dernière est malvenue de réclamer à l'heure actuelle le remboursement de la remise des loyers accordée en début de bail.

Par confirmation du jugement entrepris, la demande en remboursement de la remise des loyers accordée en début de bail est à dire non fondée.

3. Quant aux loyers des mois de mars à juillet 2021

Tel que développé ci-dessus, le contrat de bail a pris fin suite à la résiliation d'un commun accord du 25 février 2021, avec effet au 28 février 2021.

A la fin du bail, le locataire est tenu de l'obligation de la remise des clés et ce, en principe, au plus tard le jour de l'expiration du bail. La restitution des lieux se fait ainsi par la remise des clés qui matérialise la restitution de la garde et le transfert de la jouissance de l'objet du locataire au bailleur (L. THIELEN, Le contrat de bail, n°143).

Par courrier du 26 février 2021, le mandataire de la société ORGANISATION2.) informe le mandataire de la ORGANISATION1.) : « *Je vous prie de trouver ci-joint, les sept clés du local commercial, qui ont été remises par Madame PERSONNE1.) à Maître AVOCAT5.) en présence de Madame l'Huissier de Justice suppléant HUISSIER DE JUSTICE3.).* »

Par courrier du 1^{er} mars 2021, le mandataire de la société ORGANISATION2.) informe encore la 3^{ème} chambre du tribunal d'arrondissement que les clés du local commercial viennent d'être remises en date du 26 février 2021.

Compte tenu des faits que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord au 28 février 2021 et que les clés ont été remises au mandataire de la bailleuse le 26 février 2021, plus aucun loyer, ni indemnité d'occupation ne saurait être du(e) à partir du 28 février 2021.

Le jugement entrepris est donc également à confirmer sur ce point.

4. Quant aux frais de peinture

Le tribunal rappelle que l'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver, sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat. (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

Selon l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur.

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Il y a cependant lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 344).

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté même s'il en découle certaines détériorations, car il est

manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure; tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure.

Il résulte de l'état des lieux d'entrée contradictoire du 18 décembre 2019, qu'au moment de la prise en jouissance des lieux par la société ORGANISATION2.), les murs se trouvaient dans un état d'usure normale. L'état des lieux renseigne encore la présence de trous dans le carrelage des murs ainsi que des trous dans le plafond.

A l'instar du premier juge, le tribunal se doit de constater qu'aucun état des lieux de sortie contradictoire n'a été versé en cause.

En effet, par courrier du 25 février 2021, le mandataire de la société ORGANISATION2.) a formellement convoqué la ORGANISATION1.) « *d'assister ou de vous faire représenter à l'état des lieux de sortie qui aura lieu en date du 26 février 2021 à 11.00 heures à l'adresse du local commercial, en présence de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE4.)* ».

Même si la ORGANISATION1.) a été invitée de participer à l'état des lieux de sortie du 26 février 2021, toujours est-il que ce n'était que par courrier du 25 février 2021, soit la veille du rendez-vous fixé. Ne laissant aucun temps à la ORGANISATION1.) pour organiser sa présence ou représentation, le courrier du 25 février 2021 ne saurait être qualifié comme convocation valable à l'état des lieux de sortie.

La société ORGANISATION2.) a fait dresser un procès-verbal de constat par l'huissier de justice suppléant HUISSIER DE JUSTICE3.), en remplacement de HUISSIER DE JUSTICE4.) en date du 26 février 2021.

La ORGANISATION1.) conclut au rejet dudit procès-verbal de constat au motif qu'il violerait le principe du contradictoire.

La contradiction domine les procédures relatives à la preuve. Il s'agit en effet de permettre à chaque partie d'être présente ou représentée lors de l'accomplissement d'une mesure et le juge doit sanctionner la violation de cette règle essentielle du contradictoire. Cette règle est aussi applicable en matière d'expertise.

Alors qu'il ne s'agit en l'espèce pas d'un rapport d'expertise mais d'un procès-verbal de constat dressé par un huissier de justice et valant état des lieux de sortie, le tribunal décide que les mêmes principes s'y appliquent qu'en matière de rapport d'expert. En effet, qu'il s'agit d'un constat d'huissier ou d'un rapport d'expert, les deux constituent une mesure d'instruction réalisée par un homme de l'art.

La jurisprudence affirme que le juge ne doit admettre l'opposabilité d'une telle mesure d'instruction à une partie qu'autant que celle-ci y a été présente ou représentée (Jurisclasseur, procédure civile, Fasc. 114 : Principe de la contradiction, II. La contradiction et le juge. A. garantie « *immédiate* » par le juge du respect de la contradiction, 1° Contrôle par le juge de l'observation du principe de la contradiction). Un rapport d'expertise est en principe inopposable à toute personne qui n'a pas été appelée ou représentée aux opérations d'expertise. La raison de cette règle est la sauvegarde des droits de la défense de la partie contre laquelle on veut invoquer un rapport d'expertise lors de l'élaboration duquel elle n'a pu présenter ses observations (TAL, 18 décembre 2000, n° 50320 du rôle).

Un rapport d'expertise judiciaire inopposable à l'égard d'une des parties peut être produit comme simple élément de preuve (Cour de cassation, 8 décembre 2005, Pas. 33, p. 143 ; Cour d'appel, 20 juin 2007, n° 30472 du rôle ; TAL, 15 novembre 2016, n° 163.563 et n° 170.472 du rôle). Il a, dès lors, la même valeur qu'un rapport unilatéral.

Il est rappelé que l'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations, n'est par définition pas contradictoire. Toutefois, une telle expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du nouveau code de procédure civile et s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écarté en raison de son seul caractère unilatéral (cf. Cour 3 mai 2007, 9e chambre, n° de rôle 31.186 ; Cass. 7.11.2002, P. 32, 363 ; Tony Moussa, Expertise en matière civile et commerciale, 2e éd. p. 166).

A noter que, même si un rapport est unilatéral, le juge peut y puiser des renseignements (comme pour toute autre pièce régulièrement versée aux débats), étant précisé qu'il ne peut faire de ces renseignements la base de sa décision, que s'ils sont corroborés par d'autres éléments (cf. DALLOZ, Procédure civile, verbo mesures d'instruction confiées à un technicien, mars 1997, n° 660).

Force est de constater que le procès-verbal de constat a été régulièrement communiqué à la partie adverse et soumis à un débat contradictoire, aussi bien lors des plaidoiries de première instance que celles en instance d'appel. Le moyen de rejet est partant à écarter et le procès-verbal de constat sera pris en considération par le tribunal dans son appréciation.

En ce qui concerne l'état des murs, l'huissier a noté que « *Je constate qu'une partie des murs est recouverte de deux sortes de carrelage. Madame PERSONNE1.), préqualifiée, m'a déclaré que les murs ont été entièrement repeints par ses soins, que certains murs étaient recouverts par du carrelage et que ceux-ci présentaient des trous et égratignures à divers endroits à son entrée le 18/12/2019. Selon ses déclarations, ces trous et égratignures ont été comblés et /ou remplacés par la pose d'un nouveau carrelage. La copie de l'état des lieux dressé en date du 18/12/2019 me renseigne quant à l'état des murs : « trous dans le carrelage ».* »

L'huissier a encore noté concernant les plafonds : « *Des appliques murales ont été installées et fonctionnent correctement. La copie de l'état des lieux dressé en date du 18/12/2019 me renseigne quant à l'état du plafond : « trous ». Madame PERSONNE1.), préqualifiée, m'a déclaré que le plafond a été entièrement repeint par ses soins et qu'elle aurait installé des lumières. »*

Selon le point 12) de la rubrique « *CONDITIONS* » du contrat de bail « *La garantie lui sera libérée à la fin du bail si rien n'a été endommagé, tous les frais payés, ainsi que le local nettoyé et repeint en blanc* ».

Le tribunal de céans rejoint le premier juge dans son constat que les photos prises par l'huissier de justice et annexées au procès-verbal montrent que les murs et plafonds sont peints en beige très clair et qu'à certains endroits, il y a du carrelage neuf.

La ORGANISATION1.) reproche à la société ORGANISATION2.) d'avoir été obligée d'accorder une remise à son nouveau locataire pour que ce dernier puisse entreprendre lui-même les travaux de peinture.

Par courrier du 17 juin 2021 la ORGANISATION1.) écrit à son nouveau locataire ce qui suit : « *wie bereits mündlich besprochen, werde ich Ihnen morgen dem 18.06.2021 die Schlüssel überreichen, dass Sie genügend Zeit haben, das Geschäftslokal aufzufrischen. Für die Zeitspanne vom 18.06 bis 31.07 stell ich Ihnen das Lokal kostenlos zur Verfügung. Der Mietvertrag beginnt offiziell am 01.08.2021. »*

Ledit courrier est aussi vague qu'imprécis et ne permet en aucun cas de retenir que la ORGANISATION1.) aurait été obligée d'accorder une remise de loyer à son nouveau locataire à cause des prétendus manquements de la société ORGANISATION2.). Il est tout aussi possible que le nouveau locataire a procédé à des aménagements pour adapter le local de commerce à son activité.

Il ressort en outre de l'état des lieux d'entrée du 4 décembre 2019 que l'ensemble du local se trouvait en état d'usure normale, voire même en mauvais état en ce qui concerne le sol et les vitres dans la cave, de sorte que la ORGANISATION1.) ne saurait s'attendre un local neuf en fin de bail, de même qu'il se peut que le nouveau locataire voulait entreprendre des travaux par rapport au sol ou aux vitres.

Ensuite, à l'image du premier juge, le tribunal note sur base des constatations de l'huissier de justice ainsi que des photos y annexées que la société ORGANISATION2.) a remis les lieux dans un état impeccable et bien meilleure qu'à son entrée dans les lieux. Notamment en ce qu'elle a comblé les trous dans les murs et remplacé le carrelage. De même qu'elle a repeint le plafond et installé des nouvelles lumières.

Il n'est pas non plus établi en cause qu'une remise en peinture blanche était réellement désirée par le nouveau locataire. Au vu de l'état impeccable des lieux et de la couleur beige très claire, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, qu'à défaut de preuve de préjudice subi dans le chef de la ORGANISATION1.), la demande en paiement à titre de frais de remise en peinture est à déclarer non fondée.

5. Conclusion

La ORGANISATION1.) ne s'oppose pas au remboursement de la garantie locative à hauteur de 3.600.- euros mais demande à la voir compenser avec les montants réduits par la société ORGANISATION2.).

Le tribunal rappelle que l'appel incident de la société ORGANISATION2.), représentée par son liquidateur, à l'égard de la condamnation au montant de 25.- euros est irrecevable.

L'ensemble des demandes formulées par la ORGANISATION1.) en instance d'appel ont été déclarées non fondées.

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus sur la survie passive (et non pas active) de la société qui ne lui permet plus d'agir en justice en tant que demanderesse. La ORGANISATION1.) est partant à décharger de la condamnation au moment de 3.575.- euros qui est de facto devenue sans objet et ceci suite à la clôture de la liquidation de la société ORGANISATION2.), intervenue postérieurement au jugement entrepris.

6. Quant aux frais et honoraires d'avocat

A défaut de précision dans son assignation en intervention du 3 mai 2022, le tribunal déduit que la ORGANISATION1.) réclame le montant de 1.000.- euros à titre de frais et honoraires d'avocat exposés pour la présente instance d'appel.

Les parties intimées soulèvent l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle en instance d'appel.

Aux termes de l'article 592, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, « *pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement* ».

En l'espèce, le dommage allégué par la ORGANISATION1.) est constitué des frais et honoraires d'avocat qu'elle a dû déboursier pour l'instance d'appel. Il s'agit dès lors d'un préjudice subi depuis le jugement de première instance. Dès lors, il ne s'agit pas d'une demande nouvelle et la demande est recevable.

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n° 5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour

a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du code civil.

Or, pour prétendre à cette indemnisation, il est évident que l'action de la ORGANISATION1.), pour laquelle elle a mandaté et payé un avocat, soit couronnée de succès, faute de quoi, l'attitude procédurale de son adversaire n'est pas susceptible d'être qualifiée de fautive, ce qui est la condition première de la mise en œuvre de la responsabilité délictuelle qui est à la base de la demande en remboursement d'honoraires formulée par la ORGANISATION1.).

En l'espèce, force est de constater que toutes les demandes formulées par la ORGANISATION1.) dans le cadre de la présente instance ont été déclarées non fondées.

La ORGANISATION1.) ne saurait donc argumenter que ce serait l'attitude et la faute de la société ORGANISATION2.), représentée par son liquidateur, et de PERSONNE1.) qui l'auraient obligé à recourir aux services d'un avocat pour être rétablie dans ses droits.

Dans ces conditions, les conditions de mise en œuvre de l'article 1382 du code civil ne sont pas données, et la demande de la ORGANISATION1.) en remboursement des frais d'avocat est à déclarer non fondée.

7. Quant aux demandes accessoires

Une demande introduite au nom d'une société commerciale qui a disparu est irrecevable. (Cour d'appel 28 février 2007, n°31588 du rôle). Par conséquent, la demande de la société ORGANISATION2.), représentée par son liquidateur, en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer irrecevable.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande de la ORGANISATION1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer non fondée.

Il y a également lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la ORGANISATION1.) de sa demande en indemnité de procédure pour la première instance.

Pour les mêmes raisons que celles développées ci-dessus, il y a lieu de dire que la condamnation de la ORGANISATION1.) au montant de 750.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance est également devenue sans objet.

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

Il échet partant de laisser les frais et dépens de l'instance d'appel à charge de la ORGANISATION1.).

Il est finalement 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 en matière civile n'a, en général, pas d'effet suspensif, la demande de la ORGANISATION1.) 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 l'appel principal en la forme,

reçoit l'assignation en intervention en la forme,

ordonne la jonction entre les rôles TAL-2021-09590 et TAL-2022-04304,

dit l'appel incident irrecevable,

dit l'appel principal non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 1^{er} octobre 2021, sauf à dire que :

- la condamnation de la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) SARL au montant de 3.575.- euros est devenue sans objet et partant en décharge
- la condamnation de la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) SARL au montant de 750.- euros à titre d'indemnité de procédure est devenue sans objet et partant en décharge,

dit la demande de la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) SARL en remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du code civil recevable mais non fondée,

partant en déboute,

dit la demande de la société à responsabilité limitée ORGANISATION2.) SARL, représentée par son liquidateur PERSONNE1.), en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel irrecevable,

déboute la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) SARL de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

rejette la demande de la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) SARL en exécution provisoire du présent jugement,

laisse les frais et dépens de l'instance d'appel à la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) SARL.