

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail commercial (Ile chambre)**  
**2022TALCH03/00197**

**Audience publique du jeudi, vingt-deux décembre deux mille vingt-deux**

Numéro du rôle : TAL-2022-03827

Composition :

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

**E N T R E :**

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 B83192,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de Diekirch du 27 avril 2022,  
**intimée sur appel incident**

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette,

**E T :**

la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B35768,

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

comparant par la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil de gérance

actuellement en fonction, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître AVOCAT2.), avocat, demeurant professionnellement à la même adresse.

---

**FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2022-03827 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 24 mai 2022, lors de laquelle elle fut fixée au 29 novembre 2022 pour plaidoiries.

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

Maître AVOCAT1.), avocat, comparant pour la partie appelante SOCIETE1.) Sàrl, fut entendue en ses moyens.

La société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) Sàrl, représentée par Maître AVOCAT2.), avocat, comparant pour la partie intimée SOCIETE2.) SA, répliqua.

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

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par requête déposée au greffe le 22 décembre 2021, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) a fait convoquer la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après SOCIETE2.)) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour la faire condamner au paiement de la somme de 13.913,87 euros (soit 24.880.- euros à titre de garantie bancaire + 4.001,73 euros à titre de TVA trop perçu – 14.967,86 euros correspondant à la seule moitié des loyers dus pour les mois de janvier à avril 2021 inclus ainsi que de TVA trop perçu pour les mois de juillet, août et septembre 2021), à augmenter des intérêts au taux légal à compter de la requête, majorés de trois points, jusqu'à solde.

Il y aurait encore lieu de condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 6.000.- euros, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance, la partie requérante réduit sa demande à  $13.913,87 - 3.862,67 = 10.051,20$  euros.

SOCIETE2.) a réclamé reconventionnellement la somme de 15.372,75 euros à titre d'indemnité d'occupation pour le mois de septembre 2021, charges communes pour septembre 2021 et pénalité en vertu de l'article 18.4 du contrat de bail, ce montant à augmenter des intérêts conventionnels de 12,5 % suivant l'article 21 du contrat de bail, sinon des intérêts de retard suivant la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon des intérêts légaux de retard à compter de la mise en demeure du 16 novembre 2021, sinon à partir des plaidoiries jusqu'à solde, majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Elle réclame à son tour une indemnité de procédure de 2.500.- euros ainsi que la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par jugement du 17 mars 2022, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort a reçu la demande en la forme et a donné acte à SOCIETE1.) de la réduction de sa demande au montant de 10.051,20 euros.

Il a débouté SOCIETE1.) de sa demande en remboursement de loyers.

Il a débouté SOCIETE1.) de sa demande en remboursement de la TVA.

Il a donné acte à SOCIETE2.) de sa demande reconventionnelle en paiement de la somme de 15.372,75 euros et l'a déclarée recevable.

Il a dit la demande en paiement d'une indemnité d'occupation pour le mois de septembre 2021 fondée à hauteur de 7.483,93 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 10 mars 2022 jusqu'à solde.

Il a dit la demande en paiement d'une avance sur charges pour le mois de septembre 2021 non fondée.

Il a dit la demande en paiement d'une indemnité conventionnelle sur base de l'article 18.4 du contrat de bail non fondée.

Avant tout autre progrès en cause, il a refixé l'affaire pour continuation des débats à l'audience du 12 mai 2022 et a réservé les demandes en indemnité de procédure, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 27 avril 2022, SOCIETE1.) a interjeté appel limité contre le prédit jugement, lui notifié en date du 23 mars 2022, soit endéans le délai légal.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir condamner SOCIETE2.) à lui payer la somme de 10.051,20 euros à titre de remboursement de la moitié des loyers de janvier 2021 à avril 2021 inclus ainsi que de la TVA perçu par SOCIETE2.) pour les mois de juillet, août et septembre 2021.

Elle demande à voir déclarer non fondée la demande de SOCIETE2.) en paiement d'une indemnité d'occupation pour le mois de septembre 2021.

Elle demande encore à voir débouter SOCIETE2.) de toutes ses demandes.

Elle réclame une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 2.000.- euros pour la première instance.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Elle sollicite encore une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de SOCIETE2.) aux frais et dépens des deux instances.

SOCIETE2.) demande à voir déclarer l'appel irrecevable en ce qui concerne le décompte définitif devant résulter de la demande reconventionnelle de SOCIETE2.) qui n'a pas encore été tranchée par le tribunal de première instance.

Elle interjette appel incident et demande par réformation du jugement entrepris à voir condamner SOCIETE1.)S à lui payer une indemnité conventionnelle de 14.967,86 euros, augmentée (i) des intérêts conventionnels de 12,5 % suivant l'article 21 du Contrat de bail, (ii) sinon subsidiairement des intérêts de retard suivant la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, (iii) sinon encore plus subsidiairement des intérêts légaux de retard à compter de la mise en demeure du 16 novembre 2021, sinon à partir des présentes plaidoiries jusqu'à solde, majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi du 18 avril 2004.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

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

#### Position des parties

##### SOCIETE1.)S

SOCIETE1.)S sollicite le remboursement de la moitié des loyers pour la période de janvier 2021 à avril 2021 inclus.

Elle conteste avoir mis la bailleresse devant le fait accompli alors que par courrier du 25 mars 2021, elle aurait, par le biais de son mandataire, informé la bailleresse des raisons de la suspension temporaire du paiement des loyers. Compte tenu de l'accord trouvé aisément et amiablement en 2020 avec la bailleresse, et eu égard au fait que des mesures identiques étaient prises par le gouvernement belge, elle aurait légitimement pu s'attendre à un comportement identique de son propriétaire pour cette nouvelle période de crise.

Par les termes employés dans ledit courrier, elle aurait seulement requis de la part de la bailleresse, la même exécution de bonne foi du contrat que celle dont elle a su faire preuve en 2020 et n'aurait imposé aucune décision à cette dernière.

SOCIETE1.) aurait agi de bonne foi en s'appuyant sur la pratique récente observée entre les parties dans des conditions similaires. Or, la réaction de la bailleresse suite à ce courrier du 25 mars 2021 aurait été teintée de mauvaise foi en ce que celle-ci aurait laissé entendre que moyennant apurement des arriérés de loyers, elle pourrait décider unilatéralement d'une réduction.

Par son comportement observé en 2020 et les réductions de loyers accordées, la bailleresse n'aurait pas effectué de « *geste commercial* » soumis à son seul bon vouloir, mais aurait, par « *cet agissement contractuel* », reconnu le bien fondé d'un partage entre parties des conséquences financières liées à la crise sanitaire et plus particulièrement en l'espèce à la fermeture de la frontière franco-belge, voisine du centre commercial.

La juridiction saisie devrait apprécier le litige à la lumière de cette reconnaissance qui lierait la bailleuse également pour l'année 2021.

La bailleuse n'aurait assorti la réduction de loyers que de deux conditions à savoir les restrictions liées au virus Covid-19 et l'apurement préalable de tous les loyers par la locataire. Cette condition aurait été remplie par le preneur dès le 31 août 2021 par un paiement sous réserves de l'ensemble des arriérés de loyers réduits, sans que pour autant la bailleuse aurait finalement consenti à une quelconque réduction.

Contrairement à ce qui aurait été indiqué par le premier juge, la bailleuse n'aurait pas consenti de réduction supérieure en 2020 à ce qui fut admis en jurisprudence. SOCIETE1.) estime que « *les conditions de l'espèce sont particulières et emportent une réduction plus importante que celle admise par la jurisprudence dans le domaine du textile* ».

La bailleuse, constituée sous forme de SICAV et cotée en bourse, n'aurait aucunement poursuivi de but philanthropique mais aurait eu parfaitement conscience en 2020, des conséquences graves et préjudiciables de la crise sanitaire sur l'activité du centre commercial et aurait procédé à un partage équitable des risques en fonction de l'impact de la crise sur la fréquentation de la clientèle.

En outre, l'appréciation de l'opportunité d'une réduction de loyer ne pourrait être livrée à la seule volonté de l'un des cocontractants, en l'occurrence, à la partie financièrement supérieure, sans dévoyer les principes d'équité et de bonne foi qui régissent l'exécution des contrats.

Si SOCIETE1.)S a pu jouir d'aides étatiques, ces dernières se seraient présentées sous forme de crédit qu'elle devrait rembourser par mensualités et endéans un terme déterminé. Ces aides ne seraient donc pas des libéralités mais des prêts remboursables et soumis à intérêts.

Le remboursement de 100% du loyer par la bailleuse pour la seule période du 26 décembre 2020 au 11 janvier 2021 ne constituerait en rien une démarche spontanée. Ce paiement n'aurait été effectué que dans les jours précédents les plaidoiries de première instance et correspondrait à une stratégie de la bailleuse afin de se voir épargner de plus amples remboursements.

A l'audience des plaidoiries d'appel, SOCIETE1.) dit maintenir, à titre subsidiaire, sa demande en réduction du loyer sur base de la théorie de la perte de la chose louée telle que prévue à l'article 1722 du code civil.

Ce serait encore à tort que le premier juge a déclaré fondée la demande de la bailleuse relative à une indemnité d'occupation pour le mois de septembre 2021.

S'il est exact que SOCIETE1.)S n'a quitté les lieux que le 29 septembre 2021, il n'en demeurerait pas moins que le loyer, sinon l'indemnité d'occupation correspondant à ce mois a été prélevée par la bailleuse sur la garantie bancaire pour un montant total de 24.880.- euros. Sur le montant total de la garantie bancaire, la bailleuse n'aurait remboursé à SOCIETE1.) que la somme de 5.208,59 euros. Il n'y aurait pas lieu de

déclarer fondée une demande pour laquelle la bailleuse aurait déjà été payée dès le mois d'août 2021. En tout état de cause, la bailleuse serait à débouter de sa demande relative aux intérêts sur le montant de l'indemnité d'occupation.

Le jugement entrepris serait encore à réformer en ce qu'il a débouté SOCIETE1.) de sa demande en remboursement de la TVA. La clause du contrat de bail visant à convertir inopinément un montant de TVA en augmentation de loyer pour le cas où la TVA ne serait pas due serait à qualifier de clause abusive. La bailleuse ne pourrait détourner à son profit des sommes destinées à régler un impôt indirect.

### SOCIETE2.)

A l'examen du dispositif de l'acte d'appel, force serait de constater que la partie appelante réclame par réformation du jugement entrepris le rejet de l'ensemble des demandes reconventionnelles formulées en première instance par SOCIETE2.), en demandant plus particulièrement de voir « *Débouter en tout état de cause la partie intimée de toutes ses demandes* ». Il s'agirait donc d'un appel indifférencié contre toutes les demandes reconventionnelles formulées par SOCIETE2.) en première instance, y compris les demandes reconventionnelles qui n'ont pas encore été tranchées définitivement sur le fond par le tribunal de première instance et faisant actuellement objet d'une continuation des débats.

Dans cette espèce particulière, le tribunal de paix aurait certes tranché (i) que SOCIETE1.) doit payer une indemnité d'occupation et (ii) aurait rejeté la demande en paiement d'une indemnité conventionnelle formulée par SOCIETE2.). Ces demandes ont été tranchées définitivement et pourraient faire l'objet d'un appel (principal ou incident).

Cependant, en raison de l'existence de créances réciproques (d'une part l'indemnité d'occupation en faveur de SOCIETE2.) et d'autre part le remboursement de la garantie bancaire en faveur SOCIETE1.)), le premier juge aurait retenu qu'il y a lieu de procéder à une compensation judiciaire entre les différents postes réciproques invoqués. Or, au vu de l'approche différente des décomptes des deux parties, et afin de respecter le contradictoire, le juge aurait décidé de rouvrir le débat afin de permettre aux parties de prendre leurs conclusions quant au décompte.

L'appel serait dès lors prématuré et partant irrecevable en ce qui concerne le décompte définitif devant résulter de la demande reconventionnelle de SOCIETE2.).

SOCIETE2.) aurait conclu en date du 1<sup>er</sup> octobre 2009 un contrat de bail commercial avec SOCIETE1.)S, renouvelé en date du 7 février 2018 avec comme objet la location d'un local commercial situé dans le centre commercial « ORGANISATION2.) ». Les lieux loués auraient été affectés à l'exploitation d'un magasin de textile sous l'enseigne ORGANISATION3.) ».

Le contrat de bail aurait été résilié par SOCIETE1.)S en date du 28 janvier 2021 avec effet au 31 août 2021. Par courrier recommandé du 2 février 2021, SOCIETE2.) aurait accusé bonne réception de la résiliation avec effet au 31 août 2021 et l'aurait expressément confirmée. En juin 2021, SOCIETE1.)S aurait alors soudainement souhaité revenir sur sa décision de résiliation du contrat de bail, ce qui aurait été rejeté

formellement par SOCIETE2.). SOCIETE1.)'S n'aurait cependant pas pris compte de cette réponse alors que début août 2021, aucune démarche relative à la libération des lieux loués n'avait été entamée. Par courrier du 3 août 2021, SOCIETE2.) aurait donc rappelé à SOCIETE1.)'S de libérer les lieux jusqu'au 31 août 2021 au plus tard et de s'acquitter au plus tard jusqu'au 16 août de l'ensemble des arriérés de paiement s'élevant à un montant de 25.284,89 euros. SOCIETE2.) aurait expressément informé SOCIETE1.)'S qu'à défaut de paiement, elle se verra contrainte à faire appel à la garantie bancaire.

Aucun paiement ne serait cependant intervenu jusqu'au 24 août 2021. Par courrier du 24 août 2021, SOCIETE2.) aurait alors fait appel à la garantie bancaire pour un montant de 24.880 euros, soit un montant inférieur aux arriérés dus (s'élevant à 25.284,89 euros). Par la suite, il se serait avéré que SOCIETE1.)'S a effectué deux paiements après que SOCIETE2.) a fait appel à la garantie bancaire.

Après avoir occupé les lieux sans droit ni titre pendant un mois, SOCIETE1.)'S serait finalement partie en date du 30 septembre 2021. Ce serait donc à bon droit que le premier juge a condamné SOCIETE1.)'S à payer une indemnité d'occupation correspondant à un mois de loyer.

Lors du confinement et alors même qu'elle n'aurait été nullement obligée de le faire, SOCIETE2.) aurait accordé des réductions de loyers substantielles à SOCIETE1.)'S :

- mars 2020 : pris en charge à 100 % par le preneur ;
- avril 2020 : pris en charge à 100 % par la bailleuse ;
- mai 2020 à août 2020 inclus : 50% / 50% ;

Au total, la bailleuse aurait dès lors fait un geste commercial de 22.319,22 euros à SOCIETE1.)'S afin de la soutenir dans le cadre de la crise sanitaire pendant l'année 2020.

De tels gestes commerciaux exceptionnels auraient cependant toujours été proposés sous condition expresse que SOCIETE1.)'S soit à jour avec le paiement des loyers et des frais et charges. Ce ne serait qu'après SOCIETE1.)'S avait rempli l'ensemble de ses obligations (notamment le paiement des arriérés de loyers et la constitution de la garantie bancaire) que SOCIETE2.) aurait procédé à des remboursements de loyers par voie de note de crédit.

Aucun droit acquis n'aurait pu naître de ces gestes commerciaux exceptionnels, tel que cela a été expressément indiqué dans le courrier électronique du gérant du centre commercial du 8 juin 2020 ayant formalisé le geste commercial proposé. Toute demande en réduction des loyers basée sur la prétendue reconnaissance de la bailleuse d'un « *partage des risques* » serait à rejeter et le jugement entrepris à confirmer sur ce point.

A partir de janvier 2021, SOCIETE1.)'S aurait soudainement procédé à une suspension unilatérale du paiement de l'intégralité du loyer. Toute proposition d'arrangement de SOCIETE2.) aurait été rejetée par SOCIETE1.)'S exigeant la suppression pure et simple du paiement des loyers de janvier à avril 2021.

En mai 2021, SOCIETE1.)'S aurait accumulé des retards de paiements pour un montant total de 33.909,56 euros à titre de (i) loyers impayés pour une partie de l'année

2020 et toute l'année 2021 (ii) à titre du décompte de charges communes pour l'année 2020 et (iii) à titre des contributions dans les frais de publicité et de promotion générale du centre commercial. SOCIETE2.) précise qu'elle n'aurait pas insisté sur les intérêts de retard dus en raison du retard de paiement de plusieurs mois, fixé conventionnellement à 12,5 % l'an. Elle aurait donc - *de facto* - accordé un délai de paiement de plus de 6 mois.

Concernant la fermeture des activités de commerce en décembre 2020 / janvier 2021, celle-ci aurait duré du 26 décembre 2020 au 10 janvier 2021. En date du 11 janvier 2021, les commerces de détail auraient à nouveau pu ouvrir leurs portes, contrairement à ce que semble prétendre SOCIETE1.)'S.

Par courrier du 21 février 2022, SOCIETE2.) aurait réitéré sa proposition de renoncer aux loyers pendant la période de fermeture en décembre 2020 / janvier 2021 et en date du 2 mars 2022, elle aurait procédé spontanément au remboursement du loyer afférent (période du 26 décembre 2020 au 10 janvier 2021), sans attendre la réponse de SOCIETE1.)'S.

Pour prouver la fermeture des frontières belges, SOCIETE1.)'S verserait la législation belge ainsi qu'une attestation testimoniale. L'attestation testimoniale serait à rejeter alors qu'elle aurait manifestement été rédigée sur instruction de SOCIETE1.)'S. Le témoin habiterait à ADRESSE3.) en France de sorte qu'il serait parfaitement impossible qu'elle puisse témoigner la fermeture des frontières belges.

L'impact de la fermeture des frontières belges sur son activité resterait à l'état de la pure allégation, tout comme la prétendue baisse « *drastique* » de fréquentation du centre commercial resterait à l'état de la pure allégation.

Aucune clause du contrat de bail n'obligerait la bailleresse à garantir une fréquentation minimale de la galerie commerciale. Bien au contraire, l'article 1.2 du contrat de bail stipulerait expressément que la bailleresse ne sera en aucun cas responsable de l'importance de la fréquentation du centre commercial et du chiffre d'affaires effectif du preneur par rapport aux surfaces loués.

SOCIETE2.) conteste toute mauvaise foi dans son chef et insiste sur le fait que la jurisprudence ayant appliqué le principe de bonne foi pour imposer une réduction des loyers au bailleur concernait uniquement des restaurants / débits de boissons ainsi qu'une salle de fitness mais pas des commerces de détail.

Il s'agirait d'une différence essentielle alors que ces activités auraient été frappées par des mesures beaucoup plus restrictives et ce pendant beaucoup plus longtemps que les commerces de détail qui auraient « *uniquement* » dû faire face à une première fermeture totale du 18 mars 2020 au 11 mai 2020 et à une deuxième fermeture totale du 26 décembre 2020 au 10 janvier 2021. Même pour ces activités de restauration soumises à des très fortes restrictions, la jurisprudence n'aurait pas admise des réductions de loyers allant au-delà de 50 %.

Le jugement entrepris à confirmer pour avoir rejeté la demande en réduction des loyers du SOCIETE1.)'S sur base de l'article 1722 du code civil.

La jurisprudence ayant appliquée l'article 1722 du code civil pour délier les locataires de leur obligation de payer les loyers pendant les périodes de fermeture ne serait plus d'actualité. La jurisprudence actuelle considérerait ainsi - à juste titre - que ce n'est pas la chose louée mais l'activité de restaurant et de débit de boisson qui a été affectée par les dispositions réglementaires et légales. Il n'y aurait dès lors pas de perte juridique de la chose louée en tant que telle et les locataires ne pourraient pas se prévaloir de l'article 1722 du code civil pour suspendre le paiement des loyers

Ce serait encore à bon droit que le jugement entrepris a rejeté la demande de SOCIETE1.)'S à se voir rembourser la TVA perçue par la bailleuse en juillet, août et septembre 2021.

SOCIETE2.) précise qu'elle serait devenue propriétaire d'un ensemble de biens immobiliers suite à la clôture de la liquidation par transmission de tous les actifs constituant l'activité du centre commercial ORGANISATION2.) à ADRESSE4.) de la société anonyme ORGANISATION4.).

D'une part, la bailleuse ne serait pas obligée de faire signer une nouvelle option TVA dans le cadre d'une liquidation par transmission de tous les actifs suivant l'article 9 de la loi du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée, ce qui aurait été expressément confirmé par l'administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA.

D'autre part, et même à supposer qu'une nouvelle option TVA devait être signée par le preneur, l'article 5 du contrat de bail stipulerait expressément que le loyer tel que défini à l'article 5 du contrat de bail reste valable aussi longtemps que « *la présente Convention sera couverte par une autorisation d'application de la TVA émise par l'Administration de l'enregistrement et des domaines.*

*Au cas où les conditions légales ou administratives relatives à l'option TVA ne seraient pas ou plus remplies, au début ou en cours de contrat, entraînant le refus de l'option ou une invalidation de l'autorisation d'option donnée antérieurement, les Parties conviennent d'ores et déjà que le loyer sera automatiquement et de plein droit augmenté d'un montant égal à la TVA (au taux alors applicable). »*

Il serait sans pertinence de savoir si SOCIETE2.) a et/ou devait continuer cet argent à l'administration fiscale, cette question n'intéressant que les relations entre la bailleuse et l'Etat.

Par voie d'appel incident, SOCIETE2.) demande à voir condamner SOCIETE1.)'S à lui payer une indemnité conventionnelle de 14.967,86 euros.

L'article 18.4 du Contrat de bail stipulerait expressément : « *Si le Locataire manque à son obligation de restituer les Lieux loués dans leur état initial au plus à l'expiration du bail, le Bailleur pourra procéder, sans notification, à l'enlèvement et aux réparations nécessaires, et cela aux frais du Preneur. Dans cette hypothèse, le Preneur sera redevable d'une indemnité mensuelle équivalente à 2 (deux) fois le montant du dernier loyer exigible et ce pendant toute la durée de remise en état des Lieux loués.* »

En l'espèce, il ne serait pas contesté que SOCIETE1.) n'a pas restitué les lieux loués à l'expiration du contrat de bail. Cette clause ne serait pas ambiguë : l'indemnité serait due quand les lieux loués ne sont pas remis dans leur état initial mais aussi en cas de restitution tardive, quelque soit l'état dans lequel ils sont remis. La simple restitution tardive des lieux loués donnerait donc droit au paiement de l'indemnité conventionnelle.

### **Motifs de la décision**

#### 1. Quant à la recevabilité de l'appel principal

Dans le dispositif de son acte d'appel, SOCIETE1.) demande à voir « *Débouter en tout état de cause la partie intimée de toutes ses demandes* ».

Il résulte de telle formulation, que SOCIETE1.)'S interjette donc un appel indifférencié contre toutes les demandes reconventionnelles formulées par SOCIETE2.) en première instance, y compris les demandes reconventionnelles qui n'ont pas encore été tranchées définitivement par le jugement entrepris.

Il y a lieu de constater et de retenir que le dispositif du jugement entrepris a définitivement

- débouté SOCIETE1.) de sa demande en remboursement des loyers ;
- débouté SOCIETE1.)S de sa demande en remboursement de la TVA ;
- dit fondée la demande de SOCIETE2.) en paiement d'une indemnité d'occupation pour le mois de septembre 2021 ;
- débouté SOCIETE2.) de sa demande en paiement d'une avance sur charges pour le mois de septembre 2021 ;
- débouté SOCIETE2.) de sa demande en paiement d'une indemnité conventionnelle,

et a réservé le surplus avec refixation de l'affaire pour continuation des débats.

L'effet dévolutif est généralement défini comme étant l'effet produit par certaines voies de recours (appel, opposition) qui, remettant en question une chose jugée, en défèrent la connaissance à la juridiction de recours avec pouvoir et obligation pour elle de statuer à nouveau en fait et en droit sur tous les points qu'elles critiquent dans la décision attaquée (et sur ces points seulement) (cf. PERSONNE1.), Vocabulaire Juridique, PUF). Le litige se trouve donc transporté du premier juge devant le juge du second degré.

L'effet dévolutif de l'appel détermine donc dans quelle mesure un litige se trouve déferé de la première instance à l'instance supérieure.

L'étendue de la dévolution est déterminée par les termes de l'exploit d'appel.

Lorsque l'exploit d'appel est conçu en termes généraux, la dévolution embrasse toutes les dispositions de la décision attaquée qui sont préjudiciables à l'appelant. Pour que la dévolution ne soit que partielle, il faut que l'acte d'appel s'exprime en termes clairs et précis à cet égard. Si l'appel est d'une manière non ambiguë limité à certains chefs

déterminés, la dévolution est restreinte à ces chefs et la juridiction d'appel ne pourrait statuer sur les autres chefs sans violer à la fois l'autorité de la chose jugée et le contrat judiciaire qui s'est formé entre les parties litigantes.

Eu égard à l'effet dévolutif de l'appel, le tribunal n'est saisi que des chefs de la demande, contenus dans l'acte d'appel et toisés par le jugement entrepris, l'effet dévolutif ne pouvant pas viser une autre décision que celle qui est frappée d'appel (Dalloz, proc. civ. v° appel, n° 641).

Or, en l'espèce, seules les questions et demandes formulées par les parties concernant

- la non-réduction des loyers pour la période de janvier 2021 à avril 2021 ;
- le non-remboursement de la TVA ;
- l'allocation d'une indemnité d'occupation en son principe pour le mois de septembre 2021,
- la demande de SOCIETE2.) en paiement d'une avance sur charges pour le mois de septembre 2021 ainsi que
- l'allocation d'une indemnité conventionnelle

ont été tranchées définitivement par le premier juge et peuvent donc faire l'objet d'un appel (principal ou incident).

Il s'ensuit dès lors que les appels principal et incident relevés et ayant trait aux questions précitées ayant été tranchées définitivement par le premier juge sont à dire recevables.

Par contre, et ce en application des principes exposés ci-dessus,

il y a lieu de retenir que l'appel est à déclarer irrecevable pour autant qu'il vise les questions réservées et non définitivement tranchées par le premier juge, à savoir celles

- concernant le décompte définitif entre parties devant résulter de la compensation entre la demande reconventionnelle de SOCIETE2.) et la demande de SOCIETE1.)S en remboursement de la garantie locative et
- concernant la demande de SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance, demande qui a également été réservée par le premier juge.

## 2. Quant à la réduction de loyers pour la période de janvier 2021 à avril 2021

### a. *L'exécution de bonne foi des obligations contractuelles (article 1134 du code civil)*

A titre liminaire, le tribunal tient à relever d'emblée que le comportement de SOCIETE2.) observé en 2020 et les réductions de loyers accordées, ne constituent pas d'engagement contractuel dans le chef de la bailleuse duquel pourrait se

prévaloir SOCIETE1.)’S pour réclamer en 2021 l’application des mêmes réductions de loyers qu’en 2020.

A l’instar du premier juge, force est de constater à la lecture du courrier du 7 mai 2021, par lequel SOCIETE2.) s’est dite a priori d’accord de réduire le loyer en 2021 sous conditions que les arriérés soient apurés, que celui-ci ne contient aucun engagement dans le chef de SOCIETE2.) par le simple fait que SOCIETE1.)’S s’est finalement apuré des arriérés de loyers fin août 2021. Au contraire, la condition du paiement des arriérés des loyers est formulée avant de pouvoir « envisager » un « éventuel » geste commercial ; c’est ainsi le fait même d’entrer en pourparlers qui a été soumis à la condition du règlement préalable des loyers.

Ensuite, d’après la clause 1.2 du contrat de bail, le preneur déclare avoir apprécié lui-même et sous sa propre responsabilité aussi bien la commercialité du centre commercial que celle des lieux loués, de sorte que la bailleuse ne sera en aucun cas responsable de l’importance de la fréquentation du centre commercial et du chiffre d’affaires effectif du preneur par rapport aux surfaces des lieux loués, le bailleur ne souscrivant aucun engagement de quelque nature que ce soit à cet égard.

Il a donc été expressément convenu au contrat de bail que la bailleuse ne garantit pas la commercialité et la fréquentation des lieux. A l’image du premier juge, le tribunal retient que l’argument que le loyer aurait été fixé en considération de ces éléments n’est pas pertinent.

SOCIETE1.) reproche principalement à la bailleuse d’avoir violé son obligation de bonne foi résultant de l’article 1134 du code civil en ce qu’elle ne lui a pas accordé pour la période de janvier 2021 à avril 2021 les mêmes réductions de loyers que précédemment en 2020. Elle estime que la même situation nécessiterait les mêmes remèdes.

Dans des 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, 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.

Dans ces décisions, 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 perdaient 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.

Dans ces décisions, les juges 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 (entre 25% et 50%) 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 dans l'appréciation du comportement, il faut tenir compte du comportement des deux parties.

Il résulte des développements qui précèdent que l'article 1134 du code civil peut être invoqué par le locataire pour exiger une baisse du loyer lorsque :

- le locataire s'est retrouvé dans une situation difficile/pénible parce que l'économie du contrat a été radicalement déséquilibrée ;
- le bailleur s'est montré aveugle à la situation de son cocontractant, laissant son locataire assumer seul les conséquences de la situation.

A noter que la présente affaire diffère des jurisprudences exposées ci-dessus alors que ces dossiers concernaient des activités de restauration et de débit de boisson qui étaient par périodes soumises à d'importantes restrictions, notamment en limitant l'activité à la seule vente à emporter, puis en limitant le nombre de clients pouvant être servis. Même si pour des magasins de vêtement d'autres restrictions étaient certes en place (tel que par exemple un nombre limité de clients dans le magasin) la clientèle pouvait, contrairement aux restaurants et débits de boisson être accueillie et servie.

Il est constant en cause que la Belgique avait restreint les déplacements de ses citoyens, et notamment leur droit de traverser la frontière, sauf exceptions tel que l'exercice d'une profession. Les dates durant lesquelles ces restrictions étaient en vigueur ne sont pas contestées.

Il est également constant en cause que le centre commercial litigieuse se situe à proximité de la frontière belge. Si le taux exact de la clientèle belge et luxembourgeoise n'est pas prouvé et contesté de part et d'autre, le tribunal retient qu'au moins une bonne partie de la clientèle est drainée de par la Belgique.

Au vu des documents comptables, il est encore prouvé que, tant en 2020 qu'en 2021, SOCIETE1.) a subi une baisse substantielle de son chiffre d'affaires par rapport à 2019.

Il est ainsi établi que les mesures restrictives prises par la Belgique en raison de la situation sanitaire ont eu un effet négatif substantielle sur l'activité de SOCIETE1.)'S, déséquilibrant temporairement l'économie du contrat.

Force est de constater que pour l'année 2020, SOCIETE2.) ne s'est pas montrée aveugle face aux problèmes de son locataire. En effet, SOCIETE2.) a pour l'année 2020 accordé à son locataire une réduction des loyers d'un montant total de 22.319,22 euros, sous forme de note de crédit. La bailleuse avait ainsi accordé des réductions nettement supérieures à ce que la jurisprudence précitée considère comme adéquat pour des activités de restauration et de débit de boisson. A rappeler que pour des commerces de vêtements, l'activité en soi n'était pas aussi restreinte par les mesures sanitaires que pour les activités relevant du secteur HORECA.

Dans son courrier du 8 juin 2020, le gérant du centre commercial a bien précisé à SOCIETE1.) que « (...) *Pour des raisons juridiques et par souci de clarté, nous devons cependant souligner que cette renonciation est uniquement liée à la situation créée par Covid 19 et se déroule sans aucune reconnaissance désavantageuse ou préjudiciable de notre part.* (...) »

SOCIETE2.) n'a dès lors pas pris d'engagement à appliquer les mêmes réductions de loyer lorsqu'une situation similaire devait se représenter à l'avenir.

Concernant la période de fermeture du 26 décembre 2020 au 11 janvier 2021, SOCIETE2.) a spontanément décidé d'accorder une annulation totale du loyer pour cette période. Il importe à ce titre peu de savoir si elle l'a fait dans l'optique de la procédure en justice ou non.

En tout état de cause, au vu de l'état de la jurisprudence d'appel, elle devait s'attendre à devoir rembourser tout au plus la moitié du loyer. Contrairement aux dires de SOCIETE1.)'S, sa démarche spontanée allait donc bien au-delà de ce qu'elle pouvait craindre devoir payer étant donné qu'elle a renoncé à l'intégralité du loyer pour la période du 26 décembre 2020 au 11 janvier 2021 et non pas seulement à la moitié, voire moins tel que retenu par les jurisprudences mentionnées ci-dessus.

SOCIETE1.)'S a cessé de payer les loyers dès janvier 2021. Fin mars 2021, elle se manifeste à travers son avocat pour indiquer qu'elle aurait été contrainte de suspendre le paiement des loyers en raison des restrictions sanitaires. Dans ce courrier, elle sollicite l'application de la même réduction de 50 % que pour l'exercice précédent.

Dès lors, avant même de chercher un accord avec la bailleuse, SOCIETE1.)'S a placé celle-ci devant le fait accompli en suspendant le paiement des loyers. La bailleuse ne s'est pas montrée fermée à tout arrangement, alors qu'elle a laissé entrevoir la possibilité de trouver un accord, sous condition toutefois que les loyers soient payés dans un premier temps. Cette démarche correspond à ce qui avait été convenu entre parties en 2020.

Au-delà des réductions accordées, il s'ajoute encore que SOCIETE2.) n'a jamais agi en résiliation du contrat de bail malgré les nombreux retards de paiement accumulés par le locataire.

Au vu de l'attitude globale de la bailleuse pour les années 2020 et 2021, le tribunal décide à l'instar du premier juge que SOCIETE2.) ne s'est pas montrée indifférente à la situation de son locataire au point de violer son obligation de bonne foi.

La demande en réduction des loyers pour la période de janvier 2021 à avril 2021 est partant, par confirmation du jugement entrepris, à rejeter.

*b. Quant à la perte de la chose louée (article 1722 du code civil)*

L'article 1722 du code civil prévoit ce qui suit : « *Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.* »

Cette disposition constitue un cas d'application de la théorie des risques particulier à la perte par cas fortuit.

Indépendamment de cette disposition, la théorie des risques, selon laquelle, lorsque l'exécution de l'obligation de l'une des parties devient impossible par suite de cas fortuit ou de force majeure, le débiteur de cette obligation est libéré, est applicable en matière de bail. (Cass. belge, 10 septembre 1965, Pas. Belge, 1966, I, 52 ; Cass. belge, 17 septembre 1982, Pas. Belge, 1983, I, 81).

Il y a perte au sens de l'article 1722 du code civil, lorsque la jouissance, telle que les parties l'ont voulue en contractant, n'est plus possible, eu égard notamment à la destination convenue dans le bail. La privation de la jouissance doit avoir son origine dans la chose elle-même (Les Nouvelles, Le Louage de Choses, I, Les baux en général, 2ème édition, LA HAYE et VANKERCKHOVE, n°420, p.278).

On distingue traditionnellement la perte totale de la perte partielle. La première entraîne la résiliation du contrat de bail et la deuxième laisse l'option au preneur de demander à être libéré du bail ou à bénéficier d'une réduction du loyer.

La perte peut être juridique lorsque, sans qu'il y ait destruction matérielle, le bien devient impropre à sa destination. (Planiol et Ripert, Traité pratique de droit civil français, Tome X, Première partie, LGDJ 1932, n° 639, p.811)

Ce point est à apprécier *in concreto* en fonction des contractants concernés.

Il est possible que la perte juridique ne présente qu'un caractère temporaire. En ce cas, l'objet du contrat ne disparaît pas ; il n'est qu'indisponible et l'obligation est simplement suspendue. Ce n'est pas en cette hypothèse le bail qui est suspendu, mais les obligations qui en résultent (Les Nouvelles, Le Louage de Choses, précité, n°421, p.279).

Au vu des développements qui précèdent, la perte visée à l'article 1722 du code civil, qu'elle soit matérielle ou juridique, doit viser la chose elle-même, objet du contrat de bail.

Dans le cas du bail commercial, cela signifie que la perte matérielle ou juridique causée par cas fortuit affecte la chose louée de telle sorte qu'elle empêche, en totalité ou en partie, d'en faire un usage permettant l'exercice de l'activité commerciale prévue au contrat de bail.

Lorsque c'est l'activité commerciale qui est entravée directement par cas fortuit, le preneur ne peut pas se prévaloir de l'article 1722 du code civil pour demander la résiliation du bail ou une diminution du prix.

En l'occurrence, il y a lieu de dire que ce n'est pas la chose louée mais bien l'activité commerciale qui est affectée par les dispositions réglementaires et légales.

Il s'ensuit qu'il n'y a dès lors pas de perte juridique de la chose louée en tant que telle, de sorte que le locataire ne peut pas se prévaloir de l'article 1722 du code civil pour réclamer une réduction des loyers pour la période de janvier 2021 à avril 2021.

### 3. Quant à l'indemnité d'occupation pour le mois de septembre 2021

Suivant résiliation d'un commun accord, le contrat de bail a été résilié avec effet au 31 août 2021. SOCIETE1.) ne conteste pas avoir continué à occuper les lieux loués jusqu'au 30 septembre 2021 mais fait valoir que le loyer, respectivement l'indemnité d'occupation correspondant au mois de septembre 2021 aurait déjà été prélevée par la bailleuse sur la garantie bancaire au mois d'août 2021. Sur le montant total de la garantie bancaire, la bailleuse n'aurait remboursé à SOCIETE1.) que la somme de 5.208,59 euros. Il n'y aurait pas lieu de déclarer fondée une demande pour laquelle la bailleuse aurait déjà été payée.

Le tribunal rappelle ses développements ci-dessus sous le point 1) en vertu desquels le volet concernant le décompte définitif entre parties après compensation n'a pas encore été toisé par le premier juge. Par conséquent, et par application du principe de l'effet dévolutif tel que plus amplement exposé ci-dessus, toute demande en réformation du jugement entrepris est irrecevable pour autant qu'elle concerne la garantie bancaire qui fait l'objet du préjudice décompte.

SOCIETE2.) a refusé la demande de SOCIETE1.) tendant à conclure un nouveau bail précaire d'une durée de six mois. A toutes fins utiles, il y a lieu de souligner que le seul fait qu'une facture pour septembre 2021 avait été émise par la bailleuse avec la mention « *retail* » ne suffit pas pour établir un accord quant à l'existence d'un nouveau bail précaire.

Par confirmation du jugement entrepris, le tribunal décide que SOCIETE1.) était occupant sans droit ni titre de la cellule commerciale à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2021 et qu'elle est donc redevable d'une indemnité d'occupation pour la période du 1<sup>er</sup> septembre au 30 septembre 2021.

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 (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 (Les Nouvelles : Le louage des choses, Les baux en général, t. 1, no 405 et suivants).

En l'espèce, il convient de fixer cette indemnité d'occupation, par confirmation du jugement entrepris, au montant du dernier loyer applicable, soit 7.483,93 euros, à augmenter des intérêts au taux légal, à partir du 10 mars 2022, date de la demande en justice.

#### 4. Quant au remboursement de la TVA

Il est convenu entre parties que le loyer sera perçu sous le régime de la TVA.

D'après la clause 5 du contrat de bail, les parties déclarent être toutes les deux assujetties à la TVA et avoir l'intention de soumettre une option d'application de la TVA à l'Administration de l'enregistrement et des domaines. Elle ajoute que « *au cas où les conditions légales ou administratives relatives à l'option TVA ne seraient pas ou plus remplies, au début ou en cours de contrat, entraînant le refus de l'option ou une invalidation de l'autorisation d'option donnée antérieurement, les parties conviennent d'ores et déjà que le loyer sera automatiquement et de plein droit augmenté d'un montant égal à la TVA (au taux alors applicable)* ».

Contrairement aux dires de SOCIETE1.) ladite clause 5 n'est pas à qualifier de clause abusive. D'une part, SOCIETE1.) s'y est engagée en toute connaissance de cause et d'autre part, peu importe la situation juridique au niveau de la TVA, le preneur était ainsi en tout état de cause obligée de payer à sa bailleuse le montant qu'elle a réglé.

C'est encore à juste titre que SOCIETE2.) invoque que SOCIETE1.) n'a pas d'intérêt à soulever la question de savoir si la bailleuse a et/ou devait continuer cet argent à l'administration fiscale, étant donné que cette question n'intéresse que les relations entre la bailleuse et l'Administration de l'Enregistrement et de la TVA.

A l'instar du premier juge, le tribunal retient donc qu'aucun argument concret n'a été opposé à la validité de la clause du contrat de bail selon laquelle, lorsque les conditions administratives relatives à l'option TVA ne sont plus remplies, le loyer est de plein droit augmenté d'un montant égal à la TVA.

#### 5. Quant à l'indemnité conventionnelle (appel incident)

Il est constant en cause que SOCIETE1.)S a résilié le contrat de bail en date du 28 janvier 2021 avec effet au 31 août 2021. Par courrier du 2 février 2021, SOCIETE2.) a marqué son accord. Les parties s'accordent sur le fait que SOCIETE1.)S n'a finalement quitté les lieux loués qu'en date du 30 septembre 2021.

La clause 18.4 du contrat de lit comme suit : « *Si le locataire manque à son obligation de restituer les Lieux loués dans leur état initial au plus tard à l'expiration du bail, le Bailleur pourra procéder, sans notification, à l'enlèvement et aux réparations*

*nécessaires, et cela aux frais du preneur. Dans cette hypothèse, le Preneur sera redevable d'une indemnité mensuelle équivalente à 2 (deux) fois le montant du dernier loyer exigible, et ce pendant toute la durée de remise en état des lieux loués. La période minimale est fixée à un mois, chaque mois entamé étant dû en totalité, sans préjudice du droit du Bailleur de demander des dommages et intérêts ».*

La prédite clause stipule expressément que :

- Le locataire doit remettre les lieux loués dans leur état initial en fin de bail.
- Si le locataire manque à cette obligation, la bailleuse procédera aux réparations nécessaires aux frais du preneur.
- « *Dans cette hypothèse* », le locataire sera redevable d'une indemnité conventionnelle équivalente à deux mois de loyer pendant toute la durée nécessaire à la remise en état des lieux.

Cette indemnité conventionnelle est à qualifier d'indemnité d'indisponibilité en ce qu'elle est uniquement due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant la durée des travaux de remise en état (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 192) et ne trouve pas d'application en cas de simple retard dans la restitution des lieux.

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus en vertu desquels SOCIETE2.) bénéficie d'ores et déjà d'une indemnité d'occupation pour le mois de septembre 2021.

Il n'est ni établi, ni même allégué que SOCIETE2.) aurait dû procéder au moindre travail de remise en état des lieux loués après le départ de SOCIETE1.), de sorte que sa demande en paiement d'une indemnité d'indisponibilité au sens de la clause 18.4 du contrat de bail est, par confirmation du jugement entrepris, à rejeter.

#### 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).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande de SOCIETE1.)'S en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à rejeter.

Concernant la demande de SOCIETE1.)'S en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus sur l'effet dévolutif. En effet, il ressort du dispositif du jugement entrepris que le juge de paix a « *réserve les demandes d'indemnité de procédure, ainsi que les frais et dépens de l'instance* ».

La demande de SOCIETE1.)'S en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance est donc à déclarer irrecevable pour être prématurée.

SOCIETE2.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, ses intérêts suite à l'appel relevé par SOCIETE1.), il convient de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 200.- euros

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

### **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit les appels principal en incident en la pure forme,

dit recevables les appels principal et incident relevés pour autant qu'ils ont trait aux demandes formulées par les parties concernant

- la réduction ou non des loyers pour la période de janvier 2021 à avril 2021,
- le remboursement ou non de la TVA,
- l'allocation d'une indemnité d'occupation en son principe pour le mois de septembre 2021 ainsi que
- l'allocation d'une indemnité conventionnelle à la société anonyme SOCIETE2.),

les dit irrecevables pour le surplus et en conséquence

- dit l'appel principal irrecevable pour autant qu'il tend à voir réformer le décompte entre parties après compensation tel qu'ordonné et réservé par le jugement entrepris et
- dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance irrecevable,

quant à l'appel principal dans la mesure où il est recevable

le dit non fondé,

quant à l'appel incident

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 17 mars 2022,

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

dit la demande de la société anonyme SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel fondée à concurrence de 200.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.)S à payer à la société anonyme SOCIETE2.) le montant de 200.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.)S aux frais et dépens de l'instance d'appel.