

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail commercial (IIIe chambre)**  
**2023TALCH03/00149**

Audience publique du jeudi, treize juillet deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2022-06674

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Stéphane SANTER, premier juge,  
Chantal KRYSATIS, greffier.

**E N T R E :**

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., 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 NUMERO1.),

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, d'Esch-sur-Alzette du 8 août 2022,

**intimée sur appel incident,**

comparant par Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

la ORGANISATION1.), établie à L-ADRESSE2.), disposant de la personnalité juridique en vertu d'une loi du 3 avril 1893, représentée par PERSONNE1.),

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI,

**appelante par appel incident,**

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2022-06674 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 27 septembre 2022, lors de laquelle elle fut fixée au 7 février 2023 pour plaidoiries. Par avis du tribunal du 3 février 2023, l'affaire fut refixée au 4 mai 2023 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du jeudi, 13 juillet 2023, le

## **JUGEMENT QUI SUIVIT :**

### Les antécédents procéduraux

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 7 octobre 2014, la ORGANISATION1.) (ci-après la ORGANISATION1.) a sollicité la convocation de la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour dire résilié le contrat de bail avec effet au 31 août 2014, voir déclarer la défenderesse occupante sans droit ni titre et partant la voir condamner au déguerpissement.

La ORGANISATION1.) sollicite en outre la condamnation de la partie défenderesse à lui payer :

- la somme de 110.707,82 euros au titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts au taux légal à partir du 8<sup>ième</sup> jour des dates des échéances respectives, sinon à partir du jour de la demande en justice ;
- la somme de 44.029,84 euros au titre d'indemnités d'occupation pour les mois de septembre 2014 et octobre 2014, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice ;
- la somme de 137.692 euros au titre des coûts de la remise en pristin état des ouvrages, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice ;
- la somme de 2.443,75 euros au titre du remboursement des frais d'expert.

La requérante demande finalement à voir condamner la défenderesse à lui payer la somme de 3.500.- euros au titre d'indemnité de procédure, la condamnation de la partie

défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

Au cours de l'audience des plaidoiries de première instance du 10 juillet 2015, SOCIETE1.) a sollicité reconventionnellement :

- que le contrat de bail signé en date du 14 août 2019 soit déclaré nul,
- que la ORGANISATION1.) soit condamnée à rembourser la somme de 1.536.985,76 euros, correspondant aux investissements consentis en vue d'aménager les immeubles pris en location afin d'en faire un établissement hôtelier,
- que la ORGANISATION1.) soit condamnée au remboursement de la somme de 2.000.000.- euros au titre de la perte du fonds de commerce,
- que la ORGANISATION1.) soit condamnée au remboursement de la somme de 2.479.333,07 euros correspondant à la perte d'exploitation subie au cours de la période 2010-2014,
- que la ORGANISATION1.) soit condamnée au paiement de la somme de 40.000.- euros au titre de l'indemnisation pour atteinte à l'honorabilité et à la réputation de la partie demanderesse sur reconvention,

subsidiatement :

- déclarer fautive et partant abusive la dénonciation du bail notifiée par la ORGANISATION1.) moyennant courrier recommandé du 25 octobre 2013 avec effet au 31 août 2014,
- que la ORGANISATION1.) soit condamnée à rembourser la somme de 1.536.985,76 euros correspondant aux investissements consentis en vue d'aménager les immeubles pris en location afin d'en faire un établissement hôtelier,
- que la ORGANISATION1.) soit condamnée au remboursement de la somme de 2.000.000.- euros au titre de la perte du fonds de commerce,
- que la ORGANISATION1.) soit condamnée au remboursement de la somme de 2.479.333,07 euros correspondant à la perte d'exploitation subie au cours de la période 2010-2014,
- que la ORGANISATION1.) soit condamnée au paiement de la somme de 40.000.- euros au titre de l'indemnisation pour atteinte à l'honorabilité et à la réputation de la partie demanderesse sur reconvention,

plus subsidiairement et à admettre que la résiliation du contrat de bail par la ORGANISATION1.) ait été régulière :

- la ORGANISATION1.) s'entendre condamner au paiement de la somme de 741.296,61 euros au titre des impenses immobilières réalisées par la demanderesse sur reconvention,

- la ORGANISATION1.) s'entendre condamner au paiement de la somme de 426.335,88 euros au titre des impenses mobilières consenties par la demanderesse sur reconvention.

Finalemment, SOCIETE1.) a sollicité une indemnité de procédure de 10.000.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

Par jugement n° 3484/15 rendu en date du 9 octobre 2015, le tribunal de paix, autrement composé, a reçu les demandes principales et reconventionnelles en leur forme, dit non fondé le premier moyen de nullité invoqué par SOCIETE1.) basé sur le principe de spécialité et admis l'offre de preuve formulée par SOCIETE1.), fixé les dates et heures de l'enquête, de la contre-enquête et de l'audience des plaidoiries et réservé les droits des parties et les dépens.

Par jugement n°3230/16 rendu en date du 29 juillet 2016 par le tribunal de paix, autrement composé, le contrat de bail a été annulé et l'affaire a été refixée afin de permettre aux parties de conclure quant aux conséquences de cette annulation.

Par jugement n° 152/2017 rendu en date du 20 juin 2017 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, l'appel introduit par la ORGANISATION1.) a été déclaré fondé et le jugement du 29 juillet 2016 a été réformé. Le tribunal a partant dit que le contrat de bail du 14 août 2019 n'est pas nul et a renvoyé l'affaire en prosécution de cause devant le tribunal de paix de Luxembourg, autrement composé.

Par jugement n°3308/18 rendu en date du 23 octobre 2018, le tribunal de paix, autrement composé, a donné acte aux parties à ne voir toiser à ce moment que le volet lié à la résiliation du contrat de bail et a dit que le contrat de bail conclu entre parties a été valablement résilié à l'échéance du terme avec effet au 31 août 2014 et a refixé l'affaire pour continuation des débats.

Par jugement n° 2019TALCH14/00163 rendu en date du 3 décembre 2019 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, l'appel a été dit non fondé et a partant confirmé le jugement entrepris. Pour le surplus, le tribunal a renvoyé l'affaire en prosécution de cause devant le tribunal de paix de Luxembourg pour les demandes pécuniaires.

Lors de l'audience de plaidoiries de première instance du 3 mai 2022, la ORGANISATION1.) a maintenu sa demande au titre d'arriérés de loyers pour la somme de 110.707,82 euros et a précisé sa demande au titre des intérêts en indiquant réclamer

- les intérêts au taux légal sur la somme de 316,61.- euros à compter du 8 septembre 2013 ;
- les intérêts au taux légal sur la somme de 316,61.- euros à compter du 8 octobre 2013 ;

- les intérêts au taux légal sur la somme de 22.014,92.- euros à compter du 8 mai 2014 ;
- les intérêts au taux légal sur la somme de 22.014,92.- euros à compter du 8 juin 2014 ;
- les intérêts au taux légal sur la somme de 22.014,92.- euros à compter du 8 juillet 2014 ;
- les intérêts au taux légal sur la somme de 22.014,92.- euros à compter du 8 août 2014.

La ORGANISATION1.) a ensuite augmenté sa demande au titre d'indemnités d'occupation sans droit ni titre pour le mois de novembre 2014 pour réclamer la somme de 74.412,63 euros, avec les intérêts au taux légal à compter du jugement.

La partie requérante a en outre augmenté sa demande au titre d'indemnités pour la remise en état des ouvrages affectés par les travaux non autorisés et a sollicité la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer la somme de 155.137,57 euros, avec les intérêts au taux légal à compter du jugement.

Finalement, la ORGANISATION1.) a augmenté sa demande au titre du remboursement des frais d'expertise à la somme de 4.930.- euros, avec les intérêts au taux légal à compter de la requête introductive d'instance.

Lors de l'audience des plaidoiries de première instance du 18 mai 2022, la ORGANISATION1.) a expressément renoncé à ses demandes à voir augmenter les condamnations au titre de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre et au titre d'indemnisation pour les travaux autorisés des intérêts au taux légal tels que réclamés initialement.

Concernant les demandes reconventionnelles formulées par SOCIETE1.), elle s'est rapportée à prudence de justice quant à leur recevabilité. Au fond, elle a demandé de voir débouter le SOCIETE1.) de toutes ses demandes pour être ni fondées, ni justifiées et a sollicité à voir dire irrecevables les offres de preuves par expertise formulées par SOCIETE1.). Elle a demandé en outre, au cas où le tribunal ferait droit à la demande adverse au titre des impenses mobilières, la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer la somme de 383.303,48 euros correspondant aux biens meubles emportés à tort par cette dernière.

En tout état de cause, la ORGANISATION1.) s'est opposée à la demande adverse en compensation judiciaire, sinon légale, ainsi qu'à la demande en exécution provisoire du jugement à intervenir, « à l'exception toutefois de la condamnation de la société SOCIETE1.) S.A. à payer les loyers impayés avec les intérêts légaux, l'indemnité d'occupation sans droit ni titre, l'indemnité due au titre de la remise en état des

*ouvrages ayant fait l'objet des travaux non autorisés, ainsi que de la quote-part des frais d'expert pour l'état des lieux de sortie ».*

Elle a augmenté sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile au montant de 15.000.- euros, conclut au rejet de la demande adverse à ce titre et maintient sa demande à voir condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

SOCIETE1.) a demandé de voir débouter la ORGANISATION1.) de toutes ses demandes.

En ce qui concerne ses demandes reconventionnelles actualisées, elle a dit renoncer à ses demandes reconventionnelles formulées à titre principal et subsidiaire lors de l'audience de plaidoiries de première instance du 10 juillet 2015.

Elle maintient en revanche ses demandes formulées à titre plus subsidiaire consistant à voir condamner la ORGANISATION1.) à lui payer, au titre des impenses immobilières, la somme de 741.296,61 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2014, sinon à partir du 24 octobre 2014, sinon à partir de la demande en justice.

SOCIETE1.) a en outre demandé la condamnation de la ORGANISATION1.) à lui payer la somme de 426.335,88 euros au titre des impenses mobilières, avec les intérêts au taux légal à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2014, sinon à partir du 24 octobre 2014, sinon à partir de la demande en justice.

Elle a encore demandé de voir majorer *« le taux d'intérêt légal de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois courant à partir de la signification du jugement à intervenir »* et a sollicité à titre subsidiaire la nomination d'un expert avec la mission décrite ci-après.

SOCIETE1.) a par ailleurs réclamé la condamnation de la ORGANISATION1.) à lui payer la somme de 2.000.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour non-respect de la clause de préemption, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice et, à titre subsidiaire, la nomination d'un expert-comptable.

Finalement, elle a réclamé la compensation judiciaire, sinon légale, entre les créances réciproques, la condamnation de la ORGANISATION1.) à lui payer la somme de 10.000.- euros au titre d'indemnité de procédure, l'exécution provisoire du jugement et la condamnation de la ORGANISATION1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Par jugement du 29 juin 2022, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, revu les jugements du 9 octobre 2015 et du 29 juillet 2016 rendus par le tribunal de paix de Luxembourg, du 20 juin 2017 rendu par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, du 23 octobre 2018 rendu par le tribunal de paix de Luxembourg ainsi que le jugement du 3 décembre 2019 rendu par le tribunal d'arrondissement de et à

Luxembourg, a dit recevables les demandes principales et reconventionnelles formulées par la ORGANISATION1.) et SOCIETE1.).

Il a donné acte à la ORGANISATION1.) qu'elle augmente ses demandes au titre des indemnités d'occupation sans droit ni titre, des frais de remise en état pour des travaux non autorisés et en remboursement des frais d'expert.

Il a donné acte à la ORGANISATION1.) qu'elle renonce à voir augmenter ses demandes au titres des indemnités d'occupation sans droit ni titre et des frais de remise en état des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Il a dit fondée la demande de la ORGANISATION1.) au titre des arriérés de loyers pour le montant de 110.707,82 euros et a partant condamné SOCIETE1.) à lui payer la somme de 110.707,82 euros, avec les intérêts au taux légal sur :

- la somme de 316,61 euros à compter du 8 septembre 2013 jusqu'à solde ;
- la somme de 316,61 euros à compter du 8 octobre 2013 jusqu'à solde ;
- la somme de 22.014,92 euros à compter du 8 mai 2014 jusqu'à solde ;
- la somme de 22.014,92 euros à compter du 8 juin 2014 jusqu'à solde ;
- la somme de 22.014,92 euros à compter du 8 juillet 2014 jusqu'à solde ; et
- la somme de 22.014,92 euros à compter du 8 août 2014 jusqu'à solde.

Il a dit fondée la demande de la ORGANISATION1.) au titre des indemnités d'occupation sans droit ni titre pour le montant de 66.044,76.- euros et partant condamné SOCIETE1.) à lui payer la somme de 66.044,76 euros.

Il a débouté la ORGANISATION1.) de sa demande en indemnisation pour la remise en état de travaux non autorisés.

Il a débouté la ORGANISATION1.) de sa demande en remboursement des frais d'expert.

Il a débouté SOCIETE1.) de sa demande au titre des impenses immobilières.

Il a débouté SOCIETE1.) de sa demande au titre des impenses mobilières.

Il a débouté SOCIETE1.) de sa demande en indemnisation pour non-respect de la clause de préemption.

Il a condamné SOCIETE1.) à payer à la ORGANISATION1.) la somme de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Il a débouté SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

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

Il a condamné SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

### **Demandes des parties**

Par exploit d'huissier de justice du 8 août 2022, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement du 29 juin 2022, lui notifié en date du 30 juin 2022.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir débouter la ORGANISATION1.) de l'ensemble de ses demandes.

Elle demande à voir condamner la ORGANISATION1.) à lui payer :

- Au titre des améliorations immobilières, la somme de 741.296,61 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2014, lendemain du jour où serait devenue exigible cette créance indemnitaire, sinon à partir du 24 octobre 2014, date de la mise en demeure, sinon à partir de la présente demande en justice.
- Au titre des améliorations mobilières la somme de 426.335,88 euros, ceci avec les intérêts au taux légal à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2014, soit le lendemain du jour où serait devenue exigible cette créance indemnitaire, sinon à partir du 24 octobre 2014, date de la mise en demeure, sinon à partir de la présente demande en justice.

Elle demande à voir dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois courant à partir de la signification du jugement à intervenir.

Pour autant que de besoin, elle demande la nomination d'un expert en bâtiment.

Elle demande à voir dire que la ORGANISATION1.) a violé la clause de préemption et à voir renvoyer les parties devant le tribunal de paix pour statuer sur le montant de la créance indemnitaire.

A supposer que le tribunal de céans se déclarait compétent pour statuer sur le volet indemnitaire, elle demande à voir condamner la ORGANISATION1.) à lui payer la somme de 2.000.000.- euros, sinon tout autre montant à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal, ceci avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice.

Pour autant que de besoin, elle demande la nomination d'un expert-comptable.

En tout état de cause, elle demande à voir prononcer la compensation judiciaire, sinon légale entre les créances réciproques des parties.

Elle réclame, sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, une indemnité de procédure de 10.000.- euros pour la première instance et encore une fois de 10.000.- euros pour l'instance d'appel.

Elle demande finalement à voir condamner la ORGANISATION1.) à tous les frais et dépens des deux instances.

La ORGANISATION1.) demande à voir constater l'acquiescement de SOCIETE1.) à sa condamnation au paiement des arriérés de loyers et sa renonciation à sa demande de compensation de prétendues créances réciproques pour autant qu'il s'agit de la créance d'arriérés de loyers et à voir dire que le jugement numéro 1870/22 du 29 juin 2022 du tribunal de paix a force de chose jugée sur ce point.

Elle interjette appel incident et demande à voir assortir la condamnation à la somme de 66.044,76 euros à titre d'indemnité d'occupation des intérêts au taux légal à compter de la signification de la décision de première instance, sinon à partir de la signification de la décision à intervenir.

Pour le cas où le tribunal de céans arrivait à la conclusion que l'article 11 du contrat de bail litigieux ait eu vocation à englober les meubles dans les « *travaux d'aménagements, finitions et installations* », ORGANISATION1.) formule une demande reconventionnelle de 426.355,88 euros pour le montant correspondant aux meubles emportés qui auraient dû lui rester acquis, sous réserve de tout autre montant, même supérieur, à déterminer par le tribunal, montant à augmenter des intérêts au taux légal à compter de la signification du jugement à intervenir.

En tout état de cause, elle demande à voir rejeter la demande en compensation judiciaire, sinon légale des prétendues créances réciproques.

Elle réclame encore une indemnité de procédure de 15.000.- euros, sinon tout autre montant supérieur à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal ainsi que la condamnation de SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

#### Quant à l'analyse des demandes telles que formulées par les deux parties

Le tribunal note d'emblée que SOCIETE1.) n'a pas interjeté appel à l'encontre du jugement entrepris en ce qu'il l'a condamné au paiement des arriérés de loyers échus jusqu'au 31 août 2014 à hauteur de 110.707,82 euros. Il y a lieu de lui en donner acte et de retenir que tel volet n'est dès lors pas dévolu au tribunal de céans.

#### 1. L'indemnité d'occupation

##### a. SOCIETE1.)

La partie appelante expose que vu la résiliation du bail opérée à l'initiative de la ORGANISATION1.), elle aurait été obligée de s'organiser afin de cesser totalement l'exploitation de l'hôtel à partir du 31 août 2014, les opérations d'établissement de l'état des lieux de sortie et de remise des clés pour lesquelles la ORGANISATION1.) se fit représenter par le bureau d'expertise SOCIETE2.) démarrant le 1<sup>er</sup> septembre 2014.

La problématique relative à l'indemnisation du preneur au titre des impenses n'ayant pas encore trouvé d'accord et la ORGANISATION1.) n'ayant pas encore trouvé d'acquéreur pour son complexe immobilier, la partie appelante aurait proposé, dans un courrier de son mandataire du 4 septembre 2014, que les clés du domaine soient remises entre les mains du bureau d'expertise SOCIETE2.) de manière à ce que les accès au complexe soient supervisés par ce dernier en attendant qu'un accord soit trouvé.

La ORGANISATION1.) refusant tout compromis, les clés seraient restées provisoirement entre les mains de la partie appelante qui aurait néanmoins assuré l'accès au domaine chaque fois que la ORGANISATION1.) ou son agent immobilier en fit la demande, en particulier pour assurer les visites avec de potentiels acquéreurs.

Ne voyant aucune évolution dans le dossier, la partie appelante aurait pris l'initiative par courrier du 24 octobre 2014 dans lequel elle aurait mis la ORGANISATION1.) formellement en demeure de convenir d'une date pour la remise des clés. La remise des clés n'aurait finalement eu lieu qu'en date du 9 décembre 2014.

L'indemnité d'occupation serait comme son nom l'indique une indemnité censée réparer le préjudice subi par le bailleur du fait de l'occupation des locaux après l'expiration du bail. La partie appelante conteste cependant qu'il y ait eu un enrichissement de sa part et corrélativement un appauvrissement de la ORGANISATION1.).

En effet, la partie appelante n'aurait pas continué à occuper et exploiter les lieux loués après l'arrivée à échéance du bail puisque l'hôtel aurait été fermé à compter du 31 août 2014. Elle aurait en outre proposé à l'époque une remise des clés, ce que la ORGANISATION1.) aurait refusé.

La partie appelante n'aurait donc tiré aucun enrichissement de la situation. Au contraire, sans tirer aucun revenu de l'occupation du domaine, elle aurait continué à pourvoir à son entretien courant (chauffages des pièces du château, maintien des contrats de fourniture d'eau et d'énergie, maintenance...) et aurait ainsi engagé des frais incombant à la ORGANISATION1.) si elle avait repris possession du domaine.

Corrélativement, l'appauvrissement, sous forme de manque à gagner dans le chef de la ORGANISATION1.) ferait également défaut en l'espèce alors que son intention n'aurait pas été de relouer le domaine mais de le vendre, chose qu'elle serait parvenue à faire à une date indéterminée (étant précisé que le compromis de vente n'a pas été versé aux débats) mais dont on retrouverait la trace à travers de l'acte notarié de vente du 7 janvier 2016.

Par conséquent, même si la remise des clés avait été réalisée le 1<sup>er</sup> septembre 2014, la ORGANISATION1.) n'aurait tiré aucun revenu en provenance du domaine, de sorte qu'elle ne pourrait pas non plus prétendre à l'allocation d'une indemnité d'occupation pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2014 au 30 novembre 2014.

Subsidiairement, la partie appelante donne à considérer que, dès le 1<sup>er</sup> septembre 2014, elle avait accepté de remettre les clés du domaine au bureau d'expertise SOCIETE2.) mandatée par la ORGANISATION1.). Matériellement, la remise des clés aurait donc pu être réalisée dès le premier jour ou en tout cas dès la première semaine du mois de septembre 2014 mais la ORGANISATION1.) aurait refusé sous de vains prétextes la transmission des clés.

Même après avoir été formellement mise en demeure de reprendre les clés par courrier du mandataire de la partie appelante du 24 octobre 2014, la ORGANISATION1.) aurait réagi tardivement par un courrier de son mandataire du 14 novembre 2014 dans lequel aucune date précise pour une remise des clés ne fut cependant proposée. La ORGANISATION1.) aurait insisté pour que la partie appelante confirme d'abord son accord à voir organiser l'état des lieux de sortie et la remise des clés sous l'égide du bureau d'expertise SOCIETE2.), ce qu'elle aurait refusé en raison de l'évidente proximité de ce bureau d'expertise avec la partie adverse.

La partie appelante ne saurait donc assumer la responsabilité de l'absence de transmission des clés au 1<sup>er</sup> septembre 2014 et ne pourrait pas davantage être tenue au paiement d'une indemnité d'occupation pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2014 au 30 novembre 2014.

Plus subsidiairement, la partie appelante explique qu'elle estime avoir droit à une indemnisation au titre des améliorations mobilières et immobilières qu'elle a apportées à l'immeuble et la ORGANISATION1.) aurait dû lui verser cette indemnisation au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre 2014. Ne l'ayant pas fait, la partie appelante aurait été en droit d'exercer un droit de rétention sur l'immeuble loué et aucune indemnité d'occupation ne serait due.

En tout état de cause, le quantum réclamé par la ORGANISATION1.) à titre d'indemnité d'occupation serait largement surfait. Il est de ce fait demandé au tribunal de réduire significativement l'assiette d'indemnisation mensuelle à appliquer sur la période où il y aurait eu enrichissement sans cause, et même de ramener à zéro cette assiette, tant il apparaîtrait difficile de voir dans les circonstances de l'espèce l'enrichissement de la partie appelante et l'un appauvrissement corrélatif de la ORGANISATION1.).

b. *La ORGANISATION1.)*

La partie intimée expose que la remise des clés du château n'aurait eu lieu qu'en date du 9 décembre 2014, lors d'une visite des lieux en présence des experts SOCIETE2.) et SOCIETE3.). L'indemnité d'occupation serait donc due jusqu'à cette date.

SOCIETE1.) ne saurait en aucun cas reprocher à la partie intimée d'avoir retardé le processus de remise des clés alors qu'elle se serait elle-même opposée à une telle remise pour des motifs fallacieux, tenant notamment à un prétendu droit de rétention sur les lieux loués. Contrairement aux allégations adverses, le locataire ne bénéficierait pas d'un droit de rétention sur l'immeuble qu'il a loué et dont le bail est éteint pour de prétendues impenses. En outre, pour bénéficier le cas échéant d'un droit de rétention, encore faudrait-il être de bonne foi et se prévaloir d'une créance certaine et exigible, ce qui ne serait pas le cas non plus.

La partie intimée conteste toute difficulté d'organisation. SOCIETE1.) aurait été parfaitement informée depuis le mois de mars 2014 (par courrier du 27 mars 2014, la ORGANISATION1.) aurait fait savoir à SOCIETE1.) qu'elle n'était pas intéressée à reprendre et acheter les meubles meublants) qu'elle devrait entièrement vider les lieux au 31 août 2014, ce qui lui aurait laissé amplement le temps de réagir et de s'organiser pour l'enlèvement des meubles.

Le 2 septembre 2014, malgré l'extinction du bail, et alors qu'elle aurait disposé de plus de 10 mois pour s'organiser, SOCIETE1.) se serait toujours trouvée dans les lieux, faisant manifestement tout pour empêcher un état des lieux de sortie et refusant de remettre les clés. Le différé de remise des clés ne serait donc aucunement imputable à la partie intimée.

Si l'indemnité d'occupation trouvait certes son fondement dans l'enrichissement sans cause, il n'en demeurerait pas moins qu'elle serait destinée à réparer le préjudice subi par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représenterait non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice du fait qu'on serait privé de la disposition des lieux.

Elle serait déterminée par la valeur locative réelle sauf à démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur. Or, SOCIETE1.), sur laquelle pèserait la charge de cette preuve, ne démontrerait pas que le dommage, subi par la partie intimée et consistant dans une privation d'utilisation de son immeuble soit inférieur aux loyers fixés dans le contrat du bail. Le fait que SOCIETE1.) n'aurait pas tiré de revenu de son occupation des lieux sans droit ni titre ne serait à cet égard pas pertinent puisqu'elle n'aurait jamais fait de bénéfice dans le cadre de l'exploitation de l'hôtel. De toute évidence, un occupant sans droit ni titre qui occuperait un lieu sans payer le moindre centime épargnerait de l'argent et partant s'enrichirait.

Ensuite, et contrairement aux allégations adverses, l'absence de projet de réoccupation ne saurait en rien diminuer le préjudice subi par la partie intimée, puisque ce serait précisément l'occupation sans droit ni titre qui l'aurait empêché d'avoir un quelconque projet de réoccupation, même temporaire, des lieux et l'aurait privé de tout potentiel d'utilisation de ces lieux, comme par exemple l'organisation d'événements festifs pour en tirer un certain profit pour ses œuvres caritatives.

Il y aurait partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré la demande en indemnité d'occupation fondée en son principe, de le confirmer en ce qu'il a évalué le quantum de l'indemnité d'occupation à 66.044,76 euros, mais de le réformer en ce qu'il n'a pas prononcé de condamnation aux intérêts légaux à compter de la décision de première instance.

### *c. Appréciation du tribunal*

Il est constant en cause que le contrat de bail a valablement pris fin au 31 août 2014. SOCIETE1.) était dès lors obligée de restituer les lieux au plus tard à cette date. Or, en l'espèce, la remise des clés et donc la libération définitive des locaux n'a finalement eu lieu que le 9 décembre 2014. SOCIETE1.), qui s'est maintenue dans les lieux alors même que le contrat de bail avait valablement pris fin, doit partant être qualifiée d'occupante sans droit ni titre des lieux à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2014.

Le tribunal rappelle qu'en matière d'occupation sans droit ni titre, le propriétaire peut en effet d'une part réclamer l'expulsion de l'occupant et d'autre part lui réclamer une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause, l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri du fait qu'il a été privé de la libre disposition des lieux (La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles VI, Le louage des choses I, nos 362).

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

Il s'agit donc d'indemniser la ORGANISATION1.) de la perte même résultant de l'occupation prolongée de son bien immobilier par SOCIETE1.). Que la ORGANISATION1.) ait eu ou non un projet de relocation ou de viabilisation des lieux litigieux est sans aucune incidence à cet égard alors qu'il s'agit de l'indemniser du fait même que SOCIETE1.) s'est maintenue, sans droit ni titre, dans les lieux, abstraction faite de toute autre considération.

SOCIETE1.) s'étant maintenue de son propre gré dans les lieux après le 31 août 2014, elle ne saurait pas non plus faire valoir son propre appauvrissement par l'entretien prolongé des lieux jusqu'à son départ le 9 décembre 2014.

En l'espèce, l'enrichissement de SOCIETE1.) et l'appauvrissement corrélatif de la ORGANISATION1.) sont donc établis, SOCIETE1.) ayant eu la jouissance du domaine dont la ORGANISATION1.) a corrélativement été privée.

A titre subsidiaire, il est encore reproché à la ORGANISATION1.) d'avoir elle-même retardé la remise des clés.

La ORGANISATION1.) a résilié le contrat de bail par courrier du 25 octobre 2013 avec effet au 31 août 2014, laissant à SOCIETE1.) un délai de plus de 10 mois. Le tribunal rejoint le premier juge en ce que la partie appelante est dès lors mal fondée à soutenir qu'elle n'aurait pas disposé d'un délai suffisant pour organiser la libération des lieux.

Dans ce contexte, il résulte des éléments du dossier que le bureau d'expertise SOCIETE2.), chargé de réaliser un état des lieux de sortie, a, par courrier du 2 septembre 2014, informé les parties de l'impossibilité de réaliser sa mission, étant donné que « *du personnel du SOCIETE4.) effectue en permanence des déménagements, enlèvements et déplacements à l'intérieur du site, qui nous empêche de pouvoir cliquer la situation. De plus, subsiste un problème de « clés », le SOCIETE4.) ne voulant remettre les clés à la ORGANISATION1.), propriétaire des lieux* ».

Dans un courrier de son mandataire du 4 septembre 2014, SOCIETE1.) affirme non seulement faire usage d'un droit de rétention pour justifier son maintien dans les lieux mais se contredit elle-même lorsqu'elle propose d'un côté de remettre les clés au bureau SOCIETE2.), mandaté par la ORGANISATION1.), mais d'un autre côté indique que « *une remise ferme et définitive des clés à la ORGANISATION1.) [la ORGANISATION1.)] telle que souhaitée par cette dernière n'est pas envisageable à ce stade* ».

Dans un courrier du 6 octobre 2014, le mandataire de SOCIETE1.) informe la mandataire de la partie adverse que « *Pour ce qui concerne la remise des clés, j'en reste à mon courrier officiel du 4 septembre 2014* », tout en soutenant, encore une fois, de manière contradictoire plus loin que « *La présente vaut donc, par la même occasion, mise en demeure adressée à la ORGANISATION1.) de me faire part d'une date située dans le courant de la semaine prochaine à laquelle il pourra être procédé à l'état des lieux / à l'inventaire, ainsi qu'à la remise des clés* ».

SOCIETE1.) ne saurait donc pas non plus argumenter qu'elle refusait de remettre les clés entre les mains du bureau SOCIETE2.), faute de confiance dans la neutralité de celui-ci, étant donné qu'il ne s'agissait pas de dresser un état des lieux de sortie, qui certes doit prendre en compte différents points de vue, mais seulement de déposer matériellement les clés du domaine.

Au vu de ces éléments, c'est donc à juste titre que le premier juge a décidé que le défaut de remise des clés n'est par conséquent pas imputable à la ORGANISATION1.) mais bien à SOCIETE1.).

Dans un ordre encore plus subsidiaire, SOCIETE1.) estime avoir valablement fait valoir son prétendu droit de rétention au titre des améliorations mobilières et immobilières apportées à l'immeuble, faute par la ORGANISATION1.) de lui verser une indemnité.

Le droit de rétention peut être défini comme le droit en vertu duquel une personne qui détient une chose appartenant à autrui est fondée à en différer la restitution jusqu'au

paiement de ce qui lui est dû, à l'occasion de cette chose, par son propriétaire (De Page, Traité élémentaire de Droit civil belge, Tome VI, No 793, p. 749).

En dehors des cas de droit de rétention définis par la loi (tel l'article 1948 du code civil conférant au dépositaire le droit de retenir le dépôt jusqu'à l'entier paiement de ce qui lui est dû à raison du dépôt), la doctrine et la jurisprudence reconnaissent un tel droit au créancier « *lorsqu'une détention du matériel appartenant au débiteur se rattache à la convention qui a donné naissance à sa créance (...) ou lorsque la créance et la détention de l'objet retenu ont leur source dans un même rapport juridique (...) ou lorsque la créance a pris naissance à l'occasion de la chose retenue* » (Rép. Civ. Dalloz, v° rétention, n°72).

Dans la pratique jurisprudentielle luxembourgeoise, l'exercice du droit de rétention est subordonné à l'existence d'une créance certaine, exigible et liquide et d'un lien de connexité entre la créance et le bien détenu. (Cour, 7<sup>ième</sup>, 20 mars 2019, n° CAL-2018-00942 du rôle)

La question si SOCIETE1.) a effectivement droit aux impenses immobilière et mobilières, créance dont elle fait la base de son droit de rétention, est sans aucune incidence à ce stade de l'analyse, alors que cette prétendue créance n'était, ni exigible et encore moins certaine durant la période du 1<sup>er</sup> septembre 2014 au 9 décembre 2014.

A défaut d'avoir disposé d'une créance certaine et exigible, c'est à tort que le SOCIETE1.) invoque le bénéfice du droit de rétention.

Au regard de ce qui précède, il y a partant lieu, par confirmation du jugement entrepris, de dire fondée la demande de la ORGANISATION1.) en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période de septembre 2014 à novembre 2014 inclus.

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; cette appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond (cf. Les Nouvelles : Le louage des choses, Les baux en général, tome 1, no 405 et suivants).

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

Le tribunal renvoie à ses développements ci-avant, desquels il résulte que SOCIETE1.) est malvenue de reprocher à la ORGANISATION1.) d'avoir inutilement retardé la remise des clés. Aucun élément en cause ne permet de retenir l'existence d'un préjudice inférieur au montant du loyer tel que réduit à la fin du bail.

Par confirmation du jugement entrepris, le tribunal décide de fixer l'indemnité d'occupation au montant mensuel de 22.014,92 euros, de sorte qu'il y a lieu de condamner SOCIETE1.) à payer à la ORGANISATION1.) la somme de 66.044,76

euros (soit 3 x 22.014,92 correspondant aux mois de septembre 2014 à novembre 2014 inclus).

La ORGANISATION1.) demande, par voie d'appel incident, à voir assortir cette condamnation des intérêts au taux légal à compter du prononcé du jugement de première instance.

Il ressort cependant expressément du milieu de la page 10 du jugement entrepris que « *Lors de l'audience des plaidoiries du 18 mai 2022, la ORGANISATION1.) a expressément renoncé à sa demande initiale de voir augmenter le montant principal des intérêts légaux à compter du jugement à intervenir* ».

La renonciation est « *l'acte juridique par lequel une personne manifeste la volonté d'abandonner un droit qui lui appartient* » (cf. Encyclopédie civile Dalloz, verbo renonciation, n°1, septembre 2004).

En effet, la renonciation se définit comme un acte de disposition par lequel une personne abandonne volontairement un droit déjà né dans son patrimoine, éteint ce droit ou s'interdit de faire valoir un moyen de défense ou d'action. (cf jurisclasseur civil article 2044 à 2058 : fasc 10 no 80)

La renonciation à un droit ne se présume pas, elle ne peut être établie que par des faits qui l'impliquent nécessairement, c'est-à-dire qu'elle ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer (cf. Cass. 28 février 2013, n° 14/13, Les Nouvelles, Droit civil, t.VI, vol 1, éd. 1964, no 377).

La ORGANISATION1.) ayant manifestement et sans équivoque renoncé lors des plaidoiries de première instance à son droit de voir augmenter le montant principal à titre d'indemnité d'occupation des intérêts au taux légal à compter du prononcé du jugement, c'est encore à juste titre que le premier juge n'a pas assorti cette condamnation des intérêts au taux légal.

L'appel incident est donc également à rejeter.

## 2. Quant aux impenses immobilières et mobilières

### a. SOCIETE1.)

La partie appelante estime avoir droit à une indemnisation au titre des améliorations apportées aux lieux loués pour y exploiter un hôtel quatre étoiles, ceci sur le fondement de la théorie des impenses, sinon sur tout autre fondement légal.

Dans la présente affaire, il aurait été contractuellement prévu à l'article 11, alinéa 3 du contrat de bail qu'il n'y a pas de remise en pristin état mais que les améliorations apportées aux lieux loués restent acquises au bailleur. Ledit article 11, alinéa 3 du contrat

de bail ne stipulerait pas non plus que cette reprise par le bailleur des améliorations / finitions / installations réalisés par le preneur se fait gratuitement à l'échéance du bail.

La théorie des impenses prévoirait, dans ce cas bien particulier où le droit à indemnisation du preneur n'a pas été réglé contractuellement, que le preneur doit être indemnisé. Dans les principes sous-jacents à cette théorie d'origine française, rien ne viendrait en contradiction ou ne serait pas transposable en droit luxembourgeois.

La question étudiée dans l'extrait doctrinal cité par le premier juge serait celle du sort, dans le domaine du droit commun du bail, des aménagements réalisés par le preneur en partant d'une situation de départ, qui serait celle fixée par les règles du code civil belge (identiques sur ce point au code civil luxembourgeois) où le bailleur aurait droit, en fin de bail, d'opter soit pour la remise en état, soit pour la reprise de ces aménagements (option qui n'existerait pas dans la présente affaire puisqu'il aurait été convenu que les aménagements / finitions / installations seraient délaissés au bailleur).

La partie appelante renvoie à un arrêt de principe de la Cour de cassation belge (18 avril 1991, Pas. Belge I, 740) qui confirmerait que les améliorations réversibles ouvrent toujours un droit à indemnisation du preneur, dès lors que le bailleur a choisi de les conserver. En revanche, pour ce qui est des améliorations non-réversibles, ce droit à indemnisation n'existerait qu'à condition que le bailleur ne se soit pas trouvé dans l'impossibilité d'exiger leur enlèvement.

Cette clarification de la Cour de cassation belge ne trouverait pas d'équivalent, ni en droit français, ni en droit luxembourgeois où il serait admis que le bailleur peut toujours requérir la remise en état, même en cas d'aménagements non-réversibles, avec comme conséquence que le bailleur ne pourrait jamais se retrouver dans la situation visée par la jurisprudence belge « *d'une impossibilité d'exiger l'enlèvement* ».

En l'espèce, la seule raison pour laquelle la bailleresse s'est retrouvée dans l'impossibilité d'exiger la remise en état tiendrait à un choix volontaire de sa part, à savoir la volonté assumée, dès la conclusion du bail, de conserver le bénéfice des aménagements / finitions/ installations mis en œuvre par la partie appelante. Dans la mesure où la ORGANISATION1.) aurait opté dès le départ pour la reprise de ces aménagements / finitions / installations apportés aux bâtiments loués, sans qu'aucune clause ne prévoirait que ce délaissement s'opère gratuitement, la partie appelante aurait donc droit à une indemnisation, cette solution étant à appliquer aussi en droit luxembourgeois.

La partie appelante aurait versé les factures reprenant les travaux réalisés dans l'enceinte du château. Ces factures documenteraient, ensemble avec les pièces comptables versées, le montant et la nature des travaux réalisés.

L'absence d'état des lieux de sortie serait sans incidence sur la question des impenses, alors qu'il n'aurait pas pour finalité de faire l'inventaire des améliorations que le preneur a apportées à l'immeuble mais uniquement de répertorier, par comparaison à l'état des

lieux d'entrée, les éventuels dégâts ou réparations locatives dont le preneur aurait à assumer la responsabilité.

i. Les impenses immobilières

Lors de l'expiration du contrat de bail en date du 31 août 2014, la partie appelante aurait pris l'initiative, de communiquer au bureau d'expertise SOCIETE3.) les pièces justificatives relatives à tous les investissements immobiliers réalisés et lui aurait demandé de classer ces améliorations immobilières dans la catégorie des impenses nécessaires, utiles et somptuaires et d'en chiffrer le montant.

Le bureau d'expertise SOCIETE3.) aurait confronté la liste des investissements avec la réalité des travaux réalisés dans le château tel qu'il aurait pu les constater en se rendant sur les lieux.

Dans son rapport du 23 décembre 2014, le bureau d'expertise SOCIETE3.) décrirait les principales améliorations et arriverait au résultat suivant :

Montant des impenses nécessaires : 567.962,90 euros ;

Montant des impenses utiles : 173.333,71 euros ;

Montant des impenses somptuaires : 281.626,54 euros.

Il en résulterait que le montant des impenses immobilières nécessaires et utiles pour lesquelles la partie appelante serait en droit de réclamer une indemnisation à la ORGANISATION1.) s'élèverait à un montant en principal de  $567.962,90 + 173.333,71 = 741.296,61$  euros.

Pour autant que de besoin, cette évaluation pourrait être contrôlée par un expert suivant l'offre de preuve par expertise, telle que formulée dans le dispositif de l'acte d'appel.

Cette créance serait devenue exigible dès la date de fin du contrat de bail puisque le transfert dans le patrimoine du bailleur des améliorations apportées à l'immeuble par le locataire se réaliserait à la date d'expiration du bail.

Dans son courrier officiel du 14 juin 2014, le mandataire de la partie appelante aurait expressément attiré l'attention de la ORGANISATION1.) sur le fait que l'indemnité redue au titre des impenses réalisées devait être versée au plus tard à la date de fin du bail, c'est-à-dire le 31 août 2014 et que tout dépassement de cette échéance entraînerait la mise en compte d'intérêts de retard.

La partie appelante demande de ce fait, au titre des impenses immobilières nécessaires et utiles apportées à l'immeuble, la condamnation de la ORGANISATION1.) à lui payer la somme en principal de 741.296,61 euros, ceci avec les intérêts au taux légal courant à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2014, sinon à partir du 24 octobre 2014, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice (formulée pour la première fois (en page 48) dans la note de plaidoiries de Maître Michel Schwartz du 30 mars 2015).

## ii. Les impenses mobilières

L'évaluation contenue dans le rapport du bureau d'expertise SOCIETE3.) serait limitée à la détermination de la valeur des seules impenses immobilières.

La théorie des impenses s'appliquerait à des améliorations incorporées à l'immeuble, tandis que les aménagements ayant une nature purement mobilière ne devraient pas, en principe, être concernés par l'indemnisation redue au locataire au titre des impenses. Cette règle de principe ne résisterait cependant pas à un éventuel accord contraire entre parties.

Il serait en effet toujours possible de convenir que les biens mobiliers resteront la propriété du bailleur en fin de bail, auquel cas ces biens mobiliers donneraient lieu eux aussi, à l'instar des améliorations et modifications immobilières, à indemnisation au titre de la théorie des impenses.

En l'espèce, la ORGANISATION1.) aurait demandé au locataire d'aménager les lieux loués en un hôtel 4 étoiles (article 2 du contrat de bail), ce qui supposerait donc non seulement que soient apportées à l'immeuble des améliorations de nature immobilière mais également que les lieux soient garnis harmonieusement de meubles de nature à permettre l'exploitation du complexe conformément à la destination imposée dans le contrat de bail. Les effets mobiliers garnissant l'immeuble auraient donc été sélectionnés et achetés spécialement pour cet établissement.

Ainsi, lorsque l'article 11 du contrat de bail stipule que les « *aménagements, finitions, et installations* » réalisées par le locataire resteront, en fin de bail, la propriété du bailleur, la partie appelante en conclut que ce qui aurait été prévu à l'origine, était une conservation de l'ensemble, y compris les biens mobiliers afin de conserver cette harmonie entre le mobilier et les pièces.

Il irait donc de soi que la bailleuse voulait conserver en fin de bail à la fois les aménagements, finitions et installations immobiliers, mais aussi mobiliers pour pouvoir conserver la destination qu'elle avait souhaité donner à l'immeuble, soit pour l'exploiter elle-même en fin de bail, soit pour le donner en gérance à un tiers, soit encore pour vendre l'ensemble à un potentiel acquéreur qui pourrait voir d'un bon œil que l'immeuble soit prêt à servir à l'exploitation d'un hôtel, lui permettant le cas échéant de le louer et de donner rapidement un certain rendement à son investissement.

La partie appelante estime donc qu'à la fin du bail, le mobilier aurait dû rester en place dans l'enceinte du château et que les impenses mobilières devraient donner lieu à indemnisation au même titre que les impenses immobilières.

Les dépenses mobilières se seraient élevées au total à la somme de 702.254,36 euros.

A l'échéance du bail, la ORGANISATION1.) aurait, en toute contradiction avec les stipulations contractuelles, déclaré ne pas vouloir revendiquer la propriété des biens mobiliers et aurait souhaité que la partie appelante en assure le déménagement.

La partie appelante aurait accepté de récupérer les meubles dont elle aurait eu une éventuelle utilisation pour d'autres établissements du SOCIETE4.). Il n'aurait cependant pas été possible de reprendre tous les biens meubles puisque certains auraient été tellement spécifiques au complexe du ADRESSE3.) qu'ils ne pouvaient pas être réaffectés ailleurs.

Elle aurait récupéré au total des biens mobiliers d'une valeur de 383.303,48 euros et seraient donc restés dans l'enceinte du ADRESSE3.) des biens mobiliers d'une valeur de  $702.254,36 - 383.303,48 = 426.335,88$  euros.

Pour autant que de besoin, il pourrait être organisé une expertise pour contrôler le bien-fondé de cette évaluation.

Etant donné qu'il aurait été convenu au départ que les meubles sont aussi délaissés à la bailleuse en fin du bail, les meubles que la partie appelante n'a pas récupérés devraient faire l'objet d'une indemnisation.

La partie appelante demande de ce fait, au titre des impenses mobilières nécessaires et utiles à l'exploitation des lieux loués selon leur destination, la condamnation de la ORGANISATION1.) à lui payer la somme en principal de 426.335,88 euros, ceci avec les intérêts au taux légal courant à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2014, lendemain de l'échéance du bail où est devenue exigible cette créance indemnitaire, sinon à partir du 24 octobre 2014, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice en justice (que la partie appelante a formulée pour la première fois (en page 48) dans sa note de plaidoiries du 30 mars 2015).

*b. La ORGANISATION1.)*

*i. Les impenses immobilières*

Contrairement aux dires adverses, le contrat de bail réglerait bien le sort des travaux d'améliorations en fin de bail, de sorte que la théorie des impenses ne trouverait pas à s'appliquer.

La lecture combinée (et non pas séparée telle qu'opérée par le premier juge) des alinéas 2 des articles 11 et 12 du contrat de bail refléterait la volonté des parties à tout le moins tacite d'une exclusion de toute indemnité du preneur pour les éventuelles améliorations en contrepartie d'une autorisation du bailleur laissant toute latitude au preneur de décider d'éventuels aménagements pour les besoins de son commerce, d'une renonciation du bailleur à exiger une remise en état en fin de bail et d'un loyer particulièrement bas.

Le fait que les termes « *resteront (...) acquis au Bailleur* » figurant à l'article 11 alinéa 2 du contrat de bail litigieux ne soient pas suivis des termes « *sans indemnité pour le preneur* » n'impliquerait nullement que dans l'intention des parties, il n'ait pas été question que les éventuels travaux d'amélioration effectués par SOCIETE1.) deviennent la propriété de la partie intimée, sans indemnité pour SOCIETE1.).

Cette question serait tout au contraire réglée par l'article 12 alinéa 2 du contrat de bail qui prévoirait expressément que tous les travaux d'aménagement, de finition, d'installation apportés aux lieux loués seront à la charge et aux frais du locataire.

SOCIETE1.) aurait en outre bénéficié, non seulement d'un loyer particulièrement bas, 20.000.- euros par mois pour un hôtel de luxe de plus de 5.000 m<sup>2</sup>, situé dans un parc de plus d'un hectare et demi, mais également d'une gratuité de location pendant les huit premiers mois, ce qui constituerait une participation financière indirecte de la partie intimée aux éventuels travaux d'améliorations.

Pour autant que le contrat de bail soit considéré comme muet quant au sort des éventuels travaux d'amélioration exécutés par SOCIETE1.), respectivement qu'il soit considéré que l'intention des parties quant au sort des éventuels travaux d'amélioration ne ressorte pas explicitement des dispositions contractuelles, la partie appelante renvoie aux articles 1135 et 1160 du code civil en application desquels la convention obligerait non seulement à ce qui y est exprimé mais encore à toutes les suites que l'équité et l'usage donne à l'obligation d'après sa nature, et on devrait suppléer dans le contrat les clauses qui y sont d'usage quoiqu'elles n'y soient pas exprimées.

Comme le soulignerait SOCIETE1.) elle-même, il serait d'usage au Luxembourg d'indiquer expressément dans les baux que les modifications et améliorations apportées aux lieux loués sont, sur option ou non du bailleur, acquis au bailleur sans indemnité au bénéfice du preneur. Dans l'intention des parties, l'ajout de la mention « *sans indemnité pour le preneur* » n'aurait pas eu de raison d'être puisque de toute façon il serait d'usage et de jurisprudence constante au Luxembourg que les éventuelles améliorations restent acquises sans indemnités au bailleur en fin de bail.

Ensuite pour que ORGANISATION1.) puisse être tenue d'indemniser SOCIETE1.) d'éventuels travaux d'amélioration, il faudrait en droit luxembourgeois que le contrat de bail le prévienne expressément, ce qui ne serait pas le cas.

Il faudrait pour le surplus rappeler dans ce contexte que, contrairement à ce que prétend SOCIETE1.), cette dernière ne se serait pas vu imposer l'exploitation d'un hôtel 4 étoiles, ni n'aurait apporté d'amélioration ou de plus-value aux lieux loués. La configuration des lieux loués aurait déjà été celle d'un hôtel de luxe auparavant et SOCIETE1.) aurait été parfaitement libre de contracter ou non pour les exploiter.

Les rénovations successives entreprises auparavant par la ORGANISATION1.) auraient permis de doter l'établissement de toutes les infrastructures modernes nécessaires à l'exploitation d'un hôtel de luxe, comme en témoigneraient le prospectus de l'époque du

château ainsi que l'article sur le château dans le magazine n° 1/2005 de « ORGANISATION1.) *Neiegkeeten* » démontrant l'existence d'un restaurant gastronomique et de nombreuses salles de conférence profitant d'agencements modulables et d'équipement vidéo. L'hôtel aurait encore été doté d'un bar spacieux, entièrement équipé, au sous-sol dans une cave voûtée, et les chambres auraient été, lors de la signature du contrat de bail, impeccablement meublées avec tout le confort moderne requis.

Il serait important de préciser que, dans le cadre de son exploitation, SOCIETE1.) n'aurait pas créé de chambre supplémentaire par rapport aux chambres ayant existé à l'époque de l'exploitation du château par la société SOCIETE5.). Ces équipements ainsi que toute l'infrastructure de l'hôtel, auraient été constamment entretenus et se seraient trouvés en parfait état au moment de la reprise de l'exploitation par SOCIETE1.) comme cela résulterait d'ailleurs de l'état des lieux d'entrée du 26 octobre 2009.

SOCIETE1.) voulant procéder à certains aménagements de l'hôtel, qui aurait déjà été de luxe, elle aurait simplement été autorisée à le faire par la partie intimée, et ce pour sa seule convenance, dans son seul intérêt et à ses frais tel que cela ressortirait de l'article 12 alinéa 2 du contrat de bail.

En conséquence, la théorie des impenses ne serait pas d'application dans la présente affaire.

Même à considérer, pour les besoins du raisonnement, qu'elle soit d'application dans la présente espèce, la théorie des impenses ne pourrait aboutir à la conclusion que les prétendus travaux d'amélioration donnent lieu à indemnité dans la mesure où il y aurait eu renonciation anticipée de la partie intimée, et ce dès la signature du bail, à son droit absolu d'exiger la démolition des ouvrages d'aménagement, de finition, d'installation apportés aux lieux loués et que toute latitude aurait été laissée à SOCIETE1.) d'effectuer des travaux d'aménagements, d'installation interne et de décoration.

Cette solution se justifierait par le fait que, dans de telles circonstances, le bailleur serait laissé à l'arbitraire du locataire qui pourrait choisir, pour sa seule convenance et dans son seul intérêt, la nature des travaux qu'il entend effectuer.

Dans ce contexte, l'expertise SOCIETE3.) du 23 décembre 2014 produite par SOCIETE1.) n'aurait aucune valeur probante pour déterminer le caractère nécessaire ou utile des travaux prétendument réalisés alors qu'il s'agirait d'une expertise unilatérale établie sur base d'allégations et d'informations communiquées uniquement par SOCIETE1.).

En outre, l'expertise SOCIETE3.) ne tiendrait pas compte de la perte de valeur du fait de l'usure, du temps ou de l'obsolescence des actifs, respectivement de leurs valeurs effectives au 31 août 2014, date d'extinction du bail et, pour autant qu'il s'agirait d'impenses « nécessaires » ou « utiles », de la date d'accession pour la partie intimée.

Pour pouvoir, le cas échéant se prévaloir de la théorie des impenses, il appartiendrait au preneur d'exiger, préalablement à ses travaux, de faire procéder à un état des lieux contradictoire ayant spécifiquement pour objet de constater l'éventuelle nécessité, ou le cas échéant l'éventuelle utilité, des travaux envisagés. En dehors de cette façon de procéder, le preneur se priverait consciemment de toute possibilité de preuve et devrait donc en assumer le risque.

La partie intimée donne encore à considérer que la revendication des prétendues impenses équivaldrait à de la mauvaise foi dans le chef de SOCIETE1.), de sorte que la demande serait également à rejeter en application de l'article 1134 alinéa 3 du code civil. Il en irait même en vertu des dispositions de l'article 6-1 du même code en vertu duquel la sanction de l'exercice abusif d'un droit devrait « être le refus par le juge de déclarer fondée la prétention du titulaire de ce droit pour autant que ce droit existe ».

Enfin, et en tout état de cause, aucune des prétendues impenses avancées par SOCIETE1.) n'aurait été indispensable à la jouissance des lieux loués et/ou n'aurait apporté de plus-value aux lieux loués mais, à les supposer existantes, telles impenses n'auraient été réalisées que pour des motifs de goût et de convenance et ne seraient en aucun à qualifier de dépenses nécessaires ou utiles.

Or, seules les impenses dites « nécessaires » ou « utiles » seraient le cas échéant susceptibles d'indemnisation.

Il n'aurait pas non plus appartenu à l'expert SOCIETE3.) de se prononcer sur le caractère nécessaire ou utile, respectivement indemnisable des dépenses alléguées, cette classification relevant d'une appréciation juridique pour laquelle seul le juge serait compétent. De même, il ne lui aurait pas appartenu de se prononcer sur la notion de « conditions commerciales acceptables d'exploitation ».

Toute offre de preuve que ce soit par expertise ou non, tendant à établir le prétendu caractère nécessaire ou utile, respectivement indemnisable, des dépenses alléguées, serait à rejeter en ce qu'elle ne saurait pallier la carence de preuve dans le chef de SOCIETE1.).

Pour le surplus, près de 9 ans après l'expiration du bail, il n'y aurait plus rien qu'un expert en bâtiment puisse constater, les lieux loués ayant été vendus en 2016, n'étant plus exploités comme hôtel, et étant une propriété privée appartenant à un tiers qui les aurait sans aucun doute transformés entretemps.

## ii. Les impenses mobilières

L'article 11 alinéa 2 du contrat de bail excluait clairement le mobilier de son champ d'application en visant uniquement les « travaux d'aménagement, de finition, d'installation apportés aux lieux loués par le preneur ».

A défaut de stipulations relatives au sort des biens meubles en fin de bail, il y aurait partant lieu à application du droit commun en la matière, à savoir que le mobilier de SOCIETE1.) demeure la propriété de cette dernière et qu'elle doit par conséquent le reprendre en fin de bail.

SOCIETE1.) aurait d'ailleurs procédé à l'enlèvement de l'intégralité de ses biens mobiliers et, contrairement à ses allégations, les lieux loués seraient actuellement vides de tout bien mobilier ayant été apporté par elle.

Par conséquent elle ne saurait prétendre à aucune indemnisation à titre « *d'impenses mobilières* » pour les meubles qu'elle a prétendument laissés dans les lieux loués.

A titre subsidiaire, la partie intimée invoque que le montant avancé par SOCIETE1.) ne serait justifié d'une quelconque façon et on ignorerait de quels meubles il s'agirait concrètement.

A titre encore plus subsidiaire, à supposer que le contrat de bail litigieux ait eu vocation à englober les meubles dans les « *travaux d'aménagements, finitions et installations* » visés à l'article 11, il aurait alors appartenu à SOCIETE1.) de laisser l'ensemble de ces meubles dans les lieux loués. Dans ce cas, la partie intimée dit formuler une demande reconventionnelle à hauteur de 426.355,88 euros correspondant aux meubles emportés qui auraient dû lui rester acquis.

### *c. Appréciation du tribunal*

L'article 12, alinéa 2 du contrat de bail se lit comme suit :

*« Tous travaux d'aménagement des lieux loués, d'installation interne et de décoration sont à la charge du Preneur. Le Preneur est dès lors autorisé à apporter aux lieux loués, à ses frais et à condition d'obtenir les autorisations administratives éventuellement requises, les travaux d'aménagement interne, de finition, de décoration, respectivement tous travaux d'installation qui seront considérés nécessaires à l'exercice de son commerce ».*

Cet article règle certes la question du financement des travaux d'aménagement en début de bail mais est entièrement muet quant à leur sort en fin de bail.

Tandis que l'article 11, alinéa 2 stipule que :

*« Tous travaux d'aménagement, de finition et d'installation apportés aux lieux loués par le Preneur en vertu du présent contrat, et notamment de l'article 14 ci-après [il faut lire l'article 12 puisque l'article 14 ne concerne que le droit de préférence], resteront à l'expiration du présent bail ou au terme de tout renouvellement éventuel, acquis au Bailleur qui les accepte et renonce d'ores et déjà expressément à exiger du Preneur, lors de son départ, la remise des lieux en pristin état et la suppression de ces aménagements et installations ».*

Le tribunal constate à la lecture des prédicts articles, à l'instar premier juge, que les parties n'ont donc ni prévu une indemnisation au profit de SOCIETE1.) pour les travaux réalisés en début de bail, ni expressément exclu une telle indemnisation en ce que le contrat de bail reste entièrement muet sur cette question.

i. Les impenses immobilières

SOCIETE1.) se prévaut de la théorie des impenses afin d'asseoir sa demande en remboursement. Les impenses sont définies comme les « *dépenses faites pour la conservation ou l'amélioration ou l'embellissement d'une chose* » (Lexique des termes juridiques, Dalloz, 11<sup>ème</sup> édition).

Il importe cependant de souligner que la Cour de cassation belge a, par un arrêt du 18 avril 1991 (Pas. I, 740) et tel qu'également relevé par SOCIETE1.), consacré le principe du refus d'indemnité en cas de travaux indissociables. Ainsi, elle a jugé que « *si le preneur peut être indemnisé des améliorations en vertu du principe général suivant lequel nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui, c'est à la condition que le bailleur ne se soit point trouvé dans l'impossibilité de les faire enlever* ». La théorie dite des impenses n'est dès lors pas applicable en cas de travaux indissociables.

SOCIETE1.) estime cependant qu'en droit luxembourgeois, le bailleur ne pourrait jamais se retrouver dans la situation visée par la jurisprudence belge « *d'une impossibilité d'exiger l'enlèvement* » étant donné qu'il serait, selon SOCIETE1.), admis en droit luxembourgeois que le bailleur peut toujours requérir la remise en état, même en cas d'aménagements non-réversibles.

Aucune disposition légale en droit luxembourgeois ne confère au bailleur le droit d'exiger en toute hypothèse la remise en état des lieux en fin de bail.

Suivant l'article 1730 du code civil « *S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure* ». L'article 1731 du même code poursuit que « *S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire* ». Finalement aux termes de 1731 du code civil « *Il [le preneur] répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute* ».

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. 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 (cf. M. HARLES, le Bail à loyer, P. 31, p. 343).

Il s'ensuit qu'en droit luxembourgeois, le bailleur peut toujours exiger du preneur la remise en état des lieux lorsqu'il s'agit de dégâts locatifs dépassant l'usure normale. Cependant aucune disposition légale, ni construction jurisprudentielle, ne confère au bailleur le droit d'exiger, en tout état de cause, de son locataire d'enlever les aménagements réalisés en cours de bail.

Au contraire, suivant l'article 11 alinéa 2 du contrat de bail, la ORGANISATION1.) a même expressément accepté qu'elle ne réclamera pas la remise en pristin état des lieux en fin de bail.

Par conséquent, les principes retenus dans l'arrêt de la Cour de cassation belge précité restent applicables au cas d'espèce.

En l'espèce, tous les travaux invoqués se rapportent à de lourds aménagements tels que l'installation d'une cuisine professionnelle, soit des aménagements indissociables de la structure du ADRESSE3.).

L'autorisation que le bailleur donne, le cas échéant, quant à l'exécution de travaux d'aménagement par le preneur n'implique nullement son accord quant au paiement ou au partage des frais (Cass 30 avril 1981, Res jur imm, 1982, p. 9 et Les Nouvelles, Le louage de choses n° 1084).

En l'occurrence, le bailleur a été mis devant le fait accompli de travaux indissociables qui ne sauraient être enlevés sans porter atteinte à la nature-même de l'immeuble.

Tel que retenu par la Cour de cassation belge, la demande en remboursement du preneur ne saurait donc aboutir sur la base de la théorie des impenses.

Le bailleur ne peut jamais, dans le silence de la convention, être tenu d'indemniser le locataire, sous prétexte d'une plus-value apportée aux biens loués attribuable aux travaux réalisés par le preneur à ses frais.

Les éventuelles améliorations ne peuvent point engendrer pour le bailleur une charge qu'il pourrait ne pas être en mesure de supporter, et qu'il n'a pas imposée. En concédant au preneur l'usage et la jouissance du bien, il lui permet de l'améliorer sans doute, mais ce de la propre initiative du locataire, et le plus souvent selon les convenances de celui-ci et dans son intérêt personnel; les travaux sont donc exécutés en principe aux risques et périls du preneur. (Les Nouvelles, Le louage des choses, n° 1099 ; Merchiers, Le Bail en général, éd. Larcier, n° 343)

Il est de principe que si le preneur entreprend des travaux, il les fait exécuter à ses frais et risques, à moins qu'il n'en soit autrement stipulé.

En concédant au preneur l'usage et la jouissance du bien, il lui permet de l'améliorer sans doute, mais ce de la propre initiative du locataire, et le plus souvent selon les

convenances de celui-ci et dans son intérêt personnel ; les travaux sont donc en principe exécutés aux risques et périls du preneur.

Le preneur qui tient à ne pas s'engager sans compensation doit donc soit se réserver, pour autant que le bailleur soit d'accord, une clause expresse réglementant ses droits éventuels, soit, au moins avant de transformer, solliciter l'accord du bailleur et tenter d'amener celui-ci à souscrire, en raison des avantages qu'il pourrait retirer des travaux de transformation des indemnités en conséquence (op. cit. n° 1099).

SOCIETE1.) ne s'est manifestement pas réservée tel droit dans le contrat bail.

Si le locataire peut, d'autre part, avoir, le cas échéant, le droit de réclamer le remboursement des dépenses faites pour des réparations nécessaires et urgentes, qui, d'après la loi, sont à charge du propriétaire, il n'en est pas de même des impenses simplement utiles ou voluptuaires qu'il a faites dans son propre intérêt (TAD 19 février 1936, P 14, 62).

Pour le surplus, la théorie des impenses établit une distinction entre les impenses dites « *nécessaires* » et les impenses dites « *utiles* ».

SOCIETE1.) renvoie encore à l'expertise SOCIETE3.) qui aurait confronté la liste des investissements avec la réalité des travaux réalisés dans le ADRESSE3.) tel qu'il aurait pu les constater en se rendant sur les lieux.

Même à supposer la réalité des travaux établis, l'expertise SOCIETE3.) est sans incidence par rapport au fait que le preneur ne saurait obliger le bailleur, en l'absence de stipulation contractuelle en ce sens, de l'indemniser des travaux d'aménagements indissociables de la structure.

Pour les mêmes raisons, il n'y a pas non plus lieu de faire droit à la demande à voir ordonner une expertise judiciaire, qui ne saurait apporter aucun élément nouveau, par rapport à ce qui précède.

Compte tenu de l'ensemble des développements ci-dessus, SOCIETE1.) est partant, par confirmation du jugement entrepris, à débouter de sa demande relative aux impenses immobilières.

## ii. Les impenses mobilières

SOCIETE1.) reconnaît que la théorie des impenses n'est en principe pas applicable aux aménagements purement mobiliers sauf accord contraire des parties et conclut qu'il y aurait eu en l'espèce un tel accord. La ORGANISATION1.) conteste l'existence d'un tel accord.

De l'aveu même de SOCIETE1.), l'évaluation contenue dans le rapport d'expertise SOCIETE3.) est limitée à la détermination de la valeur des seules impenses immobilières.

Il convient de noter que SOCIETE1.) ne verse aucun décompte ou énumération des biens pour lesquels elle sollicite une indemnisation mais uniquement une multitude de factures (plusieurs classeurs) qui, pour une grande partie, ne lui sont pas adressées personnellement mais à d'autres sociétés du SOCIETE4.) ou qui concernent des frais liés à l'exploitation des lieux.

Aucune disposition du contrat de bail n'a trait au mobilier devant garnir les lieux.

Le moyen de SOCIETE1.) consistant à inclure le mobilier dans les « *aménagements, finitions et installations* » (article 11, alinéa 2 du contrat de bail) dans un souci d'harmonie de l'ensemble de l'hôtel est sans incidence à cet égard, étant donné que, même à supposer que le mobilier ferait partie de cette énumération, toujours serait-il que le contrat de bail est entièrement muet quant à une éventuelle indemnité en contrepartie des meubles laissés dans les lieux loués lors du départ du preneur.

Il y a donc lieu de retenir que l'article 11, alinéa 2 du contrat de bail n'englobe pas les meubles parmi les « *travaux d'aménagements, finitions et installations* ».

Ensuite, force est de constater que SOCIETE1.) demande à se faire indemniser des meubles dont la ORGANISATION1.) n'a jamais exigé qu'ils restent sur place. Au contraire, par courrier du 27 mars 2014, la mandataire de la ORGANISATION1.) informe le mandataire adverse que « ma mandante n'a pas l'intention de faire valoir de revendications par rapport aux meubles meublants proprement dits (...) L'intégralité des meubles meublant pourra donc être récupérés par celle-ci, ma mandante n'étant pas intéressée à une quelconque reprise ».

Dans le même ordre logique, le mandataire de SOCIETE1.) avait déjà, par courrier du 18 mars 2014, rappelé à la mandataire de la ORGANISATION1.) que la quasi-totalité des meubles garnissant les lieux sont la propriété de SOCIETE1.). Il n'est aucunement fait mention d'abandonner lesdits meubles sur place en contrepartie d'une rémunération. Cette position se confirme encore lorsque dans un courrier du 14 juin 2014, adressé à l'agence immobilière chargée de la vente du domaine, SOCIETE1.) fait même écrire que « une partie au moins des meubles garnissant l'immeuble sont la propriété de ma mandante et resteront sa propriété à l'issue du bail ». Le tribunal ignore d'ailleurs de quelle partie des meubles il s'agissait concrètement en l'occurrence. Si les meubles restent la propriété de SOCIETE1.) en fin de bail, elle est malvenue de réclamer une indemnité à la ORGANISATION1.) de ce chef.

Il résulte en outre des dires mêmes de SOCIETE1.) qu'elle aurait récupéré une partie des meubles pour lesquels elle avait une utilisation dans d'autre établissement du SOCIETE4.). Cependant, il n'aurait pas été possible de reprendre tous les biens meubles

puisque certains auraient été tellement spécifiques au complexe du ADRESSE3.) qu'ils n'auraient pas pu être réaffectés ailleurs.

Le tribunal déduit de ces dires que SOCIETE1.) a laissé sur les lieux les meubles comme bon lui semblait lorsqu'elle ne voyait pas d'utilité et enlevait ceux qu'elle estimait attractifs pour les réaffecter ailleurs. Il est donc encore une fois établi que la ORGANISATION1.) n'a pas exigé en fin de bail que les meubles restent sur place. La ORGANISATION1.) ne saurait pas non plus financer les choix de SOCIETE1.) quant aux meubles qu'elle estime non autrement utiles, ce en l'absence de toute stipulation contractuelle concernant une indemnité pour les meubles laissés sur place en fin de bail.

Par conséquent, SOCIETE1.) est, par confirmation du jugement entrepris, à débouter de sa demande au titre de remboursement des dépenses mobilières.

### 3. Droit de préemption

#### a. SOCIETE1.)

Il aurait été convenu entre parties que si la ORGANISATION1.) veut vendre le domaine, elle proposera le bien par priorité à la partie appelante qui pourrait alors, après avoir investi dans la rénovation de l'immeuble, acquérir la propriété du domaine en entier.

L'article 14 du contrat de bail aurait de ce fait instauré en faveur du preneur un droit de préemption conventionnel.

Il est reproché à la ORGANISATION1.) de n'avoir jamais réellement respecté ce droit de préemption.

Le fait que le domaine soit mis en vente ou encore le prix auquel la ORGANISATION1.) offrait de le vendre n'aurait été porté à la connaissance de la partie appelante que de manière indirecte, sans jamais respecter le cadre fixé par l'article 14 du contrat de bail.

La première fois où la partie appelante aurait reçu un écrit évoquant la vente du domaine et son prix, serait au détour d'une lettre recommandée de la ORGANISATION1.) du 17 septembre 2013, où, noyée au milieu d'autres considérations, aurait apparue la déclaration selon laquelle « *le ADRESSE3.) sera vendu au meilleur offrant et le prix annoncé est de 18 Mio Eur* ».

Cette déclaration de la ORGANISATION1.) aurait été faite complètement en dehors du contexte de la clause de préemption, l'idée derrière ce courrier n'ayant pas été de sonder la volonté éventuelle de la partie appelante d'acquérir le domaine au prix de 18.000.000.- euros, ni de faire courir les délais de 3 et 24 mois prévus par l'article 14 du contrat de bail.

Ledit courrier du 17 septembre 2013 pourrait à la limite s'apparenter à ce que l'article 14, alinéa 2 du contrat de bail désigne comme un avertissement donné au preneur de ce

que le bailleur souhaite vendre l'immeuble avec l'indication du prix auquel le bailleur est disposé à vendre. La partie appelante aurait donc pu, si tel avait été son souhait, exercer son droit de préemption et acquérir le domaine au prix offert de 18.000.000.- euros. Ce prix étant hors de proportion avec la valeur réelle du domaine, elle n'aurait pas donné de suite.

Le prix de 18.000.000.- euros auquel le domaine fut offert à la vente à la partie appelante n'aurait pas été le prix auquel le bien fut annoncé par l'agence immobilière mandatée pour trouver de potentiels acquéreurs. Or, le prix affiché aurait dû être celui annoncé à la partie appelante et cela durant les 24 mois ayant suivi la notification par courrier du 17 septembre 2013.

La partie appelante aurait découvert courant 2014 que l'agence immobilière diffusait des annonces où le prix de vente affiché était en réalité de 14.000.000.- euros. La ORGANISATION1.) aurait donc dû revenir vers la partie appelante et lui notifier une offre de vente au prix de 14.000.000.- euros, ce qu'elle n'aurait pas fait.

Dans le courrier de son mandataire du 30 juillet 2014, la ORGANISATION1.) aurait fini par écrire que « *votre cliente est ailleurs toujours la bienvenue d'acquérir le château au prix de 14 millions actuellement affiché* ». Ce prix de 14.000.000.- euros aurait à nouveau dû être figé pendant les 24 mois ayant suivi la proposition faite à la partie appelante, puisque l'article 14, alinéas 4 et 5 du contrat de bail prévoirait que si le locataire n'exerce pas son droit de préemption, le bailleur peut librement revendre le bien loué mais uniquement aux conditions financières soumises au preneur dans l'offre de vente et cela pendant les 24 mois à partir de l'envoi de l'offre de vente au preneur.

Le fait que dans la version signée du contrat de bail, la clause aurait été modifiée sur ce point particulier montrerait indubitablement qu'il y aurait eu un accord pour que la durée de cette obligation soit portée de 12 à 24 mois, autrement il n'y aurait pas eu de retouche apportée à cette clause. Le délai à retenir serait donc bien de 24 mois.

Finalement, le domaine aurait été vendu, suivant un compromis de vente dont la date n'est pas déterminée, à la société SOCIETE6.) au prix de 11.000.000.- euros, ce dont attesterait l'acte notarié de vente conclu en date du 7 janvier 2016.

Il en résulterait que la ORGANISATION1.) aurait donc accepté de vendre le domaine à un prix substantiellement inférieur à celui auquel cette même acquisition fut proposée à la partie appelante puisque la dernière offre de prix à lui avoir été notifiée aurait été celle du 30 juillet 2014 au prix de 14.000.000.- euros.

La partie appelante estime tout d'abord que la ORGANISATION1.) n'aurait pas fait preuve de bonne foi (article 1134 du code civil) dans l'application de la clause de préemption. De l'avis de la partie appelante, les critères utilisés par le premier juge pour apprécier la bonne ou mauvaise foi de la ORGANISATION1.) seraient assez peu pertinent alors que cette dernière resterait très peu transparente sur le prix de vente auquel elle a demandé à l'agent immobilier d'offrir le bien au public. Plutôt que de verser des articles de presse, il aurait appartenu à la ORGANISATION1.) de communiquer le

mandat de vente conclu avec l'agent immobilier, mandat dans lequel aurait certainement été précisé le prix de vente souhaité.

La partie appelante estime ensuite encore que la ORGANISATION1.) aurait violé les obligations mises à sa charge en vertu de l'article 14 du contrat de bail et demande sa condamnation au paiement de dommages et intérêts.

Par le jeu de la clause de préemption, la ORGANISATION1.), dès lors que son intention était de vendre le domaine, aurait eu pour première obligation de proposer par priorité la vente au preneur en lui indiquant le prix auquel elle était disposée à vendre. L'intention de vendre de la ORGANISATION1.) aurait pris naissance avant l'expiration du contrat de bail et il serait incontesté qu'à partir du mois de juin 2014, le prix auquel la ORGANISATION1.) était disposée à vendre aurait été de 14.000.000.- euros.

L'annonce de l'intention de vendre et du prix auquel la ORGANISATION1.) était disposé à vendre aurait été le fait générateur d'une seconde obligation également imposée au bailleur par la clause de préemption, à savoir l'obligation de ne pas vendre à un prix inférieur à celui annoncé, ceci pendant une durée de 24 mois. Si le bailleur vendait à un prix inférieur endéans ce délai de 24 mois, il serait « *conventionnellement réputé avoir offert au preneur la vente de son bien à un prix insincère* » et aurait violé la clause de préemption.

Cette obligation de ne pas vendre à un prix inférieur pendant 24 mois n'aurait pas été respecté puisque la ORGANISATION1.) aurait vendu le domaine au prix de 11.000.000.- euros à la société SOCIETE6.) moins de 24 mois après que n'avait été proposée à la partie appelante l'acquisition du même domaine au prix de 14.000.000.- euros.

Si, par réformation du jugement de première instance, le tribunal de céans retenait la violation par la ORGANISATION1.) des obligations lui imposées en vertu de la clause de préemption, l'affaire devrait être renvoyée devant le tribunal de paix aux fins de voir statuer sur le quantum du dommage subi par la partie appelante.

#### *b. La ORGANISATION1.)*

Le droit de préemption étant une limite à l'exercice du droit de propriété, ses conditions d'existence et d'exercice devraient connaître une interprétation stricte.

SOCIETE1.) s'adonnerait à une interprétation erronée de l'article 14 du contrat de bail en ce que celui-ci ne prévoirait aucunement une obligation pour la partie intimée d'informer le preneur de la réception d'une offre d'un tiers dont le prix serait inférieur au prix « *annoncé* ».

Ce ne serait en effet que si la partie intimée est disposée à vendre au prix inférieur au prix « *annoncé* » par ledit tiers qu'il pèserait sur elle une obligation de proposer à SOCIETE1.) d'acquérir les lieux audit prix inférieur au prix « *annoncé* ».

Ensuite, l'article 14 du contrat de bail ne pourrait pas être interprété en ce sens qu'une fois un prix proposé à SOCIETE1.), la partie intimée ne pourrait plus baisser ses prétentions pendant un délai de 24 mois.

Outre que le dernier paragraphe de l'article 14 du contrat de bail stipulerait un délai de 12 mois, indiqué en toutes lettres, et non de 24 mois comme erronément indiqué en chiffres, ledit article 14 du contrat de bail n'interdirait aucunement à ORGANISATION1.), sous réserve que le bail soit toujours en cours, de revenir vers SOCIETE1.) dans l'hypothèse où ORGANISATION1.) serait disposée à vendre à un prix autre que celui « *annoncé* » antérieurement à SOCIETE1.), notamment en cas de réception d'une offre d'un tiers.

Elle souligne encore que tel qu'il résulterait de l'article 14, dernière phrase, du contrat de bail, la partie intimée aurait pu se désister à tout moment de son intention de vendre, ce qui prouverait, qu'elle aurait pu renoncer à vendre pour un certain prix endéans le délai de 12 mois, sinon dans un délai de 24 mois et baisser ses prétentions dans ledit délai.

Enfin, l'obligation de la partie intimée de proposer à SOCIETE1.) d'acquérir les lieux au prix auquel elle serait disposée à vendre ne saurait perdurer au-delà du bail puisque le droit de préemption de l'article 14 du contrat de bail ne survivrait pas à l'extinction du bail.

Si l'avant dernier paragraphe de l'article 14 du contrat de bail devait recevoir une interprétation en ce sens que la partie intimée s'interdirait de vendre à un tiers pendant le délai de 12 mois, sinon de 24 mois à un prix en deçà d'un prix antérieur proposé en cours de bail, même après l'extinction du bail « *alors ce paragraphe serait nul en ce qu'il serait constitutif d'une atteinte disproportionnée aux conditions d'exercice du droit de propriété de ORGANISATION1.) et donnerait à la société SOCIETE1.) un pouvoir de blocage pendant onze mois ou vingt trois mois alors même qu'elle n'était plus locataire et n'exploitait plus le ADRESSE3.)* ».

Ce serait en plus admettre que le droit de préemption est indépendant du bail et le juge de paix aurait alors été matériellement incompétent pour en connaître, même sur demande reconventionnelle.

Au 1<sup>er</sup> septembre 2014, SOCIETE1.) n'aurait plus bénéficié d'aucun droit tiré du contrat de bail, n'étant plus qu'occupante sans droit ni titre, et, à compter de cette date, il n'aurait plus pesé sur la partie intimée d'obligation de proposer à SOCIETE1.) d'acquérir les lieux.

Vu l'offre qui lui avait été faite le 30 juillet 2014 « *d'acquérir le château au prix de 14 millions affiché* », SOCIETE1.) n'aurait par ailleurs disposé que jusqu'au 31 août

2014, date de l'extinction du bail pour y répondre et non du délai d'option de trois mois tel que stipulé à l'article 14 du contrat de bail, son droit de préemption s'éteignant avec le contrat de bail.

A supposer, pour les besoins du raisonnement, que la période de 3 mois ait survécu à l'extinction du contrat de bail, SOCIETE1.) aurait disposé jusqu'au 30 octobre 2014 pour notifier sa décision « *d'acquérir le château au prix de 14 millions affiché* », ou pour faire une contreproposition, ce qu'elle n'aurait jamais fait.

Contrairement aux allégations adverses, la partie intimée aurait toujours fait preuve de bonne foi dans ses relations avec SOCIETE1.).

En tout état de cause, SOCIETE1.) ne respectant pas son obligation essentielle et principale de payer le loyer, pour autant que la partie intimée ait été tenue contractuellement de l'informer de l'offre de la société SOCIETE6.), intervenue près de neuf mois après l'extinction du bail, elle ne l'aurait plus été, au regard de la défaillance de SOCIETE1.) dans l'exécution de cette obligation essentielle et principale.

### *c. Appréciation du tribunal*

Dans un souci de logique juridique, il y a lieu d'analyser dans un premier le moyen tiré d'une prétendue violation par la ORGANISATION1.) du droit de préemption tel que stipulé au contrat de bail, étant donné qu'il ne puisse y avoir de violation de son obligation de bonne foi en l'absence d'une violation de la clause prévoyant le droit de préemption en faveur de SOCIETE1.).

Aux termes de l'article 14 du contrat de bail :

*« En cas de vente portant sur la totalité ou une partie des lieux loués, le Preneur jouit d'un droit de préemption.*

*A cet effet, le Bailleur avertit le Preneur moyennant lettre recommandée de son intention de vendre. Sa notification précisera le prix et les autres conditions auxquels le Bailleur est disposé à vendre les biens loués. Cette notification vaut offre de vente.*

*Le Preneur disposera alors d'un délai de trois (3) mois à compter de la réception de l'offre de vente pour informer le Bailleur par lettre recommandée de sa décision d'acheter aux conditions proposées. L'absence de réponse du Preneur dans le délai précité équivaudra à un refus.*

*A défaut d'exercice par le Preneur de son droit de préemption dans le délai susmentionné, le Bailleur pourra librement vendre les lieux loués ou partie de ceux-ci aux conditions financières soumises au Preneur dans l'offre de vente.*

*A défaut de signature d'un compromis de vente avec un tiers aux conditions offertes au Preneur endéans un délai de douze (24) mois à partir de l'envoi de l'offre de vente au Preneur, le droit de préemption dans le chef du Preneur renaît et la procédure prévue*

*ci-avant s'appliquera à nouveau commençant par l'envoi d'une nouvelle offre de vente au Preneur.*

*Le Bailleur peut à tout moment se désister de son intention de vendre l'immeuble loué*  
*».*

SOCIETE1.) reproche concrètement à la ORGANISATION1.) de ne pas l'avoir informé du prix de vente offert par la société SOCIETE6.) d'un montant de 11 millions d'euros, prix auquel le domaine a finalement été vendu.

Elle soutient qu'elle aurait sérieusement envisagé l'acquisition du complexe immobilier à ce prix, sans cependant verser la preuve de cette intention ; à rappeler qu'elle n'a à aucun moment informé la ORGANISATION1.) qu'elle envisagerait d'acquérir les lieux et qu'elle n'a formulé la moindre proposition d'achat.

La préemption est la faculté conférée par la loi ou par la convention à une personne, bénéficiaire d'une option, d'acquérir, par préférence à toute autre, un bien que son propriétaire se propose de céder, en se portant acquéreur de ce bien dans un délai donné, en général aux prix et conditions de la cession projetée.

Un tel droit de préemption n'oblige pas le propriétaire à vendre, mais s'il vend, il s'engage à donner la préférence au preneur bénéficiaire.

Ce droit conféré au locataire, est à considérer comme étant une protection du locataire qui exerce depuis plusieurs années son commerce en accueillant sa clientèle dans les lieux loués car il est désireux d'assurer son maintien dans ces lieux en cas de vente de l'immeuble.

SOCIETE1.) reconnaît expressément avoir été informée du projet de cession du complexe immobilier au prix annoncé de 18 millions d'euros puis réduit à 14 millions d'euros. Elle reste cependant en défaut d'indiquer l'irrégularité de la procédure reprochée à la ORGANISATION1.) et ce d'autant plus que l'alinéa 2 de l'article 14 du contrat de bail exige uniquement une information du projet de vente par courrier recommandé avec indication du « *prix et les autres conditions auxquelles le Bailleur est disposé à vendre les biens loués* ».

Que cette information ait été « *noyée* » au milieu d'autres considérations est sans incidence par rapport à la procédure prévue à l'article 14 du contrat de bail, qui ne prévoit nullement que le courrier recommandé doit seulement et uniquement avoir trait à l'exercice droit de préemption.

Ce moyen laisse donc d'être fondé.

Il convient de rappeler qu'en l'espèce, la clause relative au droit de préemption a été insérée conventionnellement dans le contrat de bail, la loi du 3 février 2018 portant sur

le bail commercial et introduisant l'article 1762-13 du code civil dans sa nouvelle mouture n'étant pas encore en vigueur au moment des faits à la base du présent litige.

« *Jugé qu'en matière de baux commerciaux, le preneur qui aurait sollicité le renouvellement légal du bail aux mêmes conditions que celles figurant dans le bail en cours, prévoyant un droit de préemption, on peut considérer, si le bailleur ne fait aucune objection dans sa réponse, que le droit de préemption subsiste sous le bail renouvelé.* » Mais en principe, la promesse de vente ou le droit de préemption conféré au locataire n'est plus valable après l'expiration du bail, quand même le preneur reste en jouissance du bien loué, comme occupant favorisé par une loi de prorogation. » (Le louage de choses, Les baux en général, Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI, 2<sup>ème</sup> édition 2000, J. Vankerckhove n° 1195).

Le contrat de bail ayant valablement pris fin le 31 août 2014, il en est de même du droit de préemption prévu audit contrat de bail.

Il résulte des dires même de SOCIETE1.) que la dernière offre de prix lui notifiée était celle du 30 juillet 2014 au prix de 14.000.000.- euros. Elle en déduit que ce prix de 14.000.000.- euros aurait à nouveau dû être figé pendant 24 mois.

Or, le droit de préemption ayant pris fin au 31 août 2014, le prix affiché de 14.000.0000.- euros ne saurait en tout état de cause pas être figé postérieurement à cette date.

En l'espèce, la ORGANISATION1.) n'a pas fourni d'information quant à la date d'acceptation de l'offre formulée par la société SOCIETE6.) ou de la signature d'un compromis de vente.

Il résulte cependant d'un article paru au journal Luxemburger Wort le 24 novembre 2014, soit plus de deux mois après la fin du bail (et donc également du droit de préemption), que le prix de vente annoncé était toujours de 14 millions d'euros. Ledit article se lit notamment comme suit : « *Wer zu Weihnachten auf der Suche nach einem ausgefallenen Geschenk für seine Liebsten ist, kann möglicherweise im Winzerort ADRESSE3.) an der Mosel fündig werden. Dort wird nämlich das historische Schloss (...) verkauft. (...) Bis jetzt ohne Erfolg, wie PERSONNE2.), zuständig für die Immobilienverwaltung bei der ORGANISATION1.), dem LW bestätigte. (...) Das Schloss (...) wird auf der Internetseite der Immobilienagentur SOCIETE7.) zum Preis von 14 Millionen zum Verkauf angeboten (...)* ».

Dès lors, la date de l'acceptation de l'offre par la ORGANISATION1.) ou la conclusion d'un compromis de vente est sans pertinence en l'espèce. Délivée de son obligation contractuelle d'informer SOCIETE1.) de la réduction du prix de vente depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014, la CONGRETATION a valablement pu céder le domaine à un tiers, et ce à n'importe quel autre prix inférieur au 14.000.000.- euros précédemment annoncé à SOCIETE1.).

Au vu de ce qui précède, SOCIETE1.) est donc, par confirmation du jugement entrepris, à débouter de sa demande au titre d'indemnisation pour non-respect de son droit de préemption.

Aucune mauvaise foi ne saurait partant être retenue dans le chef de la ORGANISATION1.) en ce qui concerne la mise en œuvre du droit de préemption tel que stipulé à l'article 14 du contrat de bail.

#### 4. Quant aux demandes accessoires

##### a. SOCIETE1.)

SOCIETE1.) sollicite, sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, une indemnité de procédure de 10.000.- euros pour la première instance et encore une fois de 10.000.- euros pour l'instance d'appel.

##### b. La ORGANISATION1.)

La ORGANISATION1.) réclame une indemnité de procédure de 15.000.- euros, sinon tout autre montant supérieur à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal.

##### c. *Appréciation du tribunal*

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, SOCIETE1.) est débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel. De même, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a rejeté la demande de SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

A défaut par la ORGANISATION1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée pour ce qui est de l'instance d'appel.

Il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné SOCIETE1.) à payer à la ORGANISATION1.) une indemnité de procédure de 500.- euros pour la première instance.

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

Il échet donc finalement de condamner SOCIETE1.) 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 et incident en la forme,

les dit non fondés,

partant confirme le jugement entrepris du 29 juin 2022 dans toutes ses dispositions,

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

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

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aux frais et dépens de l'instance d'appel.