

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail commercial (IIIe chambre)**  
**2019TALCH03/00068**

Audience publique du mardi, dix-neuf mars deux mille dix-neuf

Numéro du rôle : TAL-2018-00898

Composition :

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

**E N T R E :**

PERSONNE1.), demeurant à F-ADRESSE1.),

**appellant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 15 janvier 2018,

**intimé** sur appel incident,

comparant par Maître Emmanuel HUMMEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER,

**appelante** par appel incident,

comparant par la société SCHILTZ & SCHILTZ S.A., inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de

la Gare, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B 220251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2018-00898 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 6 février 2018, lors de laquelle elle fut fixée au 5 juin 2018 pour plaidoiries. A l'audience du 5 juin 2018, l'affaire fut refixée au 13 novembre 2018, puis au 18 décembre 2018 et ensuite péremptoirement au 26 février 2019 pour plaidoiries.

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

Maître Emmanuel HUMMEL, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Maxime LLERENA, avocat à la Cour, en remplacement de la société SCHILTZ & SCHILTZ S.A., représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, 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 mardi, 19 mars 2019 le

## **JUGEMENT QUI SUIT:**

Suivant contrat de bail commercial avec accord d'approvisionnement signé le 17 novembre 2016, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) un immeuble d'habitation et de commerce connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) » sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.100.- euros, augmenté annuellement de 3% au 1<sup>er</sup> août, payable au début de chaque mois. Le contrat de bail a été conclu pour une période allant du 15 octobre 2016 au 31 juillet 2018 avec tacite reconduction pour une nouvelle durée de trois années pour se terminer le 31 juillet 2021.

Par requête déposée le 20 juin 2017 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 4.650.- euros à titre d'arriérés de loyers, la somme de 585.- euros à titre de charges impayées et la somme de 9.300.- euros à titre d'indemnité de relocation. Elle a en outre demandé d'assortir les condamnations des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et de dire que le taux d'intérêt sera majoré de 3 points à l'issue d'un délai de 3

mois à compter de la signification du jugement. Elle a encore sollicité la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et la condamnation de PERSONNE1.) au déguerpissement des lieux loués aux frais de ce dernier.

A titre subsidiaire, au cas où la résiliation du contrat de bail ne serait pas prononcée, la société SOCIETE1.) a sollicité la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 9.300.- euros au titre du dépôt de garantie avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. La société SOCIETE1.) a finalement demandé l'exécution provisoire du jugement et la condamnation de PERSONNE1.) au paiement tant des frais et dépens de l'instance que d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries du 12 octobre 2017, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande pécuniaire au montant de 10.354.- euros à titre d'arriérés de loyer tout en maintenant ses autres demandes pécuniaires. PERSONNE1.) quant à lui a conclu au rejet de la demande de la société SOCIETE1.) et a requis l'annulation du contrat de bail. Il a en outre demandé reconventionnellement le remboursement de quatre loyers s'élevant à 12.400.- euros, du pas de porte s'élevant au montant de 8.775.- euros, des frais exposés pour la constitution de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après la société SOCIETE2.)) s'élevant au montant de 12.500.- euros et des frais d'huissier exposés pour constater l'état inexploitable des lieux pris en location. Il a encore demandé reconventionnellement la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 50.000.- euros à titre d'indemnisation du préjudice résultant de la perte d'exploitation subie. Il a finalement sollicité une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Par jugement du 2 novembre 2017, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a donné acte à la société SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande et à PERSONNE1.) de sa demande en annulation du contrat de bail et de ses demandes reconventionnelles. Il a dit non fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à l'annulation du contrat de bail, a dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) jusqu'à concurrence du montant de 6.386.- euros et celle de PERSONNE1.) jusqu'à concurrence du montant de 3.875.- euros et a dit les demandes non fondées pour le surplus. Le juge de paix a partant condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 6.386.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 3.100.- euros à partir du 20 juin 2017 et sur le montant de 3.286.- euros à partir du 12 octobre 2017, date des demandes respectives jusqu'à solde et condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 3.875.- euros. Il a ensuite ordonné la compensation entre les dettes réciproques.

Le juge de paix a encore déclaré résilié le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et a condamné ce dernier à déguerpir des lieux loués. Il a finalement dit qu'il n'y avait lieu à exécution provisoire du jugement entrepris, rejeté les demandes respectives des parties tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure et condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le juge de première instance a retenu qu'en application de l'article IV du contrat de bail signé entre parties, seule la bailleuse peut se prévaloir du non-paiement de la garantie locative pour voir déclarer le contrat inexistant.

Concernant la violation de l'obligation de délivrance par le bailleur, le juge de paix a considéré qu'au vu de la nécessité d'entreprendre des travaux de mise en conformité au niveau du chauffage et de l'électricité, dont la réalité résultait du courrier de la société SOCIETE1.) du 26 avril 2017, la clause du contrat de bail stipulant que les lieux loués sont en bon état locatif était remise en cause. PERSONNE1.) n'ayant jamais invoqué ces travaux de mise en conformité pour conclure à l'annulation du contrat de bail mais ayant accepté la bonification des loyers pendant l'exécution des travaux, le juge de paix en a conclu que PERSONNE1.) ne pouvait demander l'annulation du contrat de bail pour défaut de délivrance.

Concernant l'exception d'inexécution invoquée à titre subsidiaire par PERSONNE1.), le juge de paix a retenu qu'il résultait des photos versées par PERSONNE1.) que le débit de boissons était inexploitable dans son intégralité durant l'exécution des travaux de remplacement des fenêtres et de réfection de la façade. Le juge de paix a écarté l'application de l'article VII du contrat de bail aux termes duquel le preneur ne pouvait exiger une réduction de loyer en raison des réparations au bâtiment au motif que PERSONNE1.) a profité d'une bonification de loyers durant l'exécution des travaux relatifs à la mise en conformité du chauffage et de l'installation électrique. Le juge de paix a ensuite retenu que PERSONNE1.) n'établissait pas qu'il était dans l'impossibilité d'exploiter le débit de boissons pendant les mois de mai à septembre 2017, de sorte que les loyers réclamés par la société SOCIETE1.) pour les mois de mai et juillet 2017 étaient dus mais que la demande de PERSONNE1.) en restitution des loyers des mois d'octobre et de novembre 2016 était fondée, les lieux ayant été inexploitables à ce moment.

Le juge de paix a encore rejeté la demande en paiement des frais de nettoyage et d'installation du débit à défaut de pièces établissant que le nettoyage avait été réalisé et en tenant compte du caractère inexploitable des lieux pendant les travaux de rénovation.

Le juge de paix a considéré que le non-paiement de deux mois de loyers et de la garantie locative constituait une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Concernant la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) à se voir indemniser de la perte ou de la réduction de son chiffre d'affaires, le juge de première instance a retenu que cette perte ou réduction n'était pas établie par des pièces justificatives. La demande en remboursement des frais d'huissier a été rejetée par le tribunal au motif qu'il n'était pas contesté que les lieux loués étaient inexploitables, PERSONNE1.) ayant bénéficié d'une bonification de loyer pour janvier 2017.

Concernant la demande de PERSONNE1.) à voir signer un avenant au contrat de bail avec la société SOCIETE2.) constituée le 27 octobre 2017, le tribunal a estimé qu'au vu

de la résiliation judiciaire du contrat de bail, cette demande était sans objet. Le tribunal a également rejeté la demande de PERSONNE1.) à se voir rembourser les frais de constitution de la société SOCIETE2.) à défaut de pièces établissant que la société SOCIETE2.) disposait de l'autorisation de faire le commerce et qu'elle avait été créée dans le seul but de reprendre l'exploitation dans les lieux loués.

Le tribunal a finalement rejeté la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de relocation compte tenu des circonstances particulières de l'affaire où PERSONNE1.) n'avait pas pu exploiter convenablement les lieux loués.

De ce jugement lui signifié le 5 décembre 2017, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 15 janvier 2018.

### **Moyens et prétentions des parties**

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) demande à voir dire les demandes de la société SOCIETE1.) irrecevables sinon non fondées et conclut à se voir décharger de toute condamnation prononcée à son encontre.

Subsidiairement, il sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 50.000.- euros à laquelle il évalue son préjudice économique et la somme de 8.775.- euros en remboursement du pas de porte qu'il a payé pour accéder aux lieux loués. Il demande d'assortir toute condamnation de la société SOCIETE1.) des intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde et sollicite la compensation éventuelle des sommes redus par la société SOCIETE1.) avec les sommes qu'il serait condamné à payer à cette dernière.

Pour le cas où le tribunal retiendrait la licéité de la vente d'un pas de porte, PERSONNE1.) réclame la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 20.000.- euros correspondant à la valeur actuelle du pas de porte.

A titre tout à fait subsidiaire, PERSONNE1.) sollicite la nullité sinon la résiliation du bail aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.) demande également la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer les frais de constitution de la société SOCIETE2.) d'un montant de 12.500.- euros et à lui restituer les loyers payés d'un montant de 12.400.- euros, le tout avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

PERSONNE1.) sollicite finalement la condamnation de la société SOCIETE1.) tant au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour la première instance et de 2.250.- euros pour l'instance d'appel que des frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de son avocat qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

A l'audience des plaidoiries du 26 février 2019, PERSONNE1.) sollicite encore la nomination d'un expert avec la mission d'évaluer le préjudice qu'il a subi.

L'appelant reproche au juge de première instance d'avoir omis de statuer sur sa demande tendant à voir déclarer irrecevable la demande de la société SOCIETE1.) SA dirigée contre PERSONNE1.).

Au soutien de son appel, PERSONNE1.) expose qu'il aurait été dans l'intention des parties contractantes que PERSONNE1.) souscrive les engagements contractuels pour compte de la société SOCIETE2.) en voie de constitution. PERSONNE1.) aurait signé le contrat de bail au nom et pour le compte d'une société en voie de formation. La société SOCIETE2.) exploiterait dans les faits les lieux loués, elle payerait le loyer et disposerait de l'autorisation d'exploitation. La demande de la société SOCIETE1.) devrait par conséquent être dirigée contre la société SOCIETE2.)

PERSONNE1.) fait valoir que si le contrat de bail devait avoir été conclu avec PERSONNE1.), ce contrat serait dénué de cause et d'objet puisque PERSONNE1.) n'aurait jamais eu la jouissance des lieux loués dans lesquels la société SOCIETE2.) exploiterait son commerce de débit de boissons, à savoir un café connu sous l'enseigne commerciale « ENSEIGNE1.) ».

Concernant ses moyens subsidiaires, PERSONNE1.) fait valoir que le premier juge aurait à juste titre retenu que le débit de boissons était inexploitable en raison des travaux élémentaires de chauffage et d'électricité et que la jouissance des lieux était impossible dès le début de la location en octobre 2016 et pas uniquement à partir du mois de décembre 2016. Il en déduit que le contrat de bail serait nul en raison de la violation par le bailleur de son obligation de délivrance.

PERSONNE1.) estime que le premier juge aurait à tort considéré qu'il n'y avait pas lieu de retenir d'exonération de loyers pour les mois de mai 2017 et juillet 2017 sans tenir compte du fait que PERSONNE1.) aurait été retardé dans l'exploitation de son commerce et qu'il aurait perdu l'intégralité du chiffre d'affaires de la période d'octobre 2016 à mai 2017. Il résulterait des bilans de l'année 2017 que la société SOCIETE2.) n'aurait pas eu de revenu avant le 1<sup>er</sup> juillet 2017. Le chiffre d'affaires d'un montant de 45.533,77 euros pour l'exercice 2017 aurait partant été réalisé sur une période de 6 mois. PERSONNE1.) soutient encore qu'il aurait racheté un fonds de commerce comprenant une clientèle mais qu'il aurait perdu la clientèle à la suite de la fermeture du local pendant 6 mois. Il évalue son préjudice en découlant à 10.000.- euros.

PERSONNE1.) estime qu'il aurait donc valablement pu opposer l'exception d'inexécution à la société SOCIETE1.) pour sa propre créance résultant du préjudice économique. Il soutient que si par la faute du bailleur, le locataire ne peut exploiter son commerce, le bailleur engagerait sa responsabilité contractuelle envers son locataire. Le bailleur ne pourrait par ailleurs pas tirer profit de sa propre faute.

PERSONNE1.) estime qu'au vu des circonstances particulières de la présente espèce, le non-paiement du loyer et des charges ne constituerait pas un manquement suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Concernant le « *pas-de-porte* », PERSONNE1.) fait valoir qu'il n'existerait aucune contrepartie à ce paiement, respectivement qu'il aurait été fait sans cause ni objet et que le fait d'exiger paiement d'un « *pas-de-porte* » ne serait pas licite. Si le paiement d'un « *pas-de-porte* » devait être licite, PERSONNE1.) estime qu'il aurait acquis cette immobilisation incorporelle et aurait droit à paiement de la valeur de ce « *pas-de-porte* » au moment où il devra quitter les lieux.

PERSONNE1.) soutient finalement que la nullité du contrat de bail, sinon la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) serait donnée en raison de l'ampleur de l'inexécution de ses obligations par la société SOCIETE1.).

A l'audience publique des plaidoiries du 26 février 2019, la société SOCIETE1.) conclut quant à elle à la réformation partielle du jugement entrepris en ce qu'il a déclaré sa demande en obtention d'une indemnité de relocation non fondée. Elle demande la confirmation du jugement pour le surplus. Elle augmente encore sa demande en paiement des arriérés de loyers au montant de 60.112,53 euros et de charges impayés au montant de 1.989.- euros. Elle sollicite finalement le rejet de la demande de PERSONNE1.) en nomination d'un expert et l'obtention d'une indemnité de procédure de 500.- euros pour l'instance d'appel.

La société SOCIETE1.) fait valoir que le contrat de bail aurait été signé avec PERSONNE1.) et non avec la société SOCIETE2.) et que dans les contrats de bail signés par la société SOCIETE1.) avec une personne morale, l'engagement d'une personne physique serait toujours exigé. Elle note que PERSONNE1.) invoque la nullité du contrat mais qu'il n'aurait pas remis les clés à la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) soutient qu'il existerait un accord entre parties du 26 avril 2017 dans lequel les travaux effectués seraient évoqués. PERSONNE1.) aurait signé cet accord. La bonification du loyer du mois d'octobre 2016 aurait été ajoutée par courrier du 16 août 2017. Lors de la reprise du bail, PERSONNE1.) aurait su qu'il y avait des travaux à effectuer et PERSONNE1.) aurait signé l'accord du 26 avril 2017 prévoyant que les loyers étaient dus à partir du mois de mai 2017.

Concernant la façade, la société SOCIETE1.) indique que le locataire et le propriétaire de l'immeuble se seraient mis d'accord pour rénover la façade. Il ne résulterait d'aucune pièce que ces travaux de façade auraient rendu les lieux inexploitable. Il ne ressortirait pas non plus des pièces quand ces travaux auraient été effectués.

La société SOCIETE1.) estime que le contrat de bail aurait une cause qui résulterait du fait que PERSONNE1.) est associé et gérant de la société SOCIETE2.) Il ne serait pas indiqué que le contrat de bail est signé pour une société en voie de formation.

Concernant le pas-de-porte, la société SOCIETE1.) estime que la clause en question serait licite.

Selon la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) n'a pas qualité pour demander la réparation du préjudice résultant de la perte de revenus de la société SOCIETE2.) qui ne serait pas partie à la présente instance. Les frais de constitution de la société SOCIETE2.) ne seraient pas à restituer dans la mesure où il ne serait pas établi que la société SOCIETE2.) a été constituée. A titre subsidiaire, pour le cas où PERSONNE1.) aurait la qualité pour demander la réparation, la société SOCIETE1.) soutient que les pièces versées n'auraient pas de force probante, les comptes n'ayant pas été publiés.

Sur question expresse du tribunal quant à l'application de la nouvelle loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial à la question de la licéité du pas-de-porte, la société SOCIETE1.) a indiqué que la loi était applicable aux contrats de bail en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi. PERSONNE1.) s'est rapporté à prudence de justice.

### **Motifs de la décision :**

#### *Le moyen d'irrecevabilité de la demande originaire de la société SOCIETE1.) dirigée contre PERSONNE1.)*

Aux termes de l'article 100-17 de la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, ceux qui, pour une société en formation, avant l'acquisition par celle-ci de la personnalité juridique, ont pris un engagement à quelque titre que ce soit, même en se portant fort ou comme gérant d'affaires, en sont personnellement et solidairement responsables, sauf convention contraire, si ces engagements ne sont pas repris par la société dans les deux mois de sa constitution, ou si la société n'est pas constituée dans les deux ans de la naissance de l'engagement. Lorsque les engagements sont repris par la société, ils sont réputés avoir été contractés par elle dès l'origine.

Il ressort de l'acte constitutif de la société SOCIETE2.) que celle-ci a été constituée le 27 octobre 2016. Le contrat de bail a été signé le 17 novembre 2016.

Au moment de la signature du contrat de bail, la société SOCIETE2.) avait en conséquence déjà été constituée et PERSONNE1.) ne peut valablement prétendre avoir agi pour une société en formation. L'article 100-17 précité ne s'applique pas à la présente espèce et les engagements contractés par PERSONNE1.) ne sont pas réputés avoir été contractés par la société SOCIETE2.) Le contrat de bail ne précise pas non plus que PERSONNE1.) agirait pour le compte et au nom de la société SOCIETE2.)

Au vu de ces considérations, la demande de la société SOCIETE1.) en paiement des arriérés de loyers dirigée contre PERSONNE1.) est recevable et le jugement entrepris est à confirmer sur ce point.

#### *La demande de PERSONNE1.) en nullité du contrat de bail*

Le tribunal note que PERSONNE1.) avait invoqué, en première instance, le défaut de garantie locative. Ce moyen n'est plus repris en instance d'appel. PERSONNE1.) base

sa demande en nullité du contrat de bail à présent sur le défaut de cause sinon d'objet du contrat de bail et sur la violation de l'obligation de délivrance.

Aux termes de l'article 1108 du Code civil, quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention: le consentement de la partie qui s'oblige, sa capacité de contracter, un objet certain qui forme la matière de l'engagement et une cause licite dans l'obligation.

Un contrat de bail a pour objet, à la fois, la chose louée (premier sens) et la jouissance de la chose louée que le bailleur s'oblige à procurer au locataire (Ancel, P., « Chapitre III - L'objet » in *Contrats et obligations conventionnelles en droit luxembourgeois*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2015, p. 365-390).

La cause d'un contrat consiste dans la contrepartie d'une partie à l'engagement de son cocontractant. Ainsi, dans le contrat de bail la cause du bail pour le preneur consiste également dans la jouissance de la chose louée.

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a renoncé aux loyers du mois d'octobre 2016 et des mois de décembre 2016 à avril 2017 à cause de travaux de mise en conformité qui ont dû être effectués dans le local loué.

Il s'ensuit que le local loué était, dès la signature du contrat, inexploitable, de sorte que PERSONNE1.) n'en avait pas la jouissance. A défaut de jouissance des lieux loués, le contrat de bail encourt ainsi en principe l'annulation pour défaut de cause et d'objet.

Or, un acte nul est cependant susceptible d'être confirmé.

L'article 1338 du code civil prévoit à cet égard que l'acte de confirmation ou ratification d'une obligation contre laquelle la loi admet l'action en nullité ou en rescision, n'est valable que lorsqu'on y trouve la substance de cette obligation, la mention du motif de l'action en rescision, et l'intention de réparer le vice sur lequel cette action est fondée. A défaut d'acte de confirmation ou ratification, il suffit que l'obligation soit exécutée volontairement après l'époque à laquelle l'obligation pouvait être valablement confirmée ou ratifiée.

Un cocontractant, qui pourrait agir en nullité d'un contrat, peut donc estimer que, le contrat lui convient, et renoncer à agir en nullité de celui-ci.

La confirmation de l'acte nul, ou ratification, n'est possible que si la nullité dont il s'agit est une nullité relative. La nullité est relative si la règle violée visait à protéger l'intérêt particulier d'un contractant.

Tel est le cas en l'espèce. En l'occurrence, l'acte nul est partant susceptible de confirmation.

Il ressort des pièces que PERSONNE1.) a contresigné le 26 avril 2017 un courrier de la société SOCIETE1.) par lequel cette dernière l'a informé que les travaux de mise en conformité étaient terminés et que le loyer était payable à partir du 1<sup>er</sup> mai 2017.

Par la signature de ce courrier, PERSONNE1.) a confirmé le contrat de bail, de sorte qu'il ne peut à présent se prévaloir de la nullité du contrat de bail en question.

Il n'est pas non plus établi que PERSONNE1.) aurait été forcé de contresigner ce courrier ou aurait été mis sous pression par la société SOCIETE1.) tel que ce dernier l'a allégué lors de l'audience des plaidoiries.

Concernant la nullité du contrat de bail tiré du fait que PERSONNE1.) n'aurait pas la jouissance des lieux mais que le local serait exploité par la société SOCIETE2.), le tribunal note que le contrat de bail a été conclu entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.). La société SOCIETE1.) a, en vertu de ce contrat, mis un local à disposition de PERSONNE1.). Si PERSONNE1.) met ce local à disposition de la société SOCIETE2.), dont il est associé et gérant – ce qu'il ne conteste pas –, ce fait ne saurait être opposé à la société SOCIETE1.) pour justifier la nullité du contrat de bail.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a rejeté le moyen de nullité de PERSONNE1.).

La demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais de constitution de la société SOCIETE2.)

PERSONNE1.) estime que la société SOCIETE1.) serait tenue de lui rembourser les frais de constitution de la société SOCIETE2.) qui aurait été créée dans le seul but d'exploiter le local loué.

Au vu des éléments du dossier soumis à son appréciation, le tribunal retient, à l'instar du premier juge, qu'il n'est en l'espèce pas établi que la société SOCIETE2.) aurait été créée dans le seul but d'exploiter le local loué.

Il s'ensuit que le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a rejeté la demande de PERSONNE1.) en condamnation de la société SOCIETE1.) en remboursement des frais de constitution de la société SOCIETE2.)

La demande de PERSONNE1.) en remboursement du « pas-de-porte »

PERSONNE1.) soulève l'illicéité du pas de porte.

Aux termes de l'article V) 2) du contrat de bail, les parties ont convenu que « *preneurs ont versé à baillesse un pas de porte non remboursable au montant de € 7.500.- (sept mille cinq cents) majoré de 17% (dix-sept pour cent) de TVA au montant de € 1.275.- (mille deux cent soixante-quinze), soit un montant total de € 8.775.- (huit mille sept cent soixante quinze) ».*

Le « pas-de-porte » est parfaitement licite, de sorte que le preneur n'est pas fondé à soutenir que le versement complémentaire à effectuer serait nul et dépourvu de cause (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *Le louage de choses, Les Nouvelles, Les baux en général*, t. I, éd 2000, n°82).

Cependant, le tribunal note qu'une nouvelle loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2018.

Ladite loi a remplacé l'article 1762-5 du code civil qui dispose désormais dans son premier alinéa que « *tout supplément de loyer payé au bailleur ou à l'intermédiaire en raison de la conclusion du contrat est nul de plein droit* ».

La notion de « tout supplément de loyer » comprend le pas-de-porte.

Il résulte néanmoins de l'article 3, alinéa 3, de la loi précitée que « *L'article 1762-5, paragraphe 1<sup>er</sup> du code civil n'est pas applicable aux contrats dont l'entrée en jouissance pour le preneur est fixée avant l'entrée en vigueur de la loi* ».

L'entrée en jouissance des preneurs a été fixée dans le contrat de bail du 17 novembre 2016 au 15 octobre 2016, soit avant l'entrée en vigueur de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial, de sorte que la clause relative aux pas-de-porte est en l'espèce licite.

PERSONNE1.) estime, à titre subsidiaire, qu'il aurait acquis le pas-de-porte et qu'il aurait droit au paiement de la valeur du pas-de-porte à la fin du bail.

L'article V) 2) du contrat de bail précité prévoit expressément que le pas-de porte est « non remboursable ». Les parties ayant contractuellement retenu que le pas-de-porte n'est pas remboursable, la demande subsidiaire de PERSONNE1.) est à rejeter.

L'appel sur ce point n'étant pas fondé, le premier juge est à confirmer en ce qu'il a rejeté la demande de PERSONNE1.) en remboursement du pas-de-porte.

*La demande de PERSONNE1.) en indemnisation de son préjudice économique résultant de la perte de son chiffre d'affaires d'octobre 2016 à mai 2017 et de la perte de clientèle*

PERSONNE1.) fait état du rachat d'un fonds de commerce, y compris d'une clientèle pour demander l'indemnisation de la perte de clientèle. Il ne verse cependant pas le contrat de cession de fonds de commerce.

Il ne résulte d'aucune autre pièce que PERSONNE1.) aurait acheté un fonds de commerce avec clientèle.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) n'a pas établi son préjudice résultant d'une perte de clientèle.

En ce qui concerne la perte de chiffre d'affaires de la société SOCIETE2.), la société SOCIETE1.) s'oppose à juste titre à cette demande en raison du défaut d'intérêt à agir de PERSONNE1.). En effet, PERSONNE1.) ne peut demander l'indemnisation d'un préjudice qu'il n'a pas personnellement subi.

Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris est à confirmer sur ce point.

La demande de la société SOCIETE1.) en paiement des arriérés de loyers

PERSONNE1.) demande la réformation du jugement entrepris en ce qu'il l'a condamné au paiement des loyers des mois de mai et juillet 2017 et la confirmation du jugement en ce qu'il a dit que les loyers des mois d'octobre 2016 et novembre 2016 n'étaient pas dus.

Le tribunal note tout d'abord que par courrier du 16 août 2016, la société SOCIETE1.) a informé PERSONNE1.) que son compte sera bonifié d'un montant de 775.- euros à valoir sur le loyer d'octobre 2016.

La société SOCIETE1.) ne relève par ailleurs pas appel incident contre le jugement entrepris en ce qu'il l'a condamné à restituer le montant de 3.100.- euros correspondant au loyer du mois de novembre 2016 à PERSONNE1.) et de 775.- euros correspondant à la partie non bonifiée du loyer du mois d'octobre 2016.

Aucune des parties n'ayant demandé la réformation du jugement entrepris sur ce point, le tribunal ne se trouve pas saisi, par le biais de l'effet dévolutif de ce volet de la décision.

Au vu du caractère définitif de la partie du jugement de première instance ayant trait aux loyers des mois d'octobre 2016 et novembre 2016, le tribunal ne peut plus se prononcer sur ce volet de la demande.

En ce qui concerne les travaux de rénovation de la façade, il résulte d'un courrier de PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.) que ces travaux n'ont commencé qu'au mois de septembre 2017. PERSONNE1.) ne peut en conséquence justifier le non-paiement des loyers des mois de mai et juillet 2017 par les travaux de façade.

Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) les arriérés de loyers des mois de mai et juillet 2017. Le tribunal note cependant que le juge de première instance a erronément retenu un loyer de 3.193.- euros pour les mois de mai et juillet 2017, alors que le loyer n'a été adapté, selon le décompte non contesté sur ce point de la société SOCIETE1.), qu'au mois d'août 2017. Il convient partant de réduire la condamnation de PERSONNE1.) au paiement des loyers des mois de mai et juillet 2017 au montant de 6.200.- euros et de dire que les intérêts au taux légal courent sur le montant de 3.100.- euros à partir du 20 juin 2017 et sur le montant de 3.100.- euros à partir du 12 octobre 2017, date des demandes respectives jusqu'à solde.

Il convient également de condamner PERSONNE1.) au paiement du loyer du mois d'août 2017 d'un montant de 3.193.- euros, aucune pièce n'étant versée pour établir que le local aurait été inexploitable à cette période.

Concernant les loyers des mois de septembre et octobre 2017, il ressort du courrier précité du 20 septembre 2017 que les travaux de façade en septembre 2017 ont gravement perturbé l'exploitation du local et que le changement des fenêtres en octobre 2017 a nécessité la fermeture de l'établissement. La société SOCIETE1.) a répondu à ce courrier en soutenant que les travaux ne justifiaient pas une bonification des loyers puisqu'ils avaient été effectués à la demande de PERSONNE1.).

Le fait que les travaux aient été demandés par PERSONNE1.) ne porte pas à conséquence si ces travaux étaient nécessaires. Le tribunal rappelle à cet égard qu'en application de l'article 1720 du code civil, le bailleur est tenu de faire pendant la durée du bail toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires. La société SOCIETE1.) ne conteste pas la nécessité de ces travaux. Elle ne conteste pas non plus que les travaux auraient rendu le local inexploitable.

Les parties n'indiquent pas quand les travaux auraient pris fin. Le tribunal évalue la durée des travaux de façade et de remplacement des fenêtres à deux mois et décide que les loyers des mois de septembre et octobre 2017 ne sont partant pas dus.

Il convient ensuite de donner acte à la société SOCIETE1.) qu'elle augmente sa demande en paiement des arriérés de loyers à 60.112,53 euros et des charges impayées à 1.989.- euros.

Conformément à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, les parties peuvent demander les loyers échus depuis le jugement de première instance.

PERSONNE1.) invoque l'exception d'inexécution pour s'opposer au paiement des loyers. Le fait que la société SOCIETE1.) aurait par son attitude privé PERSONNE1.) de revenus commerciaux pendant pratiquement une année justifierait le non-paiement des loyers.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du code civil est le droit qu'à chaque partie à un contrat synallagmatique de suspendre l'exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas.

La créance éventuelle que PERSONNE1.) aurait à l'égard de la société SOCIETE1.) en raison d'un préjudice que cette dernière lui aurait causé ne constitue pas la contrepartie directe de l'obligation de PERSONNE1.) de payer le prix du bail. Cette contrepartie consiste dans la jouissance des lieux loués. Il ressort des pièces que la société SOCIETE1.) a effectué les travaux de mise en conformité du local loué et que depuis novembre 2017, aucun trouble n'a été invoqué par PERSONNE1.) qui entraverait la jouissance des lieux loués.

Dans la mesure où l'exception d'inexécution est un moyen temporaire destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation et que la société SOCIETE1.) a exécuté ses obligations et mis le local loué en conformité, le tribunal retient que PERSONNE1.) ne peut pas se prévaloir de l'exception d'inexécution pour s'opposer au paiement des loyers.

Aucun manquement de la société SOCIETE1.) de nature à justifier le non-paiement des loyers n'est partant établi en l'espèce.

PERSONNE1.) n'émet aucune autre contestation par rapport aux loyers réclamés par la société SOCIETE1.) pour la période de novembre 2017 à février 2019.

Il ressort du décompte non contesté de la société SOCIETE1.) que les arriérés de loyers des mois de novembre 2017 à février 2019 s'élèvent au montant de  $((9 \times 3.193 = 28.737) + (7 \times 3.288,79 = 23.021,53) =) 51.758,53$  euros. Il convient de déduire de ce montant de 51.758,53 euros le versement de 2.000.- euros effectué le 1<sup>er</sup> novembre 2017. La demande de la société SOCIETE1.) tendant à condamner PERSONNE1.) à lui payer les arriérés de loyers des mois de novembre 2017 à février 2019 est partant fondée à concurrence du montant de  $(51.758,53 - 2.000 =) 49.758,53$  euros.

Concernant les charges, le tribunal note que le premier juge n'a pas fait droit à la demande de la société SOCIETE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer les frais de nettoyage d'un montant total de 585.- euros. Aucune des parties n'a interjeté appel contre cette décision, de sorte que le tribunal ne se trouve pas saisi de ce volet du jugement entrepris qui est désormais définitif.

Il ressort du décompte charges de la société SOCIETE1.), non autrement contesté par PERSONNE1.), que la société SOCIETE1.) demande, d'une part, les frais de nettoyage d'un montant de 585.- euros qu'elle avait déjà réclamés en première instance et d'autre part le montant de 1.404.- euros du chef des frais de nettoyage de l'installation de débit en 2018 et 2019.

Au vu du caractère définitif de la partie du jugement de première instance ayant trait aux frais de nettoyage d'un montant de 585.- euros, le tribunal ne peut plus se prononcer sur ce volet de la demande.

Quant au montant de 1.404.- euros réclamé à titre de frais de nettoyage pour les années 2018 et 2019, PERSONNE1.) ne conteste pas le montant réclamé, ni en son principe ni en son quantum. La demande est partant fondée et il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer le montant de 1.404.- euros à la société SOCIETE1.).

*Les demandes respectives des parties en résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de l'autre partie*

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

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

Le tribunal a retenu ci-avant que les arriérés de loyers dont PERSONNE1.) est redevable s'élèvent à  $(49.758,53 + 6.200 + 3.193 =) 59.151,53$  euros.

Le locataire a partant gravement manqué à son obligation contractuelle de payer le loyer.

PERSONNE1.) fait valoir que le non-paiement serait justifié par le fait que la société SOCIETE1.) l'aurait, par son attitude, privé de revenu commerciaux pendant pratiquement une année.

Le tribunal a retenu ci-avant que le préjudice économique dont PERSONNE1.) fait état n'était pas établi.

Il s'ensuit qu'en l'espèce les manquements de PERSONNE1.), à savoir le non-paiement des loyers, sont sans excuse valable, sont graves et habituels de sorte que la résiliation du bail s'impose d'autant plus qu'il n'a pas été mis fin aux abus au moment des plaidoiries devant le tribunal de ce siège.

Au vu de ces considérations, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a déclaré résilié le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) au déguerpissement des lieux loués sauf à reporter le délai de déguerpissement à quinze jours à partir de la signification du présent jugement.

PERSONNE1.) demande la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts de la société SOCIETE1.).

Il ne ressort pas clairement du jugement entrepris si la demande de PERSONNE1.) en résiliation judiciaire du contrat de bail a été formulée devant le premier juge.

Dans la mesure où la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public et que la société SOCIETE1.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande, le tribunal de céans doit l'analyser.

PERSONNE1.) reproche à la société SOCIETE1.) de l'avoir privé de revenus commerciaux pendant pratiquement une année.

Aux termes de l'article 1719 du code civil, le bailleur doit assurer la jouissance paisible au preneur pendant la durée du bail.

La garantie des vices est une application de la garantie de la jouissance paisible. Il y a vice, si le trouble de jouissance résulte du fait même de la chose par opposition au

trouble provoqué par le fait de l'homme (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, n° 660 et 661).

A titre de réparation du préjudice résultant du manquement du bailleur à son obligation de garantir la jouissance paisible au preneur, le juge peut accorder au preneur la résolution du bail, la réduction du loyer ou des dommages et intérêts. Si le vice est réparable, le preneur peut se borner à exiger les travaux nécessaires pour y remédier (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *op cit.*, n° 671).

Il est constant en cause que l'installation de chauffage et l'électricité n'étaient en l'espèce pas conformes. Il ressort des pièces du dossier que les travaux de mise en conformité ont été demandés par le preneur et effectués par le bailleur. Il résulte encore des pièces et des déclarations non contestées des parties que des travaux de rénovation de façade et de remplacement des fenêtres ont été réalisés par le bailleur. Depuis ces travaux, le preneur ne s'est plus adressé au bailleur pour lui faire part d'autres vices affectant le local loué.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) a exigé de la société SOCIETE1.) qu'elle effectue les travaux nécessaires pour remédier aux vices troublant sa jouissance. La société SOCIETE1.) a effectué ces travaux. Aucun vice ne subsiste à l'heure actuelle. PERSONNE1.) ne peut donc à présent demander la résiliation du contrat de bail alors qu'il avait demandé et obtenu l'exécution des travaux pour remédier à son trouble de jouissance.

Au vu de ces considérations, la demande de PERSONNE1.) en résiliation du contrat de bail est à rejeter pour être non fondée.

### L'indemnité de relocation

La société SOCIETE1.) interjette appel incident contre le jugement entrepris en ce qu'il l'a débouté de sa demande en obtention d'une indemnité de relocation.

L'article 1760 du code civil prévoit qu'en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

Il appartient en principe au juge d'évaluer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation.

Toutefois, les parties sont libres de prévoir les conséquences qui seront attachées à l'éventuelle violation d'une ou plusieurs obligations et de fixer conventionnellement l'indemnité de relocation.

En cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, l'article 1152 alinéa 2 du code civil permet au juge de modérer ou d'augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

En l'espèce, l'article X des conditions du bail prévoit que « *en cas de rupture anticipative du bail, preneurs payeront à bailleresse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à trois mois de loyer, ceci sans préjudice quant à tous autres droits dans le chef de la bailleresse* ».

Au vu des principes exposés ci-dessus et du dossier soumis à l'appréciation du tribunal, il y a lieu de retenir qu'une indemnité de relocation est redue en l'espèce par PERSONNE1.) et qu'une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyer n'est pas à qualifier de manifestation excessive.

Au vu de ce qui précède, le tribunal décide partant que l'appel incident est par conséquent à déclarer fondé et ce par réformation du jugement entrepris, de sorte qu'il convient de déclarer la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de relocation d'un montant de 9.300.- euros fondée et de condamner PERSONNE1.) à payer ce montant à la société SOCIETE1.) avec les intérêts au taux légal à partir du 20 juin 2017, date de la demande en justice jusqu'à solde.

#### Les demandes accessoires

Les parties demandent chacune une indemnité de procédure.

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 du litige, la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par PERSONNE1.) requiert un rejet tant en ce qui concerne la demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance, et ce par confirmation du jugement entrepris quant à point, que la demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

La société SOCIETE1.) S.A. ayant dû assurer la défense de ses intérêts en instance d'appel, le tribunal en conclut qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge. Il convient partant de lui allouer le montant de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel et de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 500.- euros de ce chef.

PERSONNE1.) restant tenue d'une condamnation au profit de la société SOCIETE1.), il convient encore de le condamner au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

## **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 l'appel principal et l'appel incident en la forme,

les dit partiellement fondée,

partant par réformation du jugement entrepris,

réduit la condamnation de PERSONNE1.) au paiement des loyers des mois de mai et juillet 2017 au montant de 6.200.- euros et dit que les intérêts au taux légal courent sur le montant de 3.100.- euros à partir du 20 juin 2017 et sur le montant de 3.100.- euros à partir du 12 octobre 2017, date des demandes respectives jusqu'à solde,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 9.300.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 20 juin 2017, date de la demande en justice jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus sauf à reporter le délai de déguerpissement à quinze jours à partir de la signification du présent jugement,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. qu'elle augmente sa demande en paiement des arriérés de loyers au montant de 60.112,53 euros et des charges impayées au montant de 1.989.- euros

dit la demande additionnelle de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. recevable,

la dit fondée pour le montant de 49.758,53 euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois de novembre 2017 à février 2019 et pour le montant de 1.404.- euros à titre de charges impayées,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de 49.758,53 euros à titre d'arriéré de loyer pour les mois de novembre 2017 à février 2019 et le montant de 1.404.- euros à titres de charges impayées,

rejette la demande de PERSONNE1.) en résiliation judiciaire du contrat de bail,

rejette la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit recevable et fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à concurrence de 500.- euros pour l'instance d'appel,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.