

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail commercial (IIIe chambre)**  
**2023TALCH03/00184**

Audience publique du mardi, quatorze novembre deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-05107

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Cynthia WOLTER, juge,  
Chantal KRYSATIS, greffier.

**E N T R E :**

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

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 19 juin 2023,

**intimée sur appel incident,**

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tom NILLES,

**appelante par appel incident,**

comparant par Maître Claude GEIBEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-05107 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 11 juillet 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 24 octobre 2023 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Jérémy BERNARD, avocat, en remplacement de la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL, représentée par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Ivanilde DA SILVA MENDES PEREIRA, avocat, en remplacement de Maître Claude GEIBEN, 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, 14 novembre 2023 le

### **JUGEMENT QUI SUIVIT :**

Par requête déposée le 8 février 2023 au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (ci-après SOCIETE2.) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) et de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir :

- condamner SOCIETE1.) à lui payer le montant total de 53.600.- euros, se composant comme suit :
  - 26.000.- euros de loyers mensuels restés ouverts,
  - 18.600.- euros d'avances sur charges ;
  - 9.000.- euros d'indemnité contractuelle de rupture du bail aux torts du locataire ;
- condamner PERSONNE1.), en sa qualité de garant personnel vis-à-vis du bailleur, solidairement comme débiteur contractuel avec SOCIETE1.) à lui payer le même montant de 53.600.- euros ;
- condamner les parties défenderesses au paiement des intérêts conventionnels au taux contractuel de 5%, sinon au taux d'intérêt légal, à partir du 1<sup>er</sup> de chaque mois en question, sinon à partir du jour du dépôt de la requête introductive d'instance, sinon à partir de la notification du jugement ;
- prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de SOCIETE1.) ;
- condamner SOCIETE1.) à déguerpir des lieux, avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la huitaine de la notification du jugement et assortir cette

condamnation d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard, à partir de la notification du jugement à intervenir jusqu'au déguerpissement effectif,

- condamner SOCIETE1.) à la remise en état des lieux occupés, sous peine d'astreinte de 500.- euros par jour de retard, dans le délai d'un mois à partir de la signification du jugement à intervenir ;
- se voir autoriser d'ores et déjà, pour le cas où SOCIETE1.) ne s'exécuterait pas dans ledit délai, à exécuter les travaux qui s'imposent ou qui restent à effectuer par une ou plusieurs entreprises de son choix, aux frais et à charge exclusifs de la partie défenderesse, et voir dire que les frais engagés sont récupérables auprès de SOCIETE1.) sur simple présentation des factures ;
- condamner SOCIETE1.) et PERSONNE1.), en sa qualité de garant personnel, à lui payer une indemnité d'occupation à hauteur de 1.500.- euros par mois.

La partie requérante a encore sollicité la condamnation des parties défenderesses « *au paiement d'un intérêt augmenté de 3 % (trois pourcent), pour toutes sommes non-payées à partir du 3ème mois suivant le prononcé du jugement à intervenir* », à une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance, ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries du 26 avril 2023, SOCIETE2.) a réduit sa demande du chef de « *loyers mensuels restés ouverts* » de 26.000.- euros à 22.000.- euros, soit 22 échéances de loyers impayés.

Par jugement du 17 mai 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, s'est dit « *matériellement incompétent pour connaître de l'entière des demandes dirigées par* » SOCIETE2.) contre PERSONNE1.) « *en sa qualité de garant personnel* » et a reçu la demande en la forme pour le surplus.

Il a condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) le montant de 22.000.- euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts conventionnels de 5 % à partir du 8 février 2023, jusqu'à solde.

Il a condamné la SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) le montant de 6.000.- euros à titre d'indemnité contractuelle de rupture, avec les intérêts au taux légal à partir du 8 février 2023, jusqu'à solde.

Il a débouté SOCIETE2.) de sa demande en condamnation de SOCIETE1.) « *au paiement d'un intérêt augmenté de 3 % (trois pourcent), pour toutes sommes non-payées à partir du 3ème mois suivant le prononcé du jugement à intervenir* ».

Il a résilié le contrat de bail entre parties aux torts de SOCIETE1.), a condamné SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués, avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef,

dans un délai de deux mois à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé SOCIETE2.) à faire expulser SOCIETE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation au déguerpissement d'une astreinte, a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle reduite au montant de 1.000.- euros, a débouté SOCIETE2.) de sa demande de remise en pristin état sous peine d'astreinte et a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement.

Il a réservé le surplus des demandes et a fixé la continuation des débats à l'audience du mercredi, 27 septembre 2023.

Par exploit d'huissier de justice du 19 juin 2023, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prudit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir décharger de la condamnation aux montants de

- 22.000.- euros à titre d'arriérés de loyer ;
- 6.000.- euros du chef d'indemnité contractuelle de rupture.

Elle demande à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation judiciaire du contrat de bail.

Subsidiairement, elle sollicite un délai de déguerpissement d'au moins 6 mois.

Elle demande encore à voir condamner SOCIETE2.) à tous les frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de l'étude d'avocats GROSS & Associés, représentée aux de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, affirmant en avoir fait l'avance.

SOCIETE2.) demande à voir déclarer l'appel irrecevable.

Elle augmente sa demande en arriérés de loyers au montant de 30.400.- euros, sinon 25.000.- euros.

Elle demande, par réformation du jugement entrepris, à voir condamner SOCIETE1.) à lui payer le montant de 10.065,60 euros, sinon 9.000.- euros à titre d'indemnité contractuelle de rupture.

Elle demande, toujours par réformation du jugement entrepris, à voir fixer l'indemnité de relocation au montant mensuel de 1.827,60 euros, sinon 1.500.- euros.

Elle réclame encore une indemnité de procédure pour la première instance de 2.500.- euros.

Subsidiairement, elle sollicite la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Plus subsidiairement, elle formule une offre de preuve par témoins.

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

### **Position des parties**

#### **1. SOCIETE1.)**

SOCIETE1.) exploiterait les lieux loués depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et il aurait été convenu entre parties que durant les travaux de voirie rendant le local quasiment inaccessible les « *loyers seront payés selon les rentrées du salon* ». Ainsi, et d'un commun accord avec la bailleuse, SOCIETE1.) n'aurait pas pu payer tous les loyers aux échéances convenues dans le contrat de bail.

Les loyers auraient repris, à nouveau d'un commun accord avec la bailleuse, lorsque les travaux de voirie étaient terminés et que les restrictions gouvernementales relatives au COVID-19 avaient été levées. Depuis le mois de janvier 2022, plus aucun loyer ne serait resté en souffrance.

Par courrier du 4 juin 2022, les parties auraient même trouvé un accord permettant à SOCIETE1.) de régler les arriérés de loyers au fur et à mesure des rentrées d'argent. Si en juin 2022, les loyers impayés ne justifiaient pas une résiliation du contrat de bail alors ces mêmes loyers impayés n'auraient certainement pas justifié une résiliation en février 2023.

Ce serait dès lors à tort que SOCIETE2.) a sollicité 5 ans après le premier impayé la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Ce d'autant plus, alors que de nombreux vices, empêchant l'exploitation d'un salon de coiffure, affecteraient entretemps le local, dont notamment l'absence de chauffage, l'apparition de moisissures, l'absence d'eau chaude, des problèmes d'électricité et des lampes qui ne fonctionneraient plus.

Partant, il y aurait lieu de prendre en considération le contexte des retards de paiements qui trouveraient leur origine dans le défaut d'exploitabilité du local de commerce.

#### **2. SOCIETE2.)**

Avant toute autre défense au fond, SOCIETE2.) invoque l'irrecevabilité de l'acte d'appel en ce qu'il est dirigé contre la seule partie SOCIETE1.), en l'absence de PERSONNE1.).

L'acte d'appel serait pareillement irrégulier et irrecevable, « en ce qu'il procède à sa première page, au deuxième alinéa, et à sa page cinq, dixième alinéa, par la voie d'une constitution d'avocat à la Cour, de la part de l'Etude d'Avocats GROSS & ASSOCIES S.à.r.l., pour la partie appelante. Or, une telle forme n'est pas légalement prévue en matière d'appels de jugements rendus par le juge de paix en matière de baux à loyer. »

SOCIETE1.) redevrait actuellement 22 loyers et ce sur des périodes auxquelles le salon de coiffure aurait été ouvert.

SOCIETE2.) conteste que les parties au contrat de bail auraient convenu que pendant les mois pendant lesquels la voie publique devant le local était en travaux, les loyers seraient payés « selon les rentrées du salon » étant donné que pendant toute la durée des travaux, le local aurait été à tout moment accessible.

De même, elle conteste avoir été d'accord sur un échelonnement du loyer pendant la période dite COVID-19.

Dans ces conditions, il y aurait lieu de se référer à l'article 3 du contrat de bail stipulant un loyer mensuel de 1.500.- euros. Son alinéa 2 préciserait certes que pour une phase transitoire (pour aider la partie adverse à lancer son commerce), le loyer serait de 1.000.- euros par mois mais il s'agirait d'une mesure tout à fait temporaire.

Le mécanisme contractuellement prévu aurait été le suivant :

<i>Période</i>	<i>Loyer</i>
Mars et avril 2018	1.000.- euros
Mai à juillet inclus	1.100.- euros
Août à octobre inclus	1.200.- euros
Novembre à janvier 2019 inclus	1.300.- euros
Février à avril 2019 inclus	1.400.- euros
A partir de mai	1.500.- euros

Le fait de ne pas avoir insisté dès les débuts sur le paiement du loyer tel que repris ci-dessus, n'équivaudrait pas à une renonciation qui devrait être expresse et non équivoque.

Actuellement, SOCIETE1.) redevrait les arriérés de loyers suivants :

Mars 2018	1.000.- euros
Avril 2018	1.000.- euros
Mai 2018	1.100.- euros
Août 2018	1.200.- euros
Octobre 2018	1.200.- euros
Décembre 2018	1.300.- euros
Janvier 2019	1.300.- euros

Février 2019	1.400.- euros
Avril 2019	1.400.- euros
Juin 2019	1.500.- euros
Octobre 2019	1.500.- euros
Janvier 2020	1.500.- euros
Avril 2020	1.500.- euros
Mai 2020	1.500.- euros
Juillet 2020	1.500.- euros
Décembre 2020	1.500.- euros
Mai 2021	1.500.- euros
Juin 2021	1.500.- euros
Septembre 2021	1.500.- euros
Novembre 2021	1.500.- euros
Décembre 2021	1.500.- euros
Janvier 2022	1.500.- euros

Soit au total 30.400.- euros.

L'humidité et les « *quelques moisissures sur les murs* » seraient dues au comportement fautif de SOCIETE1.) qui aurait bouché en permanence le tuyau d'évacuation de l'air ambiante. Le remplacement d'ampoules lumineuses incomberait au locataire. La même chose vaudrait pour les fusibles, interrupteurs et prises de contact. Par ailleurs, le local serait muni d'une nouvelle chaudière.

Mis à part dans sa lettre du 10 janvier 2023, soit presque 5 ans après le premier loyer impayé, SOCIETE1.) n'aurait jamais mis en demeure la partie intimée de procéder à de quelconques réparations.

Ce serait à juste titre que le premier juge a prononcé la résiliation du contrat aux torts exclusifs de la locataire.

SOCIETE2.) demande toutefois, par réformation du jugement entrepris, « *la condamnation de la partie appelante à lui régler une indemnité d'occupation, pour chaque mois, avant le départ* » de 1.827,60 euros, sinon 1.500.- euros alors qu'il n'y aurait aucune raison, vu le loyer contractuel minimum que SOCIETE1.) puisse se maintenir dans les lieux à un prix mensuel de seulement 1.000.- euros.

SOCIETE2.) s'oppose encore à toute augmentation du délai de déguerpissement de 2 mois tel que retenu par le jugement entrepris.

Concernant l'indemnité de résiliation, fixée contractuellement à 6 mois de loyers, SOCIETE2.) demande par réformation du jugement attaqué, la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer la somme de 10.965,60 euros (soit 6 loyers de 1.827,60 euros d'après l'adaptation indiciaire), sinon 9.000.- euros (soit 6 loyers de 1.500.- euros).

## Motifs de la décision

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

Un litige doit être considéré comme indivisible en ce qui concerne l'appel lorsque l'objet de l'instance n'est pas susceptible de division, de telle sorte que, si l'arrêt à intervenir sur un appel n'intimant pas toutes les parties en cause en première instance était contraire au jugement de première instance, il y aurait impossibilité absolue d'exécuter simultanément le jugement à l'égard des parties non intimées et l'arrêt à l'égard des parties présentes en instance d'appel (Cass. 13 novembre 2008, n° 50/08, n° 2573 du registre ; Cour 9 décembre 2015, n° 40187 du rôle ; cf. Enc. Dalloz, proc. civ. et com. V° appel n° 308 et suivants ; Cour 8 juillet 1998, P. 31, 53).

Le défaut d'intimation d'une partie ayant figuré en première instance ne constitue une fin de non-recevoir contre l'appelant que dans le cas où la contestation, en raison de son caractère indivisible, ne peut être jugée même à l'égard des parties présentes que contradictoirement avec les parties omises (cf. Cour 27 avril 1999, n° 21878 du rôle, Cour 18 avril 2012, n° 36.181 et 37.020 du rôle).

Pareille indivisibilité n'existe pas en l'occurrence dans la mesure où PERSONNE1.) a été attiré devant le juge de paix « *en sa qualité de garant personnel* », soit en sa qualité de caution, et que le juge de paix s'est déclaré matériellement incompétent à son égard.

Par conséquent, il n'y a pas non plus d'impossibilité absolue d'exécuter simultanément le jugement à l'égard de PERSONNE1.), partie non intimée.

Le moyen d'irrecevabilité est donc à écarter.

Concernant le deuxième moyen d'irrecevabilité, le tribunal tient à rappeler que même si en cas d'appel contre un jugement rendu en matière de bail commercial (et non pas de bail à loyer tel qu'erronément retenu dans le dispositif du jugement entrepris), la représentation par le ministère d'avocat à la Cour n'est pas obligatoire, chaque appelant étant libre, soit de se présenter en personne, soit de se faire représenter par le biais d'un avocat à la Cour, sans que ce choix n'interférerait d'une quelconque façon sur la recevabilité de l'appel.

Le moyen d'irrecevabilité est donc à également à écarter.

Pour le surplus, l'appel est à déclarer recevable pour avoir été interjeté dans les forme et délai de la loi.

### 2. Quant aux arriérés de loyers

L'article 3 du contrat de bail du 19 décembre 2017, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2018, se lit notamment comme suit :

« Le loyer de base mensuel est fixé à 1.500 € (mille cinq euros) hors TVA payable avant le 02 de chaque mois par ordre permanent sur le compte (...).

La possibilité a été donnée au Preneur qui l'a acceptée, de verser à partir du 01 mars, un loyer mensuel de 1 000 euros (mille euros) qui sera augmenté de 100 euros (cent euros) tous les trois mois pour atteindre 1500 euros (mille cinq cents euros).

A cette date, décision sera prise en accord avec les deux parties, de passer ce loyer à 2000 euros (deux mille euros), somme prévue initialement, ou de le maintenir à 1500 euros (mille cinq cents euros). Un avenant pourrait alors être établi à cette date. (...) »

Or, il résulte des « factures » de SOCIETE2.) adressées à SOCIETE1.) que pour le mois de juillet 2019, elle lui réclamait seulement un loyer de 1.000.- euros. De même pour ce qui est des mois d'août 2019, septembre 2019, novembre 2019 et décembre 2019.

A rappeler qu'au mois de juillet 2019, le contrat de bail était en cours depuis plus d'un an et demi, de sorte que les travaux et investissements nécessaires au lancement du commerce, étaient entrepris depuis longtemps et ne justifiaient plus de réduction du loyer.

Cette constatation est en parfaite contradiction avec les actuels dires de SOCIETE2.) ainsi qu'avec les stipulations contractuelles telles que citées ci-dessus.

Il en va de même de la mise en demeure du 16 décembre 2022, dans laquelle SOCIETE2.) réclame, par l'intermédiaire de son avocat, à SOCIETE1.) le montant de 29.000.- euros correspondant à 29 échéances, soit un loyer de 1.000.- euros par mois.

Il convient encore de relever qu'il est de principe que le bail commercial étant un acte de commerce à l'égard du commerçant, le locataire-commerçant doit respecter les exigences en matière de preuve prévues à l'article 1341 du code civil, à moins que le bail ne constitue pour le bailleur lui aussi un acte de commerce. (voir en ce sens : Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, édition 2020, numéro 497 à la page 412).

En l'espèce tant SOCIETE1.) que SOCIETE2.) sont des commerçants, de sorte que la preuve est libre.

Par conséquent, le tribunal décide, à l'image du premier juge, que nonobstant les stipulations contractuelles, le loyer s'élève en vertu d'un accord entre parties au montant de 1.000.- euros par mois.

SOCIETE1.) ne fournit cependant pas le moindre élément de preuve quant à l'existence d'un arrangement entre parties sur l'échelonnement du paiement du loyer. La lettre d'engagement du 4 juin 2022 ne porte que la seule signature de SOCIETE1.) et formule une promesse vague « *In diesem Brief stimme ich zu (...) meine ausstehenden Mieten an G.Lux in den nächsten Monaten zu bezahlen wenn möglich. In den nächsten Monaten*

*wird die Miete um das Doppelte bezahlt damit ist jeweils eine Miete und eine ausstehende Miete abgedeckt ».*

A cet égard, le tribunal tient à souligner que SOCIETE1.) ne verse notamment pas de preuve de paiement qui confirmerait les dires de la prédite lettre d'engagement.

SOCIETE1.) tente encore à justifier les non-paiements par la présence d'un chantier routier empêchant une exploitation efficace du salon de coiffure, les restrictions sanitaires liées au virus COVID-19 ainsi que des défauts affectant le local loué.

Concernant, les travaux de voirie, le tribunal de céans, à l'instar du premier juge, rappelle qu'en vertu de l'article 1725 du code civil « *Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée ; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel* ».

Par une application *a contrario* des dispositions du prédit l'article 1725, la garantie due par le bailleur est limitée aux troubles de droit, c'est-à-dire aux revendications d'un tiers d'un droit réel sur la chose louée.

Il s'ensuit que le moyen est à écarter alors que l'existence d'un chantier commandé par un tiers dans la rue où se situe le local loué ne saurait dispenser la société preneuse du paiement du loyer à l'échéance.

Il n'y a donc pas non plus lieu de faire droit à l'offre de preuve par témoins de SOCIETE2.) tendant à établir que le local était bien accessible durant le chantier.

L'argument tiré de la pandémie COVID-19 est également à écarter en ce que, d'une part, bon nombre des impayés se situent avant l'arrivée des restrictions sanitaires et en ce que, d'autre part, SOCIETE1.) ne fournit aucune précision sur l'impact desdites restrictions, sauf à les invoquer de manière générale et non circonstanciée.

Le tribunal déduit des développements de SOCIETE1.) que pour ce qui est des prétendues non-conformités affectant l'immeuble, elle invoque implicitement mais nécessairement le principe de l'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du code civil et sous-entendue dans tout contrat synallagmatique. Elle permet à un des contractants de suspendre l'exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que son cocontractant n'exécute pas.

En matière de contrat de bail, l'exceptio non adimpleti contractus n'est admise par la jurisprudence qu'avec une grande circonspection (M. Harles, Le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 335, n° 102)

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable, le preneur devant avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou de la nécessité des réparations à effectuer ; s'il ne l'a pas fait, il ne peut

retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (Yvette Merchiers, *Le bail en général*, Edition 1989 n° 180, 244).

Il est dès lors évident que toute rétention de loyer doit être précédée d'une mise en demeure afin que les griefs du locataire soient portés à la connaissance du bailleur et que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

Enfin, le tribunal rappelle que la condition de la proportionnalité du refus d'inexécution par rapport à la violation alléguée du contrat n'est pas remplie lorsque le preneur refuse tout paiement de loyer mais demeure en possession de la chose louée, c'est-à-dire qu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance (cf. Trib. d'arr. Lux. 21 mars 1991, n°42.950 du rôle, cité par Marianne HARLES, *Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence*, n°102, P. 31, p. 336).

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si le manquement d'une partie revêt un caractère de gravité suffisant pour justifier l'exception d'inexécution (La Haye et Vankerkhove, *Les Nouvelles, Le louage des choses, I, les baux en général*, éd. Larcier, n° 616).

Le tribunal écarte en bloc les reproches concernant le luminaire alors qu'il n'incombe pas au bailleur (sauf stipulation contractuelle contraire) de fournir au locataire des lampadaires et spots fonctionnels. Pour le surplus, SOCIETE1.)reste en défaut d'établir une quelconque non-conformité de l'électricité du local loué.

Pour ce qui est du chauffage, SOCIETE1.)verse deux SMS datés des 16 février (le tribunal ignore l'année) adressés à la bailleuse dans lesquels elle se plaint à deux reprises « *Mir hun schon nees keen wuarmt Wasser (...)* » et « *D'Wasser as net mei wuarm gin vun 14h bis elo eis kaal an d'as net fir d'eicht* ».

SOCIETE2.) a répondu au premier message qu'il faut laisser du temps à la chaudière pour chauffer l'eau. Elle n'a cependant plus daigné répondre au deuxième message du même jour.

L'affirmation de SOCIETE2.) qu'elle aurait procédé à l'installation d'un nouveau chauffage qui aurait été opérationnel dès le premier jour suivant son installation reste à l'état de pure allégation, faute par cette dernière de verser au moins une facture attestant d'une nouvelle chaudière.

Au contraire, les attestations testimoniales des clients versées en cause confirment les dires de SOCIETE1.)quant au non-fonctionnement du chauffage et à l'absence d'eau chaude.

Il résulte encore des photos versées en cause par SOCIETE1.)que le salon est affecté de moisissures. En l'absence d'autre pièce, telle qu'une expertise, le tribunal ne saurait cependant se prononcer davantage si ces moisissures résultent du problème de chauffage

ou d'un manque d'entretien de la part du locataire (tel que par exemple un défaut d'aération).

Même si des problèmes au niveau du chauffage et de moisissures sont établies, toujours est-il que SOCIETE1.) a conservé la jouissance du local commercial et a pu continuer son exploitation de salon de coiffure.

Elle reste également en défaut de fournir des précisions supplémentaires sur l'absence de chauffage. Est-ce que le chauffage ne fonctionnait pas pendant tout l'hiver (si oui pendant lequel) ou seulement lors de périodes isolées.

Ensuite, le tribunal se doit de constater que SOCIETE1.) occupe les lieux depuis au moins janvier 2018, soit entretemps presque 6 ans. Si jamais les problèmes de chauffage auraient été d'une telle gravité qu'elle tente actuellement de faire croire, il est étonnant qu'elle s'y est maintenue pendant si longtemps et veut même y rester étant donné qu'elle demande actuellement à voir dire non fondée la demande en résiliation du contrat de bail.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, la demande de SOCIETE2.) en arriérés de loyers est, par confirmation du jugement entrepris, à dire fondée pour le montant de 22.000.- euros.

L'article 6 du contrat de bail stipule que « *En cas de retard de paiement quelconque dû, le Preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de cinq pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.* »

SOCIETE1.) n'a pas autrement pris position par rapport à l'application du taux conventionnel de 5%.

Sur le montant de 22.000.- euros, il y donc a lieu d'allouer, par confirmation du jugement entrepris, les intérêts conventionnels de 5 % prévus par l'article 6 précité et ce, par confirmation du jugement entrepris, à partir du 8 février 2023, date du dépôt de la requête introductive d'instance, et jusqu'à solde.

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

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

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

Les difficultés financières du locataire quelle que soit leur raison, ne justifient pas le non-paiement du loyer. En effet, quelles que soient les difficultés financières que le preneur peut éprouver, le bailleur est en droit d'exiger le respect de l'obligation de lui payer le loyer aux échéances convenues.

Le juge a toutefois la faculté d'apprécier, d'après les circonstances de l'équité, si l'inexécution des obligations du preneur, et notamment le non-paiement des loyers, est suffisamment grave pour entraîner la résiliation du contrat de bail.

Il est certes vrai que SOCIETE1.)a accumulé des arriérés de loyers s'élevant à 22.000.- euros. Néanmoins force est de constater que depuis janvier 2022, soit il y a presque 2 ans, plus aucun arriéré ne s'est rajouté ce qui atteste de la bonne foi de SOCIETE1.)

Même si les problèmes de chauffage, dont le bailleur était bien au courant, ainsi que les restrictions sanitaires liées au virus COVID-19 et les travaux de voirie ne déchargent pas SOCIETE1.)du paiement de son loyer, toujours est-il qu'ils expliquent, du moins en partie, les retards de paiement et les difficultés financières dans le chef de la locataire.

Au vu de ces éléments, le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, que l'inexécution du locataire n'est pas suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail.

La demande en résiliation judiciaire du contrat de bail est partant à dire non fondée.

#### 4. Quant à l'indemnité contractuelle de rupture

Etant donné qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail, l'indemnité contractuelle de rupture telle que prévue à l'article 11 du contrat de bail n'est pas due non plus.

Il y a partant lieu, par réformation du jugement entrepris, de décharger SOCIETE1.)de la condamnation à payer à SOCIETE2.) le montant de 6.000.- euros à titre d'indemnité de rupture.

#### 5. Quant à l'indemnité d'occupation

Le contrat de bail n'étant point résilié, il n'y a, par réformation du jugement entrepris, pas lieu de fixer d'indemnité d'occupation.

#### 6. Quant aux demandes accessoires

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

SOCIETE2.) demande à se voir allouer une indemnité de procédure pour la première instance.

Or, il résulte du jugement entrepris que le premier juge a réservé la demande de SOCIETE2.) en obtention d'une indemnité de procédure lorsqu'il a refixé l'affaire pour continuation des débats.

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

Le jugement entrepris n'ayant pas toisé la demande de SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure, le tribunal de céans ne se trouve actuellement pas saisi de cette demande qui est à déclarer irrecevable.

A défaut par SOCIETE2.) 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 à déclarer non fondée.

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

SOCIETE1.) restant tenue d'une condamnation à l'égard de SOCIETE2.), il y a lieu de la condamner aux frais et dépens de la présente 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,

dit l'augmentation de la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en arriérés de loyers recevable mais non fondée,

partant en déboute,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris,

dit que le contrat de bail n'est pas résilié,

décharge la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S de la condamnation à déguerpir des lieux loués,

décharge la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S de la condamnation à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL une indemnité contractuelle de rupture,

dit qu'il n'y a pas lieu à fixation d'une indemnité d'occupation,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance irrecevable,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S aux frais et dépens de la présente instance d'appel,

pour le surplus, revoie l'affaire en prosécution de cause devant le tribunal de paix.