

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Commercial (Ile chambre)**  
**2024TALCH03/00015**

Audience publique du mardi, vingt-trois janvier deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-06022

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Laura LUDWIG, juge,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**ENTRE :**

1. PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg, du 10 juillet 2023,

comparant par Maître Fränk ROLLINGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses organes statutaires 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 Max GLODÉ,

comparant par la société à responsabilité limitée ELVINGER DESSOY MARX, établie et ayant son siège social à L-1461 Luxembourg, 31, rue d'Eich, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B251584, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Serge MARX, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse.

---

**FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-06022 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du 1<sup>er</sup> août 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 19 septembre 2023 pour fixation. A cette audience, l'affaire fut fixée à l'audience du mardi 10 octobre 2023 pour plaidoiries.

Puis, l'affaire fut refixée avec l'affaire connexe à l'audience du 5 décembre 2023 pour plaidoiries, lors de laquelle elle fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Fränk ROLLINGER, avocat, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître Alexandre DONNERSBACH, avocat, représentant la société ELVINGER DESSOY MARX, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal reprit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du mardi, 23 janvier 2024 le

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

Par acte d'huissier de justice du 24 novembre 2022, la société civile immobilière SOCIETE1.) (SOCIETE1.) a fait citer PERSONNE1.) et PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg siégeant en matière civile et commerciale, pour les entendre condamner solidairement sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 12.420,43 euros, avec les intérêts de retard conventionnels de 12% l'an, sinon des intérêts de retard légaux, à partir de l'exigibilité des montants dus, sinon à compter de la mise en demeure du 1<sup>er</sup> avril 2022, sinon de la demande en justice, sinon du jugement, jusqu'à solde.

La demanderesse a encore sollicité la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année, la condamnation des défendeurs aux frais et dépens ainsi qu'à une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 1.000.- euros.

Elle a finalement réclamé l'exécution provisoire sans caution du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 3 février 2023, les débats ont été limités à la question de savoir si le tribunal siégeant en matière civile et commerciale a été valablement saisi et s'il devait surseoir à statuer en attendant que la créance de bail à loyer soit fixée dans son quantum (une déclaration de créance ayant été produite au passif de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (ci-après la société SOCIETE2.) mais ladite déclaration n'ayant pas encore fait l'objet d'une vérification par le curateur à ce moment).

Par jugement du 20 février 2023, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière civile et commerciale, statuant contradictoirement et en premier

ressort, s'est déclaré compétent pour connaître de la demande, l'a reçue en la forme, a dit qu'il n'y a pas lieu à surseoir à statuer, a réservé le surplus et renvoyé l'affaire pour continuation des débats à l'audience vendredi 31 mars 2023.

A l'audience des plaidoiries du 31 mars 2023, la demanderesse a partiellement renoncé à sa demande portant sur les intérêts en précisant qu'elle sollicite les intérêts seulement à compter de la mise en demeure du 1<sup>er</sup> avril 2022.

La demanderesse a encore augmenté sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile en sollicitant dorénavant un montant de 3.000.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ont en premier lieu conclu à la surséance à statuer suite à l'appel introduit par leurs soins contre le jugement du 20 février 2023.

Pour s'opposer au paiement des arriérés de loyers, ils ont invoqué, de manière générale et sans formuler une demande en réduction précise, le bénéfice de la jurisprudence relative à l'exigence de bonne foi durant la crise sanitaire en indiquant encore qu'ils ne sont pas en possession des documents pour justifier l'impact de la crise sanitaire sur le chiffre d'affaires de la société SOCIETE2.) (lesdits documents pourraient cependant être versés par la curatrice sur injonction du juge de paix).

Les défendeurs ont encore contesté la demande portant sur les intérêts et la demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 5 mai 2023, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière civile et commerciale, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit qu'il n'y a pas lieu à surseoir à statuer.

Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI le montant de 12.420,43 euros, avec les intérêts de retard conventionnels de 12% l'an à compter de la mise en demeure du 1<sup>er</sup> avril 2022, jusqu'à solde et a rejeté la demande en capitalisation des intérêts.

Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

Il a dit non fondée la demande en exécution provisoire et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 10 juillet 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement du 5 mai 2023, leur signifié en date du 31 mai 2023.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent principalement à se voir décharger de la condamnation à payer à SOCIETE1.) le montant de 12.420,43 euros.

Subsidairement, ils demandent à voir « *déclarer nul le document signé en date du 8 août 2021, ou sinon ne pas prendre en considération ledit document, pour contrariété à l'ordre public et conformément au principe de l'exécution de bonne foi du contrat prévu à l'article 1134 alinéa 3 du Code civil* ».

Ils disent réitérer leur demande en réduction de loyer sur toutes les périodes durant lesquelles des restrictions à l'exploitation s'appliquaient.

A titre plus subsidiaire, ils demandent à se voir décharger de la condamnation au paiement des intérêts de retard conventionnels de 12% l'an à compter de la mise en en demeure du 1<sup>er</sup> avril 2022.

En tout état de cause, ils demandent à se voir décharger de la condamnation à payer à SOCIETE1.) une indemnité de procédure pour la première instance.

Ils réclament encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 2.000.- euros et la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

SOCIETE1.) sollicite la confirmation pure et simple du jugement entrepris ainsi qu'une indemnité de procédure à hauteur de 5.000.- euros pour l'instance d'appel.

### **Position des parties**

#### **1. PERSONNE1.) et PERSONNE3.)**

Les parties appelantes exposent que, le 15 octobre 2019, SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) auraient conclu un contrat de bail commercial pour un local au centre commercial SOCIETE3.), sis à L-ADRESSE2.), destiné à l'exploitation d'un bar.

Peu après la signature dudit contrat, la crise sanitaire due au virus COVID-19 serait apparue, accompagnée de restrictions sanitaires ayant un impact financier désastreux sur le secteur de l'HORECA.

La société SOCIETE2.), dans l'impossibilité de se créer une réserve de trésorerie assez importante pendant les quelques premiers mois de son

fonctionnement, aurait été déclarée en état de faillite suivant jugement du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg du 25 mars 2022.

PERSONNE1.) et PERSONNE3.) contestent formellement avoir la qualité de cautions de la société SOCIETE2.).

SOCIETE1.) se baserait, pour qualifier les parties appelantes de cautions, sur deux pièces, à savoir le contrat de bail du 15 octobre 2019 et la convention au paiement des arriérés de loyers du 5 août 2021.

Les cases à la page 17 du contrat de bail n'indiqueraient nullement que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'engageraient en tant que cautions.

En effet, « *La phrase standardisée, qui est à reproduire manuellement, est suivie d'une ligne, rédigée, spécialement en lettres majuscules et en caractère gras, pour bien indiquer qui doit reproduire ladite phrase et le cas échéant endosser la qualité de caution.*

Or, ladite ligne indique :

**INSCRIPTION MANUSCRITE PAR LE LOCATAIRE**

*Et la seule personne figurant au contrat et ayant qualité de locataire est la société SOCIETE2.).*

*L'inscription manuelle de la phrase est donc réalisée par le locataire, c'est-à-dire la société SOCIETE2.), en l'espèce par les gérants de ladite société.*

*A aucun moment, les parties appelantes n'ont reproduit l'engagement typique de la question en leur nom personnel.*

*Les parties appelantes ne peuvent donc pas avoir qualité de caution de la société SOCIETE2.), alors qu'elles n'ont pas pris un tel engagement. »*

En ce qui concernerait plus particulièrement PERSONNE1.), la mention manuscrite, réalisée comme détaillé ci-avant par la société SOCIETE2.), ne porterait pas de signature.

Les deux mêmes constatations vaudraient également pour l'accord du 5 août 2021, la mention manuscrite étant à remplir par le locataire, avec la précision qu'elle ne serait suivie d'aucune signature des parties appelantes.

Par conséquent, chaque signature et chaque inscription manuscrite sur les documents ont été réalisées par le seul locataire, les parties appelantes ayant signé à chaque fois pour le compte du locataire en leur seule qualité de représentants légaux de la société.

Au cas où le tribunal décidait que PERSONNE1.) et PERSONNE3.) se seraient valablement engagés comme caution, ils demandent à voir déclarer l'accord du 5 août 2021 nul.

Confrontée aux effets financiers désastreux de la crise sanitaire, la société SOCIETE2.) aurait, « *à de très nombreuses reprises* », essayé de discuter avec la bailleuse pour obtenir une diminution ou remise de loyers. Une telle remise ne lui aurait pas été accordée par la bailleuse, ce qui en fin de compte aurait abouti, au cours de la deuxième année de la crise sanitaire, à plusieurs défauts de paiement.

Il y aurait lieu de tenir compte de « *la globalité de la situation dans laquelle ledit document a été signé* » en ce que SOCIETE1.) aurait profité de la vulnérabilité de la société SOCIETE2.) qui n'aurait pas eu d'autre choix que de signer, au risque de voir son contrat de bail résilié.

Le document du 5 août 2021 constituerait de ce fait un accord contraire à l'ordre public et ne devrait pas être pris en considération par le tribunal, ou tout au moins ne saurait valoir acceptation définitive du caractère dû des périodes y visées.

En tout état de cause, la façon de procéder de SOCIETE1.) serait en contradiction avec le principe de l'exécution de bonne foi des conventions tel qu'inscrit à l'article 1134 du code civil.

Les parties appelantes réitèrent leur demande en réduction de loyer sur toutes les périodes durant lesquelles des restrictions à l'exploitation s'appliquaient.

Du fait desdites mesures, l'économie du contrat aurait été radicalement déséquilibrée dont la bailleuse aurait, à l'exception d'un minime effort, refusé de tenir compte.

A titre encore plus subsidiaire, les parties appelantes donnent à considérer que leur engagement, en leur qualité contestée de cautions, ne pourrait être supérieur aux obligations contractées par la société SOCIETE2.).

La déclaration de créance ferait valoir un montant total de 12.420,43 euros en indiquant que ce montant se compose « *du chef d'arriérés de loyers des mois de janvier, février, mars, juillet, août, décembre 2021 et du mois de février 2022 ainsi que de l'adaptation indiciaire du mois de décembre 20, des mois de juin, août, décembre 21 et des mois de février et mars 22, en précisant qu'il y aurait lieu à déduire de ces arriérés un montant de 1.981,26.- € déjà réglé* ».

Par conséquent, aucun arriéré de loyer n'existerait, selon la partie intimée, pour 2021, pour les mois d'avril, mai, juin, septembre, octobre, novembre et pour l'année 2022, pour les mois de janvier et mars.

Or, les paiements ainsi intervenus, rattachés d'office par la bailleuse au loyer du mois durant lequel intervenait le paiement, auraient dû être imputés sur le loyer le plus ancien en souffrance. En opérant de la sorte aucun loyer antérieur au mois d'août ne resterait actuellement en souffrance.

A titre infiniment subsidiaire, les parties appelantes demandent à voir dire non fondée la demande de SOCIETE1.) en ce qui concerne les intérêts de retard conventionnels de 12% l'an à compter de la mise en demeure du 1<sup>er</sup> avril 2022.

La dette de la débitrice, soit la société SOCIETE2.), se chiffrerait au montant indiqué au niveau de la déclaration de créance qui ne contiendrait aucune demande relative à des intérêts. Partant, il ne serait pas possible de condamner la caution à payer un montant supérieur à celui que le débiteur principal doit payer, en l'espèce le montant figurant au niveau de la déclaration de créance.

## 2. SOCIETE1.)

La partie intimée expose que ni la société SOCIETE2.), ni les parties appelantes n'auraient à aucun moment émis des contestations en ce qui concerne les loyers réduits. Au contraire, par la signature de la convention du 5 août 2021, ils auraient expressément reconnu le montant réduit.

En signant les documents litigieux en leur qualité de gérants de la société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE3.) se seraient bien engagés en tant que cautions.

La demande en réduction de loyer, dorénavant chiffrée, serait à déclarer irrecevable pour être nouvelle en instance d'appel.

Sinon, en signant le document du 5 août 2021, ils auraient reconnu le quantum des arriérés de loyers et ne pourraient maintenant plus prétendre à une quelconque réduction.

SOCIETE1.) conteste avoir été aveugle en ce qui concerne les difficultés rencontrées par PERSONNE4.), alors qu'elle aurait volontairement renoncé au loyer du mois d'avril 2020, à la moitié du loyer du mois de mai 2020, à 30% du loyer de juin 2020 et aurait accordé des délais de paiement.

Les conditions pour une réduction de loyer ne seraient en l'espèce de toute façon pas remplies. D'un côté, il ne serait pas établi que l'économie du bail était radicalement déséquilibrée et, de l'autre côté, la bailleuse ne serait pas restée

aveugle aux difficultés rencontrées et aurait accordé des remises de loyer et des délais de paiements.

Par ailleurs, l'article 17-1 du contrat de bail signé entre parties stipulerait expressément que le locataire renonce irrévocablement et sans limite à tout recours contre la bailleuse notamment en cas de « *force majeure ou de fait du prince, d'interruption ou de suspension partielle ou totale temporaire ou définitive de tout ou de partie des activités du Centre commercial indépendantes de la volonté de la bailleuse (...)* ».

La demande en réduction de loyer suite à la suspension des activités du centre commercial ne saurait dès lors être accueillie.

Concernant les intérêts de retard au taux conventionnel de 12% l'an, ceux-ci seraient également dus. En effet, l'article 451 du code de commerce ne prévoirait pas l'arrêt du cours des intérêts vis-à-vis des cautions.

### **Motifs de la décision**

#### **1. Quant au cautionnement**

Le tribunal constate que les parties sont en désaccord sur l'interprétation à donner à la convention signée le 15 octobre 2019 et en particulier en ce qui concerne l'engagement de PERSONNE1.) et PERSONNE3.) en tant que cautions de la société SOCIETE2.).

Les articles 1156 et suivants du code civil déterminent les règles devant régir l'interprétation que les tribunaux sont amenés à faire dans le cadre des conventions qui leur sont soumises et qui comportent des clauses qui se révèlent être obscures, ambiguës ou entachées de contradiction. Si l'article 1156 du code civil a valeur de principe, les articles 1157 à 1164 du même code comportent des directives auxiliaires devant guider le juge dans sa tâche consistant à rechercher la volonté des parties.

L'article 1156, placé en tête de série, a incontestablement valeur de principe : « *On doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes* ».

Le texte délivre un double enseignement. Il souligne la primauté du critère subjectif : interpréter une convention, c'est avant tout rechercher la volonté des parties. Cette volonté qu'il s'agit de découvrir est celle qui a réellement été celle des parties au moment où elles ont contracté, plutôt que celle que suggère la formulation littérale. L'esprit doit l'emporter sur la lettre (cf. Jurisclasseur Civil, articles 1156 à 1165, fasc. 10, n° 38).

Au total, la signification de l'article 1156 est assez simple. Dès lors qu'il est établi, par quelque moyen que ce soit, qu'il y a discordance entre la volonté réelle, par hypothèse exprimée, fût-ce tacitement, et la formulation – écrite ou même orale – de cette volonté, la première doit l'emporter (op. cit. n° 40).

L'article 1158 du code civil prévoit que « *les termes susceptibles de deux sens doivent être pris dans le sens qui convient le plus à la matière du contrat* », de sorte que, si l'une des interprétations plausibles est en harmonie avec l'économie générale du contrat et avec son contexte, alors qu'une autre ferait effet d'une note discordante ou d'un corps étranger, il est infiniment probable que la première traduise l'intention réelle des parties (op. cit. n° 45).

L'article 1161 du code civil dispose que « *toutes les clauses des conventions s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier* ». Les clauses claires du contrat, l'économie générale de l'acte, son esprit et sa finalité sont donc utilisés pour mettre en lumière le sens des clauses obscures (François TERRÉ, Philippe SIMLER, Yves LEQUETTE, « Les obligations », Précis DALLOZ, 6<sup>ième</sup> édition, n° 426).

Force est tout d'abord de constater qu'il résulte du préambule du contrat de bail du 15 octobre 2019 que « *Madame PERSONNE1.) et Monsieur PERSONNE3.) demeurant tous deux à ADRESSE1.), qui signent en leur qualité précitée [gérants administratifs de la société SOCIETE2.)] et en qualité de caution solidaire indivisible et irrévocable pour toute la durée du bail* ».

A la page 17 du contrat de bail, en dessous de la mention « *Bon pour caution solidaire, indivisible et irrévocable pour toute la durée du bail et toutes les obligations en découlant* » il est certes indiqué « *INSCRIPTION MANUSCRITE PAR LE LOCATAIRE* ».

Or, toujours est-il que pris dans son ensemble, lesdites mentions se conçoivent comme suit :

« *Madame PERSONNE1.),*

*Bon pour caution solidaire, indivisible et irrévocable pour toute la durée du bail et de toutes les obligations en découlant*  
(INSCRIPTION MANUSCRITE PAR LE LOCATAIRE)

*Monsieur PERSONNE3.)*

*Bon pour caution solidaire, indivisible et irrévocable pour toute la durée du bail et de toutes les obligations en découlant*  
(INSCRIPTION MANUSCRITE PAR LE LOCATAIRE) »

Le tribunal décide que le terme de « *locataire* » au lieu de « *caution* » constitue une erreur purement matérielle qui ne porte pas à conséquence quant à la validité du cautionnement de PERSONNE1.) et PERSONNE3.) alors que l'économie du contrat, considéré en tant qu'acte entier, ne laisse aucun doute qu'il était de l'intention de l'ensemble des parties au contrat que PERSONNE1.) et PERSONNE3.) s'engagent en tant que cautions solidaires et indivisibles avec la société SOCIETE2.).

La même constatation vaut d'ailleurs pour l'accord du 5 août 2021. D'une part l'accord retient expressément à sa page 2 que « toutes les autres clauses et conditions du bail signé le 15.10.2019 restent inchangées en vigueur », donc l'engagement de PERSONNE1.) et PERSONNE3.) comme cautions solidaires et indivisibles reste également en vigueur, d'autre part l'accord du 5 août 2021 en tant qu'accessoire au contrat de bail du 15 octobre 2019 suit le même sort que le bail, en l'absence de stipulation contraire.

Le moyen en vertu duquel la mention manuscrite de PERSONNE1.) « *Bon pour caution solidaire, indivisible et irrévocable pour toute la durée du bail et de toutes les obligations en découlant* » ne porte pas la signature de celle-ci laisse également d'être fondé.

Non seulement, le contrat de bail porte la signature de PERSONNE1.) en tant que gérante administrative de la société SOCIETE2.) mais PERSONNE1.) a encore paraphé chaque page du contrat de bail, dont notamment la première page avec le prédit préambule qui stipule *expressis verbis* qu'elle s'engage « *en qualité de caution solidaire, indivisible et irrévocable pour toute la durée du bail* ».

## 2. Quant à la validité de l'accord du 5 août 2021

Suivant l'accord du 5 août 2021, les parties en cause se sont accordées :

« *Afin de vous soutenir à la régularisation de votre situation financière dans nos livres, nous vous accordons, pour les arriérés concernés repris ci-dessous, un délai de paiement comme suit :*

- 1) *Arriérés loyer : montant total dû 11.887,55 € ttc  
concerne mois de janvier à mars, juillet et août 2021 + adaptation indiciaire décembre 2020, juin et août 2021.  
Délai de paiement accordé : par échelonnement sur une période de 36 mois, soit un montant mensuel de 330,21 € ttc, à partir du 01.01.2022, pour le premier de chaque mois*

*En cas de non-respect de cette condition, pendant deux mois consécutifs, la bailleuse se prendra le droit de résilier le contrat de bail en question.*

(...) »

Le tribunal décide que l'accord n'est aucunement contraire à l'ordre public. En effet, les parties appelantes restent en défaut d'établir en quoi SOCIETE1.) aurait utilisé sa position de force à leur détriment. Au contraire, sans y être obligée d'une quelconque façon, SOCIETE1.) était prête pour accorder des délais de paiement qui s'échelonnaient sur une période de 36 mois, soit 3 (!) années.

Les parties appelantes estiment encore que l'accord du 5 août 2021 serait en tout état de cause contraire à l'article 1134 du code civil.

*Aux termes de l'article 1134 du code civil « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi ».*

Suivant l'article 1134 précité, les contrats doivent être exécutés de bonne foi. Il en découle notamment qu'une partie devra s'abstenir dans l'exécution du contrat de tout acte qui porte délibérément préjudice à son co-contractant, cette interdiction découlant du devoir de loyauté que chaque partie doit respecter. Cette obligation de loyauté est mise à la charge de chacune des parties (cf. CA, 6 juin 2018, Pas. 39, p.44).

Dans cet esprit, l'exigence de bonne foi dans l'exécution des conventions implique dans le chef de tous les cocontractants, - bailleur et locataire -, un devoir de solidarité et de loyauté : en effet, les parties doivent non seulement tenir compte de leur propre intérêt contractuel mais également des intérêts légitimes de leurs cocontractants.

Le principe d'exécution de bonne foi des conventions consacré à l'article 1134 du Code civil interdit ainsi à une personne d'abuser des droits que lui confère celui-ci. Il y a abus lorsque le titulaire, usant dans son seul intérêt d'un droit qu'il puise dans la convention en retire un avantage disproportionné à la charge corrélative de l'autre partie (cf. Cass. belge, 19 décembre 1983, n° C. 09.0624.F).

En principe, le bailleur ne commet pas d'abus de droit en exigeant le paiement du loyer complet. L'exécution de bonne foi du contrat peut, cependant, aller jusqu'à imposer au créancier de faire preuve de modération dans l'exigence du respect de ses droits.

Une partie qui refuse obstinément de réviser un contrat devenu déséquilibré manque à son obligation de bonne foi dans l'exécution du contrat (cf. Cass. com. fr., 3, novembre 1992, Bull. 92, IV, n° 338).

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus desquels il résulte qu'en l'espèce la bailleuse ne s'est justement pas montrée aveugle quant à la situation financière de son cocontractant mais accordait un délai de paiement sur 3 ans.

Il est encore constant en cause que SOCIETE1.) a renoncé au loyer du mois d'avril 2020, à la moitié du loyer du mois de mai 2020, à 30% du loyer de juin 2020.

Dans ces conditions, l'accord du 5 août 2021 n'encourt donc pas non plus la nullité pour être contraire à l'article 1134 du code civil.

### 3. Quant aux réductions de loyer

SOCIETE1.) estime que la demande en réduction de loyer serait actuellement irrecevable pour être constitutive d'une nouvelle prohibée en instance d'appel, faute d'avoir chiffré la demande en réduction en première instance.

L'article 592 du nouveau code de procédure civile prévoit qu'« *il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale* ».

Contrairement à la position soutenue par SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ont formulé en première instance la demande en réduction du loyer en tant que moyen de défense par rapport à la demande de la bailleuse en paiement d'arriérés de loyers. A l'appui de leur demande, ils ont invoqué l'exécution de bonne foi des conventions sur base de l'article 1134 du code civil. Ils ont soulevé de ce fait une cause d'exonération de son obligation de payer le loyer en intégralité.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE3.) en réduction du loyer est dès lors une défense à la demande principale. Elle est, dès lors, à déclarer recevable.

A l'instar du premier juge, le tribunal de céans retient que les cautions ont, par la signature de l'accord du 5 août 2021, expressément confirmé le quantum des arriérés de loyers et accepté le décompte qui se trouve à la base dudit accord.

Non seulement, tel qu'il résulte de ce qui précède, SOCIETE1.) n'a pas violé son obligation de bonne foi ouvrant le cas échéant le droit à des réductions de loyers mais encore, contrairement aux affaires à la base de la jurisprudence soulevée par PERSONNE1.) et PERSONNE3.), SOCIETE1.) invoque non seulement les dispositions du contrat de bail mais elle peut en l'espèce également se prévaloir des termes d'un accord explicite qui a été signé

postérieurement aux périodes de fermetures (totales ou partielles) de la galerie commerciale.

Dans ces conditions, il y a lieu de retenir, par confirmation du jugement entrepris, que les cautions ont signé ledit accord en pleine connaissance de cause de l'impact de la crise sanitaire (il convient, à l'instar du premier juge, de rappeler que les périodes de fermeture totale imposées portaient sur les périodes du 18 mars au 16 mai 2020 et du 26 novembre 2020 au 6 avril 2021 tandis que les périodes d'accès limitées se situant entre le 27 mai et le 25 novembre 2020 et du 7 avril au 31 mai 2021).

Il est encore reproché à SOCIETE1.) que les paiements intervenus, rattachés d'office par la bailleresse au loyer du mois durant lequel intervenait le paiement, auraient dû être imputés sur le loyer le plus ancien en souffrance.

Aux termes de l'article 1256, lorsque la quittance ne porte aucune imputation, le paiement doit être imputé sur la dette que le débiteur avait pour lors le plus d'intérêts à acquitter entre celles qui sont pareillement échues ; sinon, sur la dette échue, quoique moins onéreuse que celles qui ne le sont point ; si les dettes sont d'égale nature, l'imputation se fait sur la plus ancienne : toutes choses égales, elles se font proportionnellement.

Les règles particulières concernant l'imputation légale des paiements formulées à l'article 1256 ont un caractère supplétif. Les juges doivent donc rechercher, avant d'appliquer ce texte, si certains faits ne permettent pas d'affirmer que les intéressés ont eu le désir d'effectuer une imputation particulière. Leur appréciation en cette matière est souveraine (cf. Jurisclasseur Civil, sub art. 1256, fasc. 86-87, n°1 et n°2).

Force est de constater que PERSONNE1.) et PERSONNE3.) restent en défaut de verser en cause les virements relatifs aux loyers litigieux, de sorte que le tribunal se trouve actuellement dans l'impossibilité d'analyser la communication y contenue, notamment en ce qui concerne l'imputation du paiement au terme courant ou à un loyer antérieur.

A cet égard, il n'est guère surprenant que SOCIETE1.) a continué à imputer les paiements au terme courant, afin d'éviter que les arriérés de loyers continuent de s'accumuler sans cesse.

A défaut d'avoir établi une mention expresse sur les virements en ce qui concerne l'imputation du paiement, et en application des principes qui précèdent, il y a lieu de retenir que SOCIETE1.) a imputé à juste titre les paiements au terme courant.

#### 4. Quant aux intérêts de retard

L'article 451 du code du commerce prévoit que « *à compter du jugement déclaratif de la faillite, le cours des intérêts de toute créance non garantie par un privilège, par un nantissement ou par une hypothèque, est arrêté à l'égard de la masse seulement* ».

Si en application de l'article 451 du Code de commerce, les créances chirographaires cessent de produire intérêt à l'égard de la masse, les intérêts des créances chirographaires continuent à courir à l'égard du failli et de sa caution (Jean VAN RYN, Jacques HEENEN, Principes de Droit Commercial, T. IV, no 2750, éd. 1965).

L'arrêt du cours des intérêts ne joue dès lors qu'à l'égard de la masse et ne peut être invoqué pour les codébiteurs ou cautions du failli.

Ainsi, PERSONNE1.) et PERSONNE3.), en leur qualités de cautions, ne sauraient bénéficier des dispositions de l'article 451 du code de commerce.

Au vu de l'ensemble de ce qui précède PERSONNE1.) et PERSONNE3.) sont dès lors, par confirmation du jugement entrepris, à condamner solidairement à payer à SOCIETE1.) le montant de 12.420,43 euros, avec les intérêts de retard conventionnels de 12% l'an à compter de la mise en demeure du 1<sup>er</sup> avril 2022, jusqu'à solde.

#### 5. Quant aux demandes accessoires

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

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

SOCIETE1.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, ses intérêts suite à l'appel relevé par PERSONNE1.) et PERSONNE3.), il convient de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 500.- euros pour l'instance d'appel.

Il y a encore lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 500.- 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 partant de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE3.) solidairement 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 commerciale et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 5 mai 2023,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à société civile immobilière SOCIETE1.) SCI le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.