

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (Ile chambre)
2024TALCH03/00077

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

Numéro du rôle : TAL-2024-00251

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier Yves TAPPELLA d'ADRESSE2.) du 8 décembre 2023,

comparant par Maître Mourad SEBKI, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 29728,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Yves TAPPELLA,

comparant par la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ SA, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg 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-2024-00251 du rôle fut appelée à l'audience du mardi, 16 janvier 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 12 mars 2024 pour plaidoiries.

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

Maître Mourad SEBKI, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Lison MERGAUX, avocat, en remplacement de la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ SA, représentée par Maître Franz SCHILTZ, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 23 avril 2024, le

JUGEMENT QUI SUIT:

Par requête déposée en date du 11 juillet 2023 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après : « SOCIETE1.) ») a fait convoquer PERSONNE1.) devant ce tribunal, siégeant en matière de bail commercial, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 13.670,82.- euros à titre d'arriérés de loyers et la somme de 8.278,66.- euros à titre d'indemnité de relocation, à chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

SOCIETE1.) a encore demandé la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs d'PERSONNE1.) et son déguerpissement au plus tard le 16^e jour après la notification du jugement.

Elle a encore sollicité la majoration du taux d'intérêt légal de 3 points à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement, l'exécution provisoire sans caution dudit jugement, l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation d'PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) a reproché à PERSONNE1.) des retards de paiement des loyers et l'accumulation des arriérés de loyers à hauteur de 13.670,82.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 16 octobre 2023, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande en arriérés de loyers au montant total de 22.006,24.- euros.

PERSONNE1.), bien que valablement reconvoquée à domicile, n'a pas comparu à l'audience publique du 16 octobre 2023 devant le juge de paix.

Par jugement du 30 octobre 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant par défaut à l'égard d'PERSONNE1.) et en premier ressort, s'est dit compétent pour connaître de la demande et a déclaré la requête recevable en la pure forme.

Après avoir donné acte à SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande, le tribunal de paix a condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.), au titre d'arriérés de loyers, le montant de 22.006,24.- euros avec les intérêts légaux sur la somme de 13.670,82.- euros à partir du 11 juillet 2023, date du dépôt de la requête, et sur la somme de 8.335,42.- euros à partir du 16 octobre 2023, date de l'augmentation de la demande, le tout jusqu'à solde.

Le tribunal de paix a encore prononcé la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE1.) et condamné celle-ci à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement. Il a, au besoin, autorisé SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Le tribunal de paix a encore condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 8.363,64.- euros à titre d'indemnité de relocation avec les intérêts légaux à partir du 11 juillet 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde et dit qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux de l'intérêt légal.

Il a finalement rejeté la demande en exécution provisoire et condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 350.- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier du 8 décembre 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre ledit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à déclarer non fondée la demande en paiement de SOCIETE1.) pour un montant de 22.006,84.- euros à titre d'arriérés de loyers et charges locatives et à déclarer non fondée la demande de SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité de relocation pour un montant de 8.363,53.- euros.

A titre subsidiaire, elle demande qu'elle soit autorisée à ne pas payer les loyers pour la période de fermeture totale de son établissement, et proportionnellement au chiffre d'affaires des mois correspondant de 2022 à 2023 pour la période d'ouverture partielle.

Elle demande encore à dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail entre parties à ses torts exclusifs pour faute grave dans son chef et à rejeter la demande en déguerpissement de SOCIETE1.), partant à dire qu'elle soit autorisée à se maintenir dans les lieux.

PERSONNE1.) sollicite encore le rejet de la demande en allocation d'une indemnité de procédure de SOCIETE1.) sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile pour les deux instances.

Elle demande finalement que SOCIETE1.) soit condamnée à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile, à savoir 2.500.- euros pour chaque instance et la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances.

A l'audience des plaidoiries du 12 mars 2024 devant le tribunal de céans, SOCIETE1.) s'est rapportée à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte d'appel.

SOCIETE1.) demande le rejet de l'acte d'appel quant au fond et la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail, condamné PERSONNE1.) au déguerpissement dans un délai de 40 jours et condamné cette dernière à payer à SOCIETE1.) les arriérés de loyers de 22.006,24.- euros et une indemnité de relocation de 3 mois d'un montant de 8.363,53.- euros.

SOCIETE1.) demande encore acte de l'augmentation de sa demande pour y inclure les arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris, de sorte qu'elle demande actuellement la condamnation de l'appelante à lui la somme de 19.472,34.- euros à titre d'arriérés de loyers, ainsi que la somme de 936.- euros à titre d'arriérés de charges.

SOCIETE1.) demande finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Quant à la demande de rupture du délibéré de l'appelante

Suivant courriel adressé au tribunal de céans en date du 19 mars 2024 par son mandataire, PERSONNE1.) a sollicité la rupture du délibéré sur base de nouvelles pièces.

Par courriel du 20 mars 2024 adressé au tribunal de céans par le mandataire de SOCIETE1.), celle-ci s'oppose à la rupture du délibéré et demande le rejet des pièces remises en cours de délibéré par PERSONNE1.).

Le tribunal rappelle que les débats sont clos avec la prise en délibéré de l'affaire.

En effet, conformément à l'article 65, alinéas 1 et 2 du nouveau Code de procédure civile, « *le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.* »

Il s'ensuit que les pièces et écrits versés par les parties en cours de délibéré sont à écarter des débats et ne seront donc pas pris en considération.

Le tribunal décide partant qu'il y a lieu de rejeter les pièces versées par PERSONNE1.) en cours de délibéré et qu'il n'y a pas lieu de rouvrir les débats.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

2.

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) fait plaider qu'elle aurait signé un contrat de bail et d'approvisionnement en boissons avec SOCIETE1.) en date du 20 septembre 2022 pour le « ENSEIGNE1.) » à L-ADRESSE1.).

Tant le café que l'appartement contigu auraient été insalubres et PERSONNE1.) aurait immédiatement commencé avec le nettoyage des lieux pour pouvoir ouvrir le café le plus rapidement possible et avoir un revenu.

Une visite des autorités communales aurait été programmée avant l'ouverture du café, à la suite de laquelle un arrêté de fermeture de l'établissement aurait été émis, interdisant à PERSONNE1.) de rester dans l'appartement et l'obligeant de se reloger avec sa fille.

Le propriétaire des lieux aurait fini par lui trouver un autre logement provisoire à ADRESSE2.) où elle aurait pu s'installer avec sa fille en attendant la fin des travaux de remise en état du café et de l'appartement.

PERSONNE1.) avance qu'elle n'aurait pas pu exploiter les lieux comme convenu dans le contrat entre parties pendant une année et que SOCIETE1.) lui aurait tout de même réclamé le paiement des loyers.

PERSONNE1.) fait encore plaider qu'elle aurait dû prendre un travail comme serveuse en attendant de pouvoir ouvrir le café, afin d'avoir un revenu pour subvenir à ses besoins et ceux de sa fille de 13 ans.

Elle expose que le café n'aurait finalement pu être ouvert et exploité qu'à partir du mois de novembre 2023.

PERSONNE1.) fait plaider qu'en vertu de l'article 1134-2 du Code civil, elle n'aurait pas été tenue de payer les loyers pendant la période où l'établissement était inexploitable, insalubre et partant interdite, étant donné que SOCIETE1.) aurait manqué à son obligation de délivrer la chose en état de service à l'usage auquel elle est destinée et pour avoir manqué à son obligation de garantir une jouissance paisible.

3. SOCIETE1.)

SOCIETE1.) ne conteste pas que le local aurait été fermé suivant arrêté de fermeture et qu'il n'aurait pas pu être exploité avant le 1^{er} janvier 2023.

Elle précise que les travaux auraient été entamés immédiatement afin de remettre en état le local et que lesdits travaux auraient été terminés fin décembre 2022, de sorte que le local aurait pu être exploité par PERSONNE1.) à partir du 1^{er} janvier 2023.

SOCIETE1.) expose également que les loyers n'auraient été dus qu'à partir du 1^{er} janvier 2023, en renvoyant à l'article 2 du contrat de bail conclu entre parties, de sorte qu'aucun loyer ne serait réclamé pendant la période où le café n'aurait pas été exploitable.

SOCIETE1.) conteste encore toute faute dans son chef en ce qui concerne la délivrance tardive de l'autorisation d'exploiter à PERSONNE1.) et estime qu'il aurait appartenu à cette dernière d'entamer les démarches nécessaires pour obtenir cette autorisation et pour pouvoir ouvrir le café à partir du 1^{er} janvier 2023.

SOCIETE1.) conteste dès lors l'exception d'inexécution invoquée par PERSONNE1.) et conteste toute inexécution contractuelle fautive dans son chef.

Etant donné qu'PERSONNE1.) n'aurait pas réglé les loyers aux termes convenus à partir du 1^{er} janvier 2023, SOCIETE1.) estime que ce serait à juste titre que le jugement entrepris aurait prononcé la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs d'PERSONNE1.).

Motifs de la décision

1. Quant aux arriérés de loyers et charges

Conformément à l'article 58 du nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

Aux termes de l'article 1315, alinéa 1^{er} du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

En l'espèce, tel que déjà relevé ci-avant, il est constant et non contesté en cause que suivant contrat de bail avec accord d'approvisionnement du 20 septembre 2022 avec effet au 1^{er} octobre 2022, un immeuble d'habitation et de commerce situé à L-ADRESSE1.), connu sous l'enseigne « *ENSEIGNE1.)* », a été pris en location par PERSONNE1.) jusqu'au 30 juin 2025, moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 2.675.- euros, payable au début de chaque mois.

Au vu dudit contrat de bail versé en cause et des explications données par SOCIETE1.), le tribunal de céans retient que cette dernière a prouvé à suffisance de droit l'obligation dans le chef d'PERSONNE1.) de régler les loyers aux termes convenus.

Conformément aux dispositions de l'article 1315, alinéa 2 du Code civil, celui qui se prétend libéré d'une obligation, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Il appartient dès lors à PERSONNE1.) de justifier le paiement des loyers et charges locatives qui lui est réclamé par SOCIETE1.), sinon le fait qui a produit l'extinction de son obligation de payer les loyers et charges locatives qui lui sont réclamés par SOCIETE1.).

a. Quant à l'exception d'inexécution

Aux termes de l'article 1719 du Code civil :

« Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° de délivrer au preneur la chose louée ;

2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. »

Conformément à l'article 1728 alinéa 2 du même code, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Le contrat de bail est un contrat synallagmatique impliquant des obligations réciproques dans le chef du bailleur et du locataire. L'obligation de payer le loyer constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le loyer constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Une fois le contrat conclu, la première obligation à exécuter est donc à la charge du bailleur : il doit délivrer le bien et assurer une jouissance paisible au locataire. Ce n'est qu'une fois que les obligations du bailleur ont été exécutées, que le locataire doit s'exécuter à son tour et payer les loyers et les charges locatives aux termes convenus.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du Code civil est le droit qui appartient à chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation, tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'*excipiens* ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire. L'exception d'inexécution est en effet destinée à contraindre le cocontractant à l'exécution de son obligation et elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps.

Le moyen de l'exception d'inexécution permet donc, dans les contrats synallagmatiques, au contractant qui ne reçoit pas de son cocontractant l'exécution des obligations qui lui incombent, de différer l'exécution de ses propres obligations jusqu'au moment où l'autre partie exécutera, ou offrira d'exécuter les siennes. L'exception d'inexécution apparaît ainsi comme une véritable exception, c'est-à-dire comme un moyen de défense, né d'un obstacle temporaire, et ne subsistant que tant que cet obstacle subsiste. (Henri DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge, T.II, 3e éd., n°859, p. 823 ; Lux., 5 février 2004, n° 68634 du rôle)

Il s'agit dès lors d'un moyen temporaire destiné à obtenir l'exécution du contrat et non son extinction.

Elle peut donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts et comporte, en puissance, une demande reconventionnelle, mais il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui.

Pour justifier l'exception d'inexécution du locataire, il faut un manquement grave, à savoir une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Ainsi faut-il que le

défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués.

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable.

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.

L'exception d'inexécution invoquée à tort par le preneur pourrait, selon les circonstances, justifier la résolution fautive du bail à ses propres torts.

A ce titre, 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, Pas. 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).

En l'espèce, PERSONNE1.) explique que suite à l'arrêté de fermeture du 19 octobre 2022, elle aurait été dans l'impossibilité tant d'occuper l'appartement, que d'exploiter le café qu'elle a loués auprès de SOCIETE1.) jusqu'au mois de novembre 2023, de sorte qu'elle estime, en application du principe de l'exception d'inexécution, ne pas être tenue du paiement des loyers pendant cette période.

De prime abord, le tribunal constate que le contrat de bail a été conclu en date du 20 septembre 2022 avec effet au 1^{er} octobre 2022 et que l'article 2 dudit contrat de bail stipule que les loyers ne sont dus qu'à partir du 1^{er} janvier 2023.

Le tribunal constate également que ni la fermeture des lieux, ni les travaux de remise en état ne sont contestés par SOCIETE1.) et que cette dernière reconnaît que les lieux n'ont pas pu être occupés par PERSONNE1.) avant le 1^{er} janvier 2023, de sorte qu'il y a lieu de retenir, sur base des éléments qui précèdent, qu'aucun loyer n'est dû pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2022.

Concernant les loyers à partir du 1^{er} janvier 2023, le tribunal retient que la preuve du fait qu'elle n'aurait pu exploiter les lieux en raison d'un manquement de SOCIETE1.) à son obligation de délivrance de la chose louée n'est pas rapportée par l'appelante en l'espèce.

Force est encore de constater qu'PERSONNE1.) a d'ores et déjà payé la quasi-totalité des arriérés de loyers pour la période de janvier 2023 à novembre 2023, de sorte que le moyen tiré de l'exception d'inexécution est à rejeter.

Il y a encore lieu de rajouter que l'augmentation de la demande de SOCIETE1.) en paiement concernant les arriérés de loyers est à dire recevable sur base de l'article 592 du nouveau Code de procédure civile.

b. Quant au paiement des arriérés de loyers

Le tribunal de céans constate qu'PERSONNE1.) verse six avis de débit dont il résulte que les loyers des mois de mars, avril, juin et juillet 2023 et février et mars 2024 ont été payés.

Il s'y ajoute que selon le décompte actualisé au mois de mars 2024 établi par SOCIETE1.), il est encore établi qu'PERSONNE1.) a payé une partie du loyer du mois de janvier 2023, une partie du loyer du mois de mai 2023, et effectué deux paiements de 5.462,88.- euros comptabilisés par SOCIETE1.) pour les mois de novembre 2023 et décembre 2023.

Au vu de ces éléments, le tribunal retient que le solde restant dû par PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers se chiffre actuellement à un montant total de 8.546,58.- euros :

Mois	Loyer dû	Loyer payé	Solde restant dû
Janvier 2023	2.703,22.- euros	2.689,60.- euros ¹	13,62.- euros
Février 2023	2.703,22.- euros		2.703,22.- euros
Mars 2023	2.703,22.- euros	2.703,22.- euros	
Avril 2023	2.731,44.- euros	2.731,44.- euros	
Mai 2023	2.731,44.- euros	2.703,22.- euros ²	28,22.- euros
Juin 2023	2.731,44.- euros	2.731,44.- euros	
Juillet 2023	2.759,66.- euros	2.759,66.- euros	
Août 2023	2.759,66.- euros		2.759,66.- euros
Septembre 2023	2.787,88.- euros		2.787,88.- euros
Octobre 2023	2.787,88.- euros		2.787,88.- euros
Novembre 2023	2.787,88.- euros	5.462,88.- euros ³	+ 2.675,00.- euros
Décembre 2023	2.787,88.- euros	5.462,88.- euros ⁴	+ 2.675,00.- euros
Janvier 2024	2.816,10.- euros		2.816,10.- euros
Février 2024	2.816,10.- euros	2.816,10.- euros ⁵	
Mars 2024	2.816,10.- euros	2.816,10.- euros ⁶	
TOTAL	41.423,12.- euros	32.876,54.- euros	8.546,58.- euros

Au vu de tous les éléments et développements qui précèdent, le tribunal de céans décide, par réformation dudit jugement, de condamner PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) la somme de 8.546,58.- euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux ventilés comme suit :

- sur la somme de 2.745,06.- euros (13,62 + 2.703,22 + 28,22) à partir du 11 juillet 2023, date du dépôt de la requête, jusqu'à solde,

¹ Selon décompte SOCIETE1.)

² Selon décompte SOCIETE1.)

³ Selon décompte SOCIETE1.)

⁴ Selon décompte SOCIETE1.)

⁵ Selon décompte SOCIETE1.): un paiement de 5.632,20.- euros pour le mois de mars 2024

⁶ idem

- sur la somme de 2.985,42.- euros (2.759,66 + 2.787,88 + 2.787,88 – 2.675 – 2.675) à partir du 16 octobre 2023, date de l'augmentation de la demande en première instance, jusqu'à solde, et
- sur la somme de 2.816,10.- euros à partir du 12 mars 2024, date de l'augmentation de la demande en instance d'appel, jusqu'à solde.

Au vu de tous les éléments et développements qui précèdent, et à défaut d'autres éléments et précisions à cet égard, le tribunal de céans décide également de ne pas faire droit à la demande d'PERSONNE1.) en réduction du prix du loyer proportionnellement au chiffre d'affaires réalisé pour la période du 1^{er} janvier 2023 au 1^{er} novembre 2023.

En ce qui concerne les arriérés de charges locatives, le tribunal de céans constate, au vu des éléments et pièces soumis à son appréciation, que selon le décompte lui soumis par SOCIETE1.), un solde de 936.- euros reste ouvert pour « *Nettoyage inst de débit, Année 2024* », solde non autrement contesté par PERSONNE1.).

Conformément à l'article 592 du nouveau Code de procédure civile, cette demande de SOCIETE1.) est à déclarer recevable.

Elle est également à dire fondée et PERSONNE1.) est partant à condamner à payer à SOCIETE1.) la somme de 936.- euros à titre d'arriérés de charges, avec les intérêts légaux à partir du 12 mars 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

2. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement

Conformément à l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer et les charges locatives aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (cf. Les Nouvelles, Droit civil, tome VI, éd 2000, n° 388 bis).

Les tribunaux posent comme principe que le bailleur, qui met à la disposition du locataire son immeuble, est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n°187, TAL 23 octobre 1998, n° 61513 du rôle).

En l'espèce, le tribunal de céans constate que depuis le jugement entrepris, PERSONNE1.) a fourni des efforts considérables, dans la mesure où elle a actuellement réglé la majorité des arriérés de loyers qui étaient dus.

En effet, selon le jugement entrepris, elle a été condamnée à payer à SOCIETE1.) la somme de 22.006,24.- euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de janvier à

octobre 2023. Le solde impayé sur cette même période se chiffre actuellement à 5.617,60.- euros.

Force est encore de constater, que depuis le jugement de première instance, PERSONNE1.) a payé un montant total de 32.876,54.- euros à SOCIETE1.), de sorte que le tribunal de céans retient qu'elle s'efforce de régler ses dettes et de payer les loyers aux termes convenus.

Il s'y ajoute encore que sur les loyers échus depuis le premier jugement, un seul loyer reste à l'heure actuelle impayé, à savoir celui du mois de janvier 2024.

Dès lors, au vu de tous les éléments et développements qui précèdent, et au vu de la situation particulière du présent dossier par la fermeture administrative totale des locaux pour cause d'insalubrité, entraînant une perte de revenus dans le chef d'PERSONNE1.) par le fait qu'elle n'a pas pu exploiter le café loué, le tribunal retient et décide que le manquement de cette dernière à son obligation de payer les loyers et charges aux termes convenus n'est en l'occurrence pas suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail, d'autant plus qu'elle fait preuve de bonne volonté en ayant d'ores et déjà réglé la majorité des arriérés de loyers.

Le tribunal décide partant, par réformation du jugement entrepris, de rejeter aussi bien la demande en résiliation du contrat de bail, que la demande en déguerpissement de SOCIETE1.) et d'autoriser d'PERSONNE1.) à se maintenir dans les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef.

3. Quant à l'indemnité de relocation

En l'espèce, le point XII) du contrat de bail conclu entre parties stipule :

« En cas de rupture anticipative du bail, preneurs payeront à la bailleuse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à 3 (trois) mois de loyer en prenant en compte le dernier loyer applicable, ceci sans préjudice quant à tous autres droits dans le chef de la bailleuse. »

Etant donné que la demande de SOCIETE1.) en résiliation du contrat de bail est rejetée, par réformation du jugement entrepris, il y a également lieu de rejeter la demande de SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité de relocation, par réformation du jugement entrepris.

PERSONNE1.) est partant à décharger de sa condamnation à payer à SOCIETE1.) une indemnité de relocation.

4. Quant aux demandes accessoires

a. Indemnité de procédure

Aux termes de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile :

« Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. »

L'application de cet article 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 présent litige et à défaut d'avoir rapporté la preuve de l'iniquité requise par la loi, la demande introduite par SOCIETE1.) sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile est, par réformation du jugement entrepris, à déclarer non fondée pour la première instance et à déclarer non fondée pour l'instance d'appel.

Les demandes introduites par PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile sont également à déclarer recevables mais non fondées pour les deux instances, faute d'avoir prouvé l'iniquité requise par la loi.

b. Quant aux frais et dépens

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

Au vu de l'issue du litige, il convient de faire masse des frais et dépens des deux instances et de les imposer pour moitié à PERSONNE1.) et pour moitié à SOCIETE1.).

c. Exécution provisoire

Quant à la demande tendant à l'exécution provisoire du présent jugement, il est rappelé qu'en tant que dérogation à l'effet suspensif des voies de recours, il ne peut y avoir exécution provisoire que lorsque la décision à exécuter est susceptible d'un recours et que ce recours est suspensif.

Le présent jugement étant un jugement d'appel et compte tenu du fait que le recours en cassation en matière civile n'a, en général, pas d'effet suspensif, la demande de SOCIETE1.) tendant à voir déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision est à rejeter (cf. Juris-Classeur Procédure, V° exécution provisoire, fascicule 516, nos 5 et 6).

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel en la forme,
rejette la demande de rupture du délibéré de PERSONNE1.),

rejette les pièces versées par PERSONNE1.) en cours de délibéré et dit que le tribunal de céans ne les prendra en conséquence pas en considération,

dit l'appel partiellement fondé,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande,

la dit recevable et partiellement fondée,

partant, par réformation du jugement entrepris, condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 8.546,58.- euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux

- sur la somme de 2.745,06.- euros à partir du 11 juillet 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,
- sur la somme de 2.985,42.- euros à partir du 16 octobre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde, et
- sur la somme de 2.816,10.- euros à partir du 12 mars 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE1.) encore à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 936.- euros à titre d'arriérés de charges locatives avec les intérêts légaux à partir du 12 mars 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

par réformation du jugement entrepris, déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de ses demandes en résiliation du bail et en déguerpissement d'PERSONNE1.) des lieux loués,

partant, autorise PERSONNE1.) à se maintenir dans les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef,

par réformation du jugement entrepris, déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en paiement d'une indemnité de relocation,

partant, décharge PERSONNE1.) du paiement d'un montant de 8.363,64.- euros à titre d'indemnité de relocation à la société anonyme SOCIETE1.) SA,

par réformation du jugement entrepris, déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance,

partant, décharge PERSONNE1.) du paiement d'un montant de 350.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile à la société anonyme SOCIETE1.) SA,

rejette la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

déclare recevables mais non fondées les demandes d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile pour les deux instances,

rejette la demande en exécution provisoire,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et pour moitié à la société anonyme SOCIETE1.) SA..