

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (Ile chambre)
2024TALCH03/00076

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

Numéro du rôle : TAL-2024-00786

Composition :

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

ENTRE :

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg, du 17 janvier 2024,

comparant par Maître Michel KARP, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), 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 Martine LISÉ,

comparant par M. PERSONNE1.), dûment mandaté par une procuration établie en bonne et due forme.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-00786 du rôle fut appelée à l'audience du mardi, 6 février 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 5 mars 2024 pour plaidoiries.

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

Maître Michel KARP, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

M. PERSONNE1.), représentant la partie intimée SOCIETE2.), 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 24 mai 2023, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (ci-après SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- principalement voir constater que la partie requérante a valablement et à bon droit résilié le contrat de bail avec effet au 30 avril 2023, sinon au 20 juin 2023 ;
- subsidiairement, voir déclarer judiciairement résolu le contrat de bail aux torts exclusifs de la partie défenderesse avec effet immédiat ;
- en tout état de cause, voir condamner la partie défenderesse à lui payer des arriérés de charges de 1.200.- euros par mois depuis le 1^{er} février 2022 jusqu'à la date de résiliation du contrat de bail, sinon jusqu'à la date du jugement à intervenir, avec les intérêts légaux jusqu'à solde, soit un montant de 18.000.- euros ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les huit jours de la décision à intervenir, sinon voir autoriser la partie requérante à l'en faire expulser aux frais de la locataire, le cas échéant, à l'aide de la force publique ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance, sinon voir instituer un partage largement favorable à la partie requérante.

A l'audience des plaidoiries de première instance, SOCIETE1.) a augmenté sa demande en arriérés de charges à 24.000.- euros et elle a demandé à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 6.727.- euros par mois.

SOCIETE2.) a réclamé reconventionnellement le montant total de 3.780.- euros au titre de la différence du loyer convenu et du loyer qu'elle a réellement réglé depuis le 2 mai 2023.

Elle a encore demandé à voir prononcer une injonction à l'égard de SOCIETE1.) lui interdisant de prendre directement contact avec les sous-locataires.

Par jugement du 30 novembre 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et premier ressort, a dit l'ensemble des demandes formulées par SOCIETE1.) recevables, mais non fondées et en a partant déboutée.

Il a constaté que le contrat de bail liant les parties n'a pas été valablement résilié.

Il a dit la demande reconventionnelle d'SOCIETE2.) recevable mais non fondée et en a partant déboutée.

Il a rejeté la demande d'injonction formulée par SOCIETE2.) et a finalement condamné la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 17 janvier 2024, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement, lui notifié en date du 8 décembre 2023.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir dire que le contrat de bail entre parties a été valablement résilié, sinon à voir prononcer la résiliation judiciaire.

Elle demande à voir condamner SOCIETE2.) à déguerpir de l'immeuble avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les 8 jours de la décision à intervenir.

Elle demande à voir condamner SOCIETE2.) à lui payer le montant de 18.000.- euros à titre d'arriérés de charges « avec les intérêts légaux jusqu'à solde ».

Elle demande à voir ordonner la production forcée de tous les contrats de sous-location conclus entre SOCIETE2.) et ses sous-locataires.

Elle réclame encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 1.500.- euros ainsi que la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Michel KARP, affirmant en avoir fait l'avance.

SOCIETE2.) sollicite la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle demande à voir condamner SOCIETE1.) à lui payer le montant de 20.000.- euros à titre d'indemnités pour procédure abusive et vexatoire.

Position des parties

1. SOCIETE1.)

SOCIETE1.) expose qu'elle aurait par courrier du 20 décembre 2022 résilié le contrat de bail liant les parties au motif que SOCIETE1.) n'aurait pas utilisé des biens loués en bon père de famille, de sorte que les parties communes se seraient trouvées dans un état déplorable.

En l'absence d'un état des lieux d'entrée, il y aurait lieu, en vertu de l'article 1731 du code civil, de présumer que les lieux ont été remis à la locataire en bon état locatif, bien connus et bien acceptés par celle-ci.

Le manque d'entretien des lieux loués serait suffisamment établi par les pièces versées en cause, dont notamment par le constat d'huissier de justice du 9 décembre 2021.

La résiliation du bail serait encore justifiée par l'absence de paiement de l'augmentation des charges de 1.200.- euros à compter du 1^{er} février 2022, charges rendues nécessaires suite au manque d'entretien de l'immeuble.

Finalement, les contrats de sous-location conclus par la locataire seraient contraires aux stipulations contractuelles du contrat de bail principal en ce qui concerne leur durée. Dans ce contexte, elle demande à voir ordonner la production forcée de tous les contrats de sous-location conclus entre SOCIETE2.) et ses sous-locataires.

En matière de bail commercial, il ne serait d'ailleurs pas nécessaire d'indiquer le motif de résiliation du bail.

Elle dit se rapporter à prudence de justice en ce qui concerne l'application des dispositions transitoires de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du code civil mais donne à considérer que le principe de l'égalité devant la loi ne serait pas respecté si une loi nouvelle impose des règles plus strictes à certains contrats.

Même en admettant que le délai de préavis était effectivement de 6 mois, le non-respect de ce délai de ne rendrait pas la résiliation du bail inopérante mais ferait seulement prolonger le délai.

La demande adverse en indemnités pour procédure abusive et vexatoire serait à déclarer irrecevable pour être constitutive d'une demande nouvelle en instance d'appel, sinon irrecevable pour violation du contrat judiciaire.

2. SOCIETE2.)

SOCIETE2.) estime qu'elle aurait conclu un bail d'habitation avec SOCIETE1.) soumis aux prévisions de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relatif au bail à usage d'habitation (ci-après la loi de 2006).

En l'espèce, le délai de résiliation ne poserait pas problème mais le fait qu'un bail à usage d'habitation ne pourrait uniquement être résolu en cas de survenance d'un des 3 motifs de résiliation prévus à l'article 12 (2) de la loi de 2006, à savoir le besoin personnel, la faute dans le chef du locataire ou la nécessité de procéder à des travaux d'envergure. Aucune de ces 3 conditions ne serait remplie, de sorte que le premier juge aurait à juste titre déclaré la résiliation non valable.

Le constat d'huissier de justice daterait du 9 décembre 2021 et ne saurait en tout état de cause pas justifier une résiliation datant de fin 2022. Ce d'autant plus que les parties communes seraient partagées avec un restaurant.

L'attestation testimoniale fournie par la partie adverse serait également à rejeter en ce que le témoin se trouverait dans un lien de subordination envers SOCIETE2.). Aucune force probante ne pourrait être attachée à un tel témoignage.

Il est reproché à SOCIETE1.) d'avoir failli à ses obligations lui incombant en tant que bailleuse. Déjà le contrat de bail entre parties aurait prévu un problème d'humidité. S'agissant d'un défaut structurel, il aurait appartenu à SOCIETE1.) d'y remédier, ce qu'elle n'aurait jamais daigné faire.

Motifs de la décision

1. Quant à la nature du contrat de bail liant les parties

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 10 avril 2017, ayant pris effet le 1^{er} mai 2017 pour une durée de trois ans, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, SOCIETE1.) a donné en location à SOCIETE2.) cinq appartements dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel total de 5.750.- euros HTVA, y compris les charges, soit 1.150.- euros HTVA par appartement.

Aux termes de l'article 1762-3 du code civil, est commercial tout bail d'un immeuble destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale.

En l'espèce, il est constant en cause qu'SOCIETE2.) prend en location des immeubles pour les subdiviser en chambres qu'elle sous-loue ensuite à des personnes de passage pour de courtes durées. Cette constatation est encore confirmée par l'objet social tel qu'il ressort de l'article 2 des statuts d'SOCIETE2.).

Il n'est pas non plus contesté que le bénéfice qu'SOCIETE2.) tire de cette activité est constitué par la différence de loyer qu'elle paie à son bailleur et le loyer qu'elle encaisse auprès de ses sous-locataires.

Le bail conclu avec SOCIETE1.) est partant destiné à l'exercice de l'activité commerciale d'SOCIETE2.), de sorte qu'il est, par confirmation du jugement entrepris, à qualifier de **contrat de bail commercial**.

Contrairement aux dires d'SOCIETE2.) les dispositions protectrices de la loi de 2006 quant à la résiliation du bail ne sont partant pas applicables en l'espèce mais il échet de se référer aux articles 1762-3 et suivants du code civil concernant les baux commerciaux.

2. Quant à la résiliation unilatérale

Par courrier recommandé avec avis de réception du 20 décembre 2022, SOCIETE1.) a entendu résilier le contrat de bail conclu entre parties avec effet au 30 avril 2023, sans indiquer un quelconque motif.

Aux termes du paragraphe 1^{er} de l'article 3 de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du code civil « *Les dispositions de la*

présente loi sont **applicables aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur** ».

Suivant l'article 4 de la même loi « *La présente loi entre en vigueur le 1^{er} jour du mois qui suit sa publication au Memorial* ».

La loi du 3 février 2018 a été publiée au Memorial en date du 6 février 2018.

Par conséquent, la loi du 3 février 2018 est entrée en vigueur le du 1^{er} mars 2018.

Le contrat de bail litigieux est déjà en vigueur depuis le 1^{er} mai 2017, de sorte que les dispositions de la loi du 3 février 2018 lui sont applicables.

Une telle application à des contrats en cours au moment de l'entrée en vigueur d'une loi nouvelle n'est en rien contraire au principe de l'égalité devant la loi en ce qu'elle permet justement l'application de la même loi à **tous** les contrats en cours à ce moment. SOCIETE1.) n'a d'ailleurs ni précisé en quoi la loi du 3 février 2018 imposerait des règles plus « *strictes* ».

Aux termes de l'article 1762-11, alinéa 2 (tel qu'introduit par la loi du 3 février 2018) du code civil, « *le bailleur peut résilier le bail avec le préavis prévu à l'article 1762-7, ou en refuser le renouvellement : 1. aux fins d'occupation personnelle par le bailleur ou par ses descendants au 1^{er} degré ; 2. en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité identique ; 3. en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué* ».

Le désaccord des parties porte sur la question de savoir si la résiliation doit contenir les motifs du refus énumérés par l'article 1762-11 du code civil ou si le bailleur peut donner les motifs de son refus postérieurement.

Force est de constater que l'article 1762-11 précité ne prévoit aucune obligation dans le chef du bailleur de faire connaître dans un certain délai ses motifs de résiliation au locataire, voire ne prévoit pas d'obligation du tout de les faire connaître au locataire.

A cet égard le tribunal tient à relever que dans le cadre du refus de renouvellement du bail tel que prévu par l'article 1762-10 du code civil (qui a d'ailleurs également été introduit par la loi du 3 février 2018), le législateur a cependant expressément exigé que « *Le bailleur devra dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis* ». Or, cette exigence n'existe manifestement pas en cas de résiliation du bail.

Ainsi, en l'absence de toute prévision légale quant à la nécessité de motiver la résiliation du bail, le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, que l'absence de motivation n'invalide pas le courrier de résiliation.

Pour rappel, d'après l'article 1762-11 (tel qu'introduit par la loi du 3 février 2018) du code civil : « *Le bailleur peut résilier le bail **avec effet immédiat** en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur. (...)* »

En l'espèce, SOCIETE1.) entendait résilier le contrat de bail au motif qu'SOCIETE2.) ne respecterait pas son obligation contractuelle d'entretien des lieux loués et au motif

qu'elle s'adonnerait à une sous-location illégale dépassant la durée de 3 mois autorisée par le contrat de bail.

S'agissant donc « *d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur* », le tribunal retient, par réformation du jugement entrepris, qu'en l'espèce SOCIETE1.) n'était pas tenue de respecter le délai de préavis de 6 mois tel que prévu à l'article 1762-7 du code civil.

Au vu des contestations émises par SOCIETE2.), il appartient dans une prochaine étape au tribunal d'analyser le bien-fondé des motifs de résiliation invoqués par SOCIETE1.).

En effet, conformément à l'article 1741 du code civil qui n'est qu'une application en matière de bail de la règle de l'article 1184 du même code, si l'une des parties au contrat de bail ne satisfait pas à une ou plusieurs de ses obligations contractuelles, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail aux torts exclusifs de l'autre partie, et, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts, respectivement de procéder à la résiliation unilatérale du bail, sans intervention initiale du juge.

La résiliation unilatérale n'échappe cependant pas complètement au contrôle du juge. Il lui appartient, en effet, en cas de contestation, d'apprécier en fonction des éléments de l'espèce, le bien-fondé de la résiliation intervenue, à savoir si le manquement invoqué présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances. Le motif grave existe au cas où la continuation entraîne pour le bailleur un préjudice plus grand que celui causé au locataire par la cessation du bail, et il s'apprécie au moment de la résiliation unilatérale.

Lorsque le juge estime que le motif grave invoqué est fondé, il déclarera la résiliation unilatérale valable et justifiée, et dans le cas contraire, il la déclarera abusive et irrégulière.

a. Quant à l'entretien

L'article 1728 du code civil oblige le preneur à user de la chose louée en bon père de famille.

User de la chose en bon père de famille, c'est s'en servir de telle manière que la substance n'en soit point compromise; c'est en jouir avec le soin qu'un homme consciencieux apporte à la gestion de ses propres biens, prendre les précautions requises pour sa conservation, veiller à ce qu'elle ne se dégrade pas, en un mot: c'est apporter dans l'usage et dans la jouissance de la chose tous les soins qu'on est en droit d'attendre d'un « *bon père de famille* », c'est-à-dire un homme normalement consciencieux et prudent.

L'obligation de jouir en bon père de famille comprend plusieurs incidences : le preneur devra entretenir la chose, il devra s'abstenir de la dégrader soit par négligence, soit par un usage anormal et excessif ; il devra y faire les menues réparations qui

s'imposent et il doit avertir le propriétaire des grosses réparations qui s'avèreraient nécessaires.

Selon l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

D'après l'article 1735 dudit code, le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

A noter d'emblée qu'il est constant entre parties qu'il n'existe pas d'état des lieux d'entrée. Dans ce cas, l'article 1731 du code civil prévoit que « *S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire* ».

SOCIETE2.) est donc présumée avoir reçu les lieux en bon état général et doit les rendre dans le même état.

Il résulte du procès-verbal de constat établi en date du **9 décembre 2021** par l'huissier de justice Guy ENGEL notamment que :

- devant l'entrée, il y a des feuilles par terre ;
- dans le hall d'entrée, il y a des feuilles, des traces de peinture et du tartre au sol ;
- dans le local poubelles, il y a des objets, tels qu'une pelle, un seau, du papier, des plaques, des tapis enroulés qui encombrant ;
- la rampe de l'escalier n'est plus fixée et bouge ;
- dans la buanderie, le sol est sale, il y a des dépôts de déchets et des excréments sont visibles ;
- la porte coupe-feu donnant accès à la buanderie ne parvient pas à se fermer ;
- dans la cage d'escalier, allant du rez-de-chaussée au dernier étage, il y a des taches, des éclats des fissures sur les murs et de la peinture ainsi que des toiles d'araignées au plafond ;
- la grille devant la fenêtre du 1^{er} étage est dévissée ;
- à la terrasse du 2^{ième} étage, la gouttière est bouchée et le revêtement du sol en pierres est taché.

Non seulement le constat d'huissier est pour le moins vague, notamment en ce que des fissures dans les murs relèvent d'un défaut structurel incombant au propriétaire et telles fissures sont dès lors sans lien avec un quelconque défaut d'entretien. Ensuite, il y a lieu de relever que le constat d'huissier a eu lieu en pleine période hivernale, de sorte qu'il n'est guère surprenant que des feuilles mortes longent le sol du hall d'entrée.

Mis à part la buanderie, certes dans un état déplorable, aucune autre photo ne permet de retenir un défaut d'entretien justifiant une résiliation du contrat de bail aux torts du locataire, ce d'autant plus que le constat d'huissier a eu lieu le 9 décembre 2021, tandis que le courrier de résiliation date du 20 décembre 2022, soit plus d'une année après.

SOCIETE1.) verse encore une attestation testimoniale de son employé PERSONNE2.).

Il convient de noter qu'il est admis que les juges du fond portent sur le degré de crédibilité des témoignages une appréciation qui est souveraine dès lors qu'elle ne repose sur aucun moyen de droit.

Le tribunal décide que le simple fait que cette attestation émane d'une personne liée à SOCIETE1.) au titre d'un contrat de travail n'est pas, contrairement à l'argumentation de la partie intimée, de nature à mettre en doute la crédibilité du témoin.

Partant le tribunal prendra en considération l'attestation.

D'après PERSONNE2.) : « *Le 9.12.2021 le bâtiment était tellement sale que nous avons dû le nettoyer nous-même. Le 10.9.2022 les poubelles étaient remplies de vers et aucun recyclage n'était fait. Le 27.10.2022 j'ai appris par un locataire que les parlophones étaient SOCIETE3.) depuis au moins 6 mois et j'ai dû faire intervenir la société SOCIETE4.). Le 6.12.2022 j'ai dû faire intervenir la société SOCIETE5.) pour une fuite d'eau chez un locataire qui se plaignait depuis 3 mois à SOCIETE2.) mais ils n'ont rien fait. Mail de Mr PERSONNE3.) reçu le 27.01.2024 concernant une fuite d'eau + mauvaise odeur + douche qui ne fonctionne pas.* »

Concernant l'état du bâtiment en date du 9 décembre 2021, le tribunal renvoie encore au constat d'huissier du même jour ainsi que les développements qui précèdent.

Pour ce qui est de la fuite d'eau, SOCIETE1.) ne produit aucune pièce supplémentaire, dont notamment une facture ou fiche de travail de la société SOCIETE5.) permettant au tribunal d'analyser la gravité du trouble en détail. En l'espèce, le tribunal ignore tout sur ce qu'il faut entendre par une « *fuite d'eau* ».

Quant au courriel de PERSONNE3.) adressé du 27 janvier 2024, il en ressort avant tout que la tuyauterie de l'immeuble litigieux est vétuste et ne permet plus l'écoulement des eaux, dont notamment de la douche, provoquant des remontées d'eau et une odeur nauséabonde.

Comme déjà retenu ci-dessus pour les fissures dans les murs, la tuyauterie fait partie des défauts structurels incombant au propriétaire des lieux.

Au vu de tout ce qui précède, le tribunal décide par, confirmation du jugement entrepris, que l'absence d'entretien des lieux loués n'est pas à suffisance établie par SOCIETE1.) et qu'elle ne saurait donc pas non plus justifier la résiliation du bail aux torts exclusifs d'SOCIETE2.).

b. Les charges

Le tribunal tient à relever d'emblée qu'en première instance, SOCIETE1.) a sollicité le montant de 24.000.- euros à titre de charges alors que dans son acte d'appel elle ne réclame plus que le montant d 18.000.- euros, sans formuler d'autre précision quant à cette réduction de la demande.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Etant donné que SOCIETE1.) a justifié l'augmentation forfaitaire des charges par la prétendue absence d'entretien des lieux loués par SOCIETE2.), cette demande est, au vu des développements qui précèdent et par confirmation du jugement entrepris, à dire non-fondée.

c. Quant à la sous-location

Aux termes de l'article 11 du contrat de bail liant SOCIETE1.) et SOCIETE2.), premier tiret « *Le bailleur autorise le locataire à exploiter l'appartement sous forme d'une location court terme meublée et équipée* ».

Selon le septième tiret du même article « **SOCIETE2.) consent à émettre une lettre par laquelle elle s'engage à limiter la durée des séjours des sous-locataires à 3 mois maximum** ».

SOCIETE1.) verse un contrat de sous-bail type, conclu entre SOCIETE2.) et PERSONNE4.) « *pour une durée initiale de 6 (six) mois* ».

Le tribunal se doit de constater que le premier tiret de l'article 11 du contrat de bail ne définit pas ce qu'il faut entendre par une location « *court terme* ».

Le septième tiret prévoit cependant expressément l'obligation dans le chef d'SOCIETE2.) d'émettre une lettre dans laquelle elle s'engage à une sous-location ne dépassant pas une durée de 3 mois.

Or, une telle lettre n'a en définitive jamais été émise par SOCIETE2.) et ce depuis avril 2017, de sorte qu'elle n'est pas non plus engagée à limiter la durée des séjours des sous-locataires à 3 mois.

En l'absence de la lettre d'engagement, et vu que cette situation a été tolérée pendant plus de 6 ans par SOCIETE1.), il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en production forcée de SOCIETE1.) de tous les contrats de sous-location liant SOCIETE2.) à ses propres sous-locataires.

Par confirmation du jugement entrepris, le tribunal décide donc que la durée de sous-location dépassant les 3 mois ne constitue pas un fait suffisamment grave permettant de justifier la résiliation du bail.

Compte tenu de l'ensemble des développements et éléments qui précèdent, il échet donc de retenir que la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la locataire par courrier du 20 décembre 2022 est inopérante et qu'il n'y a pas non plus lieu à résiliation judiciaire, faute par SOCIETE1.) d'établir des manquements suffisamment graves dans le chef d'SOCIETE2.).

3. Quant à l'indemnité pour procédure abusive et vexatoire

SOCIETE1.) invoque l'irrecevabilité de la demande au motif qu'il s'agirait d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, sinon qu'elle violerait le contrat judiciaire.

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

Pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement. »

SOCIETE2.) demande une indemnité pour procédure abusive et vexatoire suite à l'appel interjeté par SOCIETE1.), soit pour la présente instance d'appel. Par conséquent il ne peut pas s'agir d'une demande nouvelle, certes prohibée en instance d'appel.

Il a été retenu que tant la demande en paiement de dommages et intérêts pour procédure vexatoire que la demande en paiement d'une indemnité de procédure ne sont pas à qualifier de demandes reconventionnelles étant donné que ces demandes, sortant du cadre d'une simple défense au fond, ont une individualité propre (cf. Cour d'appel, 4 janvier 2012, n° 37030 du rôle ; Cour 17 juin 1992, n° 14101 du rôle).

Dès lors, telle demande ne saurait pas non plus violer le contrat judiciaire.

Il s'ensuit que la demande d'SOCIETE2.) en indemnités pour procédure abusive et vexatoire est à déclarer recevable.

Le tribunal rappelle que l'exercice d'un droit accordé par la loi ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation et ne saurait donner lieu à des dommages et intérêts que s'il est établi que l'auteur a agi sans nécessité et dans le dessin de nuire au plaignant.

Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement de celui qui agit en justice constitue une faute.

Ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les juridictions et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits – ou du moins ce que l'on considère comme tels – soient reconnus légitimes (CA, 21 mars 2002, rôle n° 25297).

En l'espèce, il n'est pas établi que SOCIETE1.) ait agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi. Par ailleurs, SOCIETE2.) reste en défaut de rapporter la preuve qu'elle aurait subi un préjudice du fait du comportement de SOCIETE1.).

Partant, la demande d'SOCIETE2.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire n'est pas fondée.

4. 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, SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

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 SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

rejette la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en production forcée des contrats de sous-location,

confirme le jugement entrepris du 30 novembre 2023,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en indemnité pour procédure abusive et vexatoire recevable mais non fondée,

partant en déboute,

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

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