

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail commercial (Ile chambre)**  
**2025TALCH03/00120**

Audience publique du vendredi, vingt juin deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-00633

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Melissa DIAS, juge-déléguée,  
Younes GACEM, greffier assumé.

**E N T R E :**

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

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Alex THEISEN, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ, de Luxembourg du 13 janvier 2025,

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Alex THEISEN,

comparant par la société Krieger Associates SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-

2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

---

## **FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-00633 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 4 février 2025, lors de laquelle elle fut fixée au 22 avril 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Gwendoline BELLA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Sevinc GUVENCE, avocat à la Cour, en remplacement de la société Krieger Associates SA, représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du vendredi, 20 juin 2025, audience à laquelle le prononcé du jugement a été refixée, le

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

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg le 12 juillet 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (SOCIETE1.)) devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir condamner la défenderesse au paiement de la somme de 51.580.- euros à titre d'arriérés de loyers, respectivement d'indemnités d'occupation et d'avances sur charges, avec les intérêts au taux légal à compter des échéances respectives, sinon à partir d'une mise en demeure du 21 mai 2024, sinon à partir de la demande en justice, sinon à compter du jugement, chaque fois jusqu'à solde. A l'audience des plaidoiries de première instance, la demande afférente a été augmentée au montant de 57.540.- euros.
- constater la résiliation du contrat de bail par courrier du 13 décembre 2022, sinon prononcer judiciairement une telle résiliation ;
- voir ordonner le déguerpissement de la défenderesse endéans un délai de 15 jours à compter de la notification du jugement ;
- voir condamner la défenderesse au paiement de la somme de 3.600.- euros à titre d'indemnité de relocation ;
- voir condamner la défenderesse au paiement de la somme de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE1.) a informé le juge de paix qu'elle aurait d'ores-et-déjà encaissé la garantie locative à première demande de 7.500.- euros. Aucune demande de compensation n'a cependant été formulée.

SOCIETE1.) a contesté la demande adverse en faisant plaider avoir trop payé pendant des années et d'avoir procédé unilatéralement à la compensation avec les loyers et avances sur charges réduits depuis le mois de janvier 2023 (hors février et mars 2024, lesquelles échéances avaient été payées).

En ce qui concerne les avances sur charges, SOCIETE1.) a formulé une demande reconventionnelle à concurrence de 17.400.- euros.

SOCIETE1.) a encore contesté la validité de la résiliation par courrier du 13 décembre 2022, l'échéance contractuellement prévue n'ayant pas été respectée par PERSONNE1.). Elle s'est en tout état de cause opposée à la résiliation judiciaire du contrat de bail. Subsidiairement, elle a sollicité un délai de déguerpissement de six mois.

Par jugement du 12 décembre 2024, le tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement, a reçu les demandes principale et reconventionnelle en la forme et a donné acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande.

Il a rejeté des débats les deux fardes de pièces versées à l'audience du 21 novembre 2024 par SOCIETE1.).

Il a dit que le contrat de bail conclu entre parties le 3 juillet 2015 a été valablement résilié au 31 juillet 2023, a déclaré SOCIETE1.) occupante sans droit ni titre à compter de cette date, l'a condamné à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE1.) à faire expulser SOCIETE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 18.900.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 21 mai 2024, jusqu'à solde.

Il a condamné SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 37.800.- euros à titre d'indemnité d'occupation, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 18.900.- euros à partir de la mise en demeure du 21 mai 2024 et sur le montant de 18.900.- euros à partir de la demande en justice, à savoir le 21 novembre 2024, chaque fois jusqu'à solde.

Il a déclaré la demande de PERSONNE1.) en indemnité de relocation irrecevable.

Il a débouté SOCIETE1.) de sa demande reconventionnelle concernant les charges.

Il a finalement condamné SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement et a condamné SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 13 janvier 2025, **SOCIETE1.)** a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir dire que la résiliation du bail est irrégulière, que le contrat continue à sortir ses effets et à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement.

Elle demande à se voir décharger de toutes les condamnations intervenues à son encontre en paiement de loyers et d'avances sur charges, respectivement indemnités d'occupation.

Elle demande à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 17.400.- euros à titre de remboursement de charges avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle demande à se voir décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Elle réclame encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros, demande à voir condamner PERSONNE1.) à tous les frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître David YURTMAN, qui affirme en avoir fait l'avance et sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir par provision, nonobstant appel ou opposition, sur minute et avant enregistrement.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, SOCIETE1.) a augmenté sa demande reconventionnelle en remboursement d'avances sur charges indument touchées par PERSONNE1.) de 17.400.- euros au montant total de 17.800.- euros alors qu'elle aurait encore versé les avances sur charges relatives au mois de février 2024 et avril 2024 à hauteur de 400.- euros.

**PERSONNE1.)** demande la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a déclaré résilié le contrat de bail conclu le 3 juillet 2015 entre parties et a condamné SOCIETE1.) au déguerpissement. Elle demande à ce que le tribunal de céans prononce la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de SOCIETE1.).

Suivant décompte actualisé produit au dossier (décompte accompagné d'une pièce reprenant la méthode de calcul de l'indexation des loyers et la ventilation desdits calculs ainsi que d'un tableau publié par le STATEC sur le site [www.statistiques.lu](http://www.statistiques.lu) reprenant l'évolution des indices mensuels et annuels), PERSONNE1.) demande la confirmation du jugement entrepris en ce qui concerne la condamnation de SOCIETE1.) au paiement du montant total de 56.700.- euros du chef de loyers/indemnités d'occupation pour la période de janvier 2023 à novembre 2024.

Elle formule encore en instance d'appel une augmentation de sa demande et réclame à ce titre

- le paiement par SOCIETE1.) d'arriérés de loyers/ indemnités d'occupation pour la période de décembre 2024 à avril 2025 à hauteur de 13.500.- euros ainsi
- le paiement par SOCIETE1.) des adaptations indiciaires prévues au contrat de bail pour la période de mai 2020 à avril 2025 à hauteur de 21.927,69.- euros.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, elle formule une demande en paiement des arriérés de loyers à hauteur de 3 mois de loyers relatifs à l'année 2016 d'un montant de 7.500.- euros (équivalant aux mois de juillet 2016, août 2016 et septembre 2016). Elle explique dans ce contexte que, suite à une erreur matérielle sur le décompte de la période adverse, SOCIETE1.) resterait en défaut de payer les loyers spécifiés ci-avant.

En effet, tel décompte reprendrait erronément une période de juillet 2015 à juin 2016 inclus [soit 12 mois] au lieu d'une période de juillet 2015 à septembre 2016 inclus [soit 15 mois].

Elle demande encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 2.500.- euros.

### **Position des parties**

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

Suivant contrat de bail commercial signé en date du 3 juillet 2015, SOCIETE1.) aurait pris en location auprès de la partie intimée un local sis à ADRESSE3.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 2.500.- euros, augmenté d'un montant de 200.- euros à titre d'avances sur charges.

Or, à compter du mois d'octobre 2016, SOCIETE1.) aurait payé à PERSONNE1.) un montant mensuel de 3.125.- euros (2.500 + TVA + avances sur charges) alors qu'il aurait été convenu entre parties que la bailleresse fasse une déclaration d'option TVA.

A l'hiver 2022, sans préjudice quant à une date plus exacte, l'Administration fiscale aurait requis à SOCIETE1.) la production de l'option TVA. Malgré demande, la bailleresse n'aurait jamais daigné communiquer l'option TVA avec comme conséquence que SOCIETE1.) n'aurait pas été en mesure de déduire la TVA qu'elle aurait payée en sus du loyer.

Elle en conclut que, de juillet 2015 à octobre 2022 (respectivement pour les loyers échus jusqu'à décembre 2022), SOCIETE1.) aurait dès lors versé entre les mains de la bailleresse le montant de total de 255.100.- euros à titre de loyers (alors que celle-ci n'aurait pu prétendre qu'au montant de 217.500.- euros à ce titre) et de 17.400.- euros du chef d'avances sur charges.

SOCIETE1.) ayant versé plus que ce à quoi elle était réellement tenue, elle aurait suspendu les paiements à compter de janvier 2023 jusqu'en janvier 2024 et ce en procédant ainsi à une compensation à concurrence d'un montant de 35.100.- euros.

En date du 18 mars 2024, SOCIETE1.) aurait versé le loyer de février 2024 augmenté des avances sur charges à hauteur de 2.700.- euros ; ensuite le loyer d'avril 2024 augmenté des avances sur charges le 17 avril 2024.

Elle fait valoir qu'en date du 24 mai 2024, la bailleresse aurait encore tiré la garantie bancaire à hauteur de 7.500.- euros (soit encore 3 mois de loyers qui seraient encore à compenser et ce avec les loyers réclamés pour mai 2024, juin 2024 et juillet 2024). Or, ledit montant de 7.500.- ne serait pourtant pas déduit des montants réclamés par la bailleresse.

Par conséquent, elle en a conclu que le loyer mensuel/ l'indemnité d'occupation mensuelle redu(e) en cause n'aurait été plus payé(e) que tout au plus depuis le mois d'août 2024.

Il n'y aurait partant pas lieu à résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties pour inexécution fautive dans son chef alors que le caractère de gravité requis pour justifier une résiliation judiciaire du bail ne serait pas rempli en cause.

La bailleresse aurait perçu des avances sur charges mensuelles, sans toutefois produire le moindre décompte. Contrairement à ce qui aurait été retenu par le premier juge, il n'aurait pas, faute de base légale, appartenu à SOCIETE1.) de solliciter des décomptes. Par réformation du jugement entrepris et après augmentation de la demande, il conviendrait dès lors de condamner la bailleresse au paiement du montant de 17.800.- euros à titre de remboursement des avances sur charges indûment versées.

Le 13 décembre 2022, PERSONNE1.) lui aurait notifié sans aucune justification la résiliation du contrat de bail à son échéance.

En se tenant dans les locaux, SOCIETE1.) aurait manifesté son défaut d'accepter la résiliation, de sorte qu'il aurait appartenu à la bailleresse de saisir les tribunaux en vue d'obtenir la résiliation judiciaire du contrat et le déguerpissement de son locataire.

Or, aux termes de l'article 1762-11 du code civil, le bailleur commercial ne pourrait résilier le contrat avec préavis qu'en cas d'occupation personnelle, d'abandon de toute location aux fins d'activité identique ou de reconstruction ou de transformation. Ainsi, à défaut de motif légitime, la résiliation avec préavis avec effet au 30 juin 2023 opérée par lettre recommandée avec accusé de réception serait à dire irrégulière et ne saurait dès lors sortir aucun effet.

Quant à la demande de PERSONNE1.) en paiement des arriérés de loyers et avances sur charges relatifs aux mois de juillet 2016, août 2016 et septembre 2016 formulée à l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, SOCIETE1.) invoque

l'exception de la prescription tirée de l'article 2277 du code civil, article qui stipule un délai de prescription de 5 ans en ce qui concerne les actions en paiement de loyers.

A titre subsidiaire, elle conclut à l'irrecevabilité de telle demande, demande qui serait constitutive d'une demande nouvelle irrecevable en appel pour avoir été formulée pour la première fois en l'instance d'appel.

Dans ce contexte, il y aurait également lieu de rejeter le moyen de PERSONNE1.) tiré d'une renonciation par SOCIETE1.) à l'exception de prescription relative à telle demande du fait de la production du décompte reprenant telle période. En effet, les renonciations ne se présumeraient pas et il faudrait un acte positif et non-équivoque dans le chef de la partie qui renoncerait à une prescription acquisitive.

Or, tel ne serait pas le cas en l'espèce alors que SOCIETE1.) verserait légitimement ce décompte dans le but d'étayer ses prétentions et demandes et qu'on ne saurait en aucun cas y déduire une quelconque renonciation dans son chef, toute renonciation étant par ailleurs formellement contestée par SOCIETE1.).

Quant à la demande respectivement l'augmentation de sa demande en paiement des adaptations indiciaires non-encore réclamées/payées à partir du mois de mai 2020 formulée à l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, SOCIETE1.) conclut à l'irrecevabilité de telle demande/augmentation de la demande alors que telle demande/augmentation de la demande serait constitutive d'une demande nouvelle irrecevable en appel pour avoir été formulée pour la première fois en l'instance d'appel.

Quant au moyen de la partie adverse qu'il y aurait lieu de requalifier « *les avances sur charges* » stipulées dans le contrat, il y aurait lieu de s'en tenir au libellé même de telle clause dans le contrat. Il n'y aurait partant pas lieu de dire en cause que le montant mensuel de 200.- euros réduit à titre d'avance sur charge serait un montant forfaitaire. Au contraire, en l'absence de décompte de charges fourni en cause par la bailleresse, il y aurait lieu de faire droit à la demande reconventionnelle de l'appelante en remboursement des avances sur charges locatives.

## 2. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) expose d'abord, en ce qui concerne la durée du bail litigieux, que ce serait à tort que le premier juge a retenu qu'il y a eu un renouvellement préférentiel du contrat de bail.

En effet, le contrat de bail datant de 2015 aurait été en vigueur en 2018, et plus précisément à la date d'entrée en vigueur (le 1<sup>er</sup> mars 2018) de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du code civil (ci-après désigné comme « la loi de 2018 »).

Il en résulterait qu'en vertu des dispositions transitoires de ladite loi stipulant que « ... *Les dispositions de la présente loi sont applicables aux contrats en cours à partir de sa date*



*d'entrée en vigueur... »*, le contrat de bail litigieux en cause serait dès lors soumis aux dispositions de la loi de 2018, ces dernières prévoyant en matière de renouvellement préférentiel que le locataire doit faire une demande en ce sens au plus tard 6 mois avant l'échéance du bail commercial.

Tel n'aurait cependant pas été le cas en l'espèce, de sorte que le contrat de bail serait à considérer comme un contrat à durée indéterminée tacitement reconduit depuis l'arrivée du terme stipulé dans le contrat de bail, à savoir depuis le 31 juillet 2021.

Elle expose ensuite qu'elle demanderait le paiement par SOCIETE1.) de 3 mois de loyers à hauteur du montant de 7.500.- euros réduits pour l'année 2016 alors que, suite à une erreur matérielle sur le décompte de la période adverse, SOCIETE1.) n'aurait repris sur son décompte que 12 mois à titre de paiement au lieu de 15 mois pour la période de juillet 2015 à septembre 2016. SOCIETE1.) aurait, de par la production du décompte reprenant telle période, renoncé à invoquer l'exception de prescription quant à telle demande.

Il y aurait lieu en tout état de cause de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré résilié le contrat de bail conclu le 3 juillet 2015 entre parties et a condamné SOCIETE1.) au déguerpissement. En effet, il y aurait lieu à résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de SOCIETE1.), que ce soit sur base de la résiliation avec préavis opérée suivant lettre recommandée avec accusé de réception précitée du 13 décembre 2022, sinon suite à la mise en demeure par courrier d'avocat envoyée par courrier recommandé du 21 mai 2024 et à la requête du 12 juillet 2024, introduite auprès de la justice de paix aux fins de demander la résiliation pour faute grave de SOCIETE1.) au vu des arriérés de loyers restant en souffrance.

Quant à la résiliation avec préavis par lettre recommandée avec accusé de réception du 13 décembre 2022 et, face au moyen de SOCIETE1.) tiré du défaut d'indication de motifs dans telle lettre de résiliation, PERSONNE1.) fait état d'un arrêt de la Cour de cassation du 4 juillet 2024 (C.Cass., arrêt no 110/2024, numéro CAS-2023-00153) dans lequel la Cour de cassation a retenu, en relation avec l'article 1762-11, alinéa 2 du code civil, qu'aucune disposition légale ne prévoit l'obligation pour le bailleur d'indiquer le motif de la résiliation d'un bail commercial dans le courrier de résiliation et a, en conséquence, cassé et annulé un jugement du tribunal d'arrondissement ayant retenu que le motif de résiliation du bail commercial devrait figurer dans la lettre de résiliation.

Au vu du décompte actualisé versé en cause par ses soins, il y aurait encore lieu de dire recevable et fondée sa demande/son augmentation de la demande à titre d'arriérés de loyers/ indemnités d'occupation pour la période de décembre 2024 à avril 2025 à hauteur de 13.500.- euros et à titre des adaptations indiciaires réclamées pour la période de mai 2020 à avril 2025 à hauteur de 21.927,69.- euros.

A cet égard, le moyen d'irrecevabilité soulevé par SOCIETE1.) serait à dire non fondé alors que telle demande ne serait pas à qualifier de demande nouvelle prohibée en instance d'appel. En vertu de l'article 4.a) du contrat de bail, les loyers seraient adaptés automatiquement et sans mise en demeure préalable de la part du bailleur

proportionnellement à chaque variation de 2,5% d'indice officiel des prix à la consommation en vigueur au Luxembourg, de sorte que tels montants feraient partie intégrante des loyers réduits en vertu du contrat de bail.

En effet, cette demande rentrerait dans la catégorie des demandes additionnelles recevables en instance d'appel.

Quant à la TVA, il n'y aurait tout d'abord aucune obligation pour le bailleur de soumettre le contrat de bail à la TVA.

Elle explique que le loyer serait uniquement soumis à la TVA en présence d'une clause spécifique à cet égard dans le contrat et qu'en plus, il faudrait une déclaration d'option de TVA dûment signée par le bailleur et le locataire et retournée ensuite à l'Administration de l'Enregistrement. Faute de production de tel document en cause, il y aurait lieu de retenir que les loyers réduits en vertu du contrat de bail litigieux en cause ne seraient pas soumis à la TVA.

En plus, il se dégagerait implicitement du fait que les premières réclamations de SOCIETE1.) en ce qui concerne l'option TVA datent de 2022 que SOCIETE1.) aurait bien pu déduire la TVA auprès de l'Administration de l'Enregistrement avant 2022, faute par cette dernière d'émettre avant 2022 des réclamations à cet égard. Elle plaide ensuite qu'une compensation éventuelle ne saurait de toute façon que s'appliquer pour autant qu'il s'agirait de trop-payés de « TVA » à partir de 2020, à savoir un montant de 15.925.- euros.

La seule compensation qui saurait jouer serait une compensation judiciaire. Le contrat prévoirait en son article 4 que le non-paiement du loyer et de l'avance sur charges lors d'une échéance vaudrait motif grave justifiant la résiliation unilatérale et avec effet immédiat du contrat par le bailleur.

Quant à la garantie locative de 7.500.- euros, la demande en compensation de SOCIETE1.) de tel montant avec les montants réduits à titre de loyers et avances sur charges serait à qualifier de prématurée alors que la baillesse serait en droit de la garder à titre caution pour la fin effective du contrat de bail, à savoir pour le moment où il y aurait une remise des clés en bonne et due forme et l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire entre parties.

Quant à la demande reconventionnelle en remboursement des avances sur charges de SOCIETE1.), il n'existerait aucune stipulation dans le contrat de bail imposant au bailleur d'établir un décompte annuel des charges, de sorte qu'il n'existerait en cause pas d'obligation dans le chef de la baillesse de fournir un décompte annuel des charges.

Il s'y ajouterait que SOCIETE1.) n'aurait jamais réclamé un décompte à la baillesse. Il y aurait dès lors lieu de retenir en cause que le montant mensuel de 200.- euros prévu dans le contrat comme « *avance sur charges* » serait à requalifier en montant mensuel forfaitaire réduit par le locataire à titre de charges. Sinon, il y aurait lieu de retenir qu'au vu du fait que SOCIETE1.) n'aurait réclamé de décompte-charges pendant une période de

9 années, cette dernière aurait renoncé au droit de recevoir des décomptes-charges annuels de la part de la bailleresse.

### **Motifs de la décision**

#### A) Quant au contrat de bail commercial du 3 juillet 2015 et la loi y applicable

##### Quant à l'application de loi dans le temps en ce qui concerne le contrat de bail

Il ressort du contrat de bail conclu entre parties que tel contrat prévoit qu'il court à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2015 pour une période de 2 ans par tacite reconduction et qu'à l'expiration de cette période, à défaut de résiliation à l'initiative de l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec un préavis de 3 mois, le contrat de bail est reconduit tacitement pour une nouvelle période de 2 ans.

Le contrat de bail prévoyant que le nombre des reconductions est limité à 3, il y est stipulé que le bail cesse donc au plus tard le 31 juillet 2021, sans préjudice du droit pour le locataire de demander le renouvellement préférentiel, conformément aux articles 1762-4 et suivants du code civil.

La loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil précitée est entrée en vigueur en date du 1<sup>er</sup> mars 2018 et prévoit en ses dispositions transitoires que « ... *Les dispositions de la présente loi sont applicables aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur...* ».

Il est constant et non contesté en cause que le contrat du bail du 3 juillet 2015 était en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi de 2018, de sorte qu'il y a lieu de retenir en cause que les dispositions de la loi de 2018 étaient dès le 1<sup>er</sup> mars 2018 applicables au contrat de bail du 3 juillet 2015.

Il y a dès lors notamment lieu de se référer aux articles suivants du code civil en la teneur telle qu'issue de la loi de 2018, à savoir :

«

#### - **Art. 1762-7.**

(1) Le délai de résiliation du contrat de bail soumis à la présente section ne peut être inférieur à six mois.

*La résiliation est notifiée par lettre recommandée à la poste avec avis de réception.*

(2) Sans préjudice de l'article 1739, tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est tacitement reconduit pour une durée indéterminée. Le preneur est obligé de renouveler ou d'adapter la garantie locative convenue en fonction de cette

reconduction, de façon à ce que le bailleur dispose de la garantie jusqu'au terme de la location... ;

- **Art. 1762-10.**

Le preneur peut ainsi que le sous-locataire, si le bail n'interdit pas la sous-location - à la fin du bail demander le renouvellement de celui-ci. Toute clause contraire dans le contrat de bail écrit refusant au preneur ou au sous-locataire cette faculté est nulle de plein droit.

La demande est à formuler par lettre recommandée adressée au bailleur avec accusé de réception à l'adresse indiquée dans le contrat de bail, sinon à son domicile ou siège social.

Elle doit être formulée, sous peine de déchéance, au moins six mois avant l'expiration du contrat de bail. Le bailleur devra dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis.

S'il y a plusieurs bailleurs, la demande devra être adressée à chacun d'eux, sauf clause contraire prévue dans le contrat de bail.... ;

- **Art. 1762-11.**

Le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur.

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<sup>er</sup> 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... ».

En l'occurrence, le contrat de bail du 3 juillet 2015 tel que signé entre parties est à qualifier de bail écrit à durée déterminée alors qu'il prévoit en son article 3 qu'il cesse, à défaut de demande de renouvellement de la part du locataire, au plus tard le 31 juillet 2021.

Force est ensuite de constater que la locataire SOCIETE1.) est restée après l'échéance du terme dans les lieux sans opposition de la part du bailleur et que SOCIETE1.) n'a pas formulé endéans le délai légal une demande de renouvellement du contrat de bail.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de retenir en cause, suivant la présomption prévue à l'article 1762-7 du code civil précité, que le contrat de bail du 3 juillet 2015 a été, après l'arrivée du terme en date du 31 juillet 2021, tacitement reconduit aux mêmes conditions mais pour une durée indéterminée.

Quant au caractère justifié ou non de la résiliation avec préavis du contrat de bail suivant la lettre recommandée avec accusé de réception du 13 décembre 2022

Dans ce contexte, le tribunal de céans se doit d'abord de constater et de relever que c'est à bon droit que la mandataire de la bailleuse a plaidé en cause que, suite à l'arrêt de la cour de cassation du 4 juillet 2024 précité, il y a lieu de décider que dans le cadre d'un bail commercial, la lettre de résiliation avec préavis envoyée par le bailleur au locataire ne doit pas nécessairement contenir le motif de la résiliation du bail commercial.

Il se dégage qu'en l'espèce, la lettre de résiliation du 13 décembre 2022 ne devait dès lors pas encore obligatoirement indiquer le motif de résiliation et que, l'absence d'indication du motif dans tel courrier, n'impacte en principe pas la validité de la résiliation.

Or, il n'en reste pas moins qu'au cas où la locataire, après la réception du courrier de la résiliation avec préavis, demande la communication du motif étant à la base de la résiliation, le bailleur est obligé de le fournir au locataire pour que ce dernier puisse apprécier le caractère réel et sérieux du motif invoqué.

En cas de contestations par la locataire (tel que c'est le cas de SOCIETE1.) en l'espèce) du motif invoqué par le bailleur à l'appui de sa résiliation avec préavis en vertu de l'article 1762-11, pris en son alinéa 2, du code civil précité, il incombe au bailleur d'établir que le motif de résiliation existait et qu'il était justifié.

En l'occurrence, au vu des éléments du dossier soumis à son appréciation, le tribunal de céans retient que la bailleuse reste en défaut de prouver à suffisance de droit l'existence d'un des motifs de résiliation prévu à l'article 1762-11, pris en son alinéa 2, du code civil précité, susceptible de justifier une résiliation avec préavis du contrat de bail.

En effet, la bailleuse reste en défaut, faute de pièces versées afin de justifier la réalité du motif invoqué et étant encore précisé que la bailleuse n'allègue même pas qu'un motif de résiliation prévu à l'article 1762-11, pris en son alinéa 2, du code civil précité existerait.

Au vu des éléments qui précèdent, il y a lieu de retenir que la résiliation avec préavis du contrat de bail pour le 30 juin 2023 suivant lettre recommandée du 13 décembre 2022 est à dire injustifiée et inopérante. Il en découle que le contrat de bail n'a pas été valablement résilié à la date du 30 juin 2023 et a continué après le 30 juin 2023 à sortir ses effets entre parties.

Il échet ensuite de relever que malgré mise en demeure du 21 mai 2024 adressée par courrier d'avocat par la bailleresse à SOCIETE1.) de quitter les lieux et de régler les arriérés de loyers, SOCIETE1.) est restée dans les lieux, de sorte que par requête déposée en date du 12 juillet 2024 à la justice de paix de Luxembourg, la bailleresse a demandé à titre subsidiaire, pour le cas où la résiliation du contrat par courrier du 13 décembre 2022 ne serait pas déclarée valable, la résiliation judiciaire du contrat de bail et en tout état de cause le déguerpissement de SOCIETE1.).

B) Quant à la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail

A titre liminaire, il y a lieu de relever qu'il s'ensuit de l'ensemble des développements qui précèdent que, suite à l'appel relevé en cause par SOCIETE1.), le tribunal de céans se trouve valablement saisi de la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail pour inexécution fautive dans le chef de la locataire formulée par la bailleresse et basée sur les dispositions de l'article 1762-11, pris en son alinéa 1<sup>er</sup>, du code civil précité.

Le tribunal de céans est ainsi saisi de l'analyse de la question si, oui ou non, les inexécutions contractuelles dans le chef de la locataire telles qu'alléguées en cause par la bailleresse afin de justifier sa demande en résiliation judiciaire du contrat de bail sont données et, dans l'affirmative, si telles inexécutions contractuelles sont d'une gravité suffisante afin de justifier la résiliation avec immédiat du contrat de bail en cours entre parties au vœu de l'article 1762-11, pris en son alinéa 1<sup>er</sup>, du code civil précité.

I) Quant à la détermination du montant total d'arriérés de loyers et d'avances sur charges redu par SOCIETE1.) suivant le contrat de bail pendant la période litigieuse en cause, à savoir de juillet 2015 à avril 2025

Il convient donc dans un premier temps, en ceci en tenant compte et en analysant ainsi qu'en toisant les demandes et prétentions respectives formulées en cause par les parties, de déterminer le montant total d'arriérés de loyers et d'avances sur charges redu en vertu des dispositions contractuelles applicables entre parties par SOCIETE1.) pendant la période litigieuse en cause, à savoir de juillet 2015 à avril 2025.

Quant à la TVA

Il est constant et non contesté en cause que le contrat de bail ne prévoit pas la soumission du loyer à la TVA.

Le bail commercial et le bail professionnel peuvent être soumis à la TVA à condition que tant le bailleur que le preneur y soient assujettis et que le bailleur en fasse la demande auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines avec production du contrat de bail et déclaration d'option (article 45 de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée et article 5 du règlement modifié du 7 mars 1980 déterminant les limites et les conditions de l'exercice du droit d'option pour l'application de la taxe sur la valeur ajoutée aux opérations immobilières).

La TVA ne sera déductible qu'après obtention de l'autorisation.

Force est de constater, et ce indépendamment de la question si SOCIETE1.) a pu déduire ou a effectivement déduit de la TVA pendant une certaine période, qu'il ne ressort pas des éléments soumis au tribunal que PERSONNE1.) ait introduit une telle demande auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Au vu des éléments qui précèdent, il y a dès lors lieu de retenir qu'en l'espèce, il n'y a pas lieu de soumettre le loyer à la TVA.

Au vu de la non-soumission du loyer à la TVA telle que retenue ci-avant, il se dégage dès lors que SOCIETE1.), suivant décompte versé en cause et non autrement contesté à cet égard, a payé un montant « à titre de TVA » en sus du loyer pendant la période de juillet 2015 à décembre 2022. Un trop-payé d'un montant de 37.600.- euros se dégage ainsi pour la période de juillet 2015 à décembre 2022.

Il y a en conséquence lieu de retenir que SOCIETE1.) dispose d'une créance à hauteur du montant de 37.600.- euros à titre de trop-payé de « TVA » envers la bailleresse et d'ordonner la compensation judiciaire de telle créance avec la créance de la bailleresse envers SOCIETE1.) du chef d'arriérés de loyers et avances sur charges redus en vertu des dispositions contractuelles applicables entre parties.

#### Quant aux avances sur charges

Il échet de dire recevable l'augmentation de la demande reconventionnelle formulée par SOCIETE1.) à titre de remboursement d'avances sur charges indûment versées à raison d'un montant de 400.- euros en relation avec les avances sur charges payées pour les mois de février 2024 et mars 2024 pour la porter au montant total de 17.800.- euros alors que la recevabilité de telle demande n'a pas été autrement critiquée en cause et que telle demande se rattache par un lien suffisant à la prétention originaire de SOCIETE1.) en remboursement des avances sur charges indûment versées pour la période antérieure.

Il y a d'abord lieu de relever et de constater qu'il n'existe en cause pas de stipulation dans le contrat de bail qui imposerait au bailleur une obligation d'établir un décompte-charges annuel et de le faire parvenir au locataire.

Il en découle qu'en l'occurrence, au vu des dispositions contractuelles applicables entre parties, il n'existe pas d'obligation dans le chef de PERSONNE1.) de fournir annuellement un décompte-charges à la locataire.

Force est encore de constater que la locataire reste, pendant une durée d'environ 9 années, en défaut de réclamer l'établissement d'un décompte-charges par la bailleresse.

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal de céans décide que le montant mensuel de 200.- euros prévu au contrat de bail à titre d'avance sur charges est à requalifier en montant mensuel forfaitaire payable par la locataire à titre de charge mensuelle forfaitaire.

Il découle de ce qui précède que la demande reconventionnelle de SOCIETE1.) à titre de remboursement d'avances sur charges indûment payées est à dire non fondée.

Quant à la demande de PERSONNE1.) en paiement d'arriérés de loyers relatifs à l'année 2016

La bailleresse réclame le paiement par SOCIETE1.) de 3 mois de loyers à hauteur du montant de 7.500.- euros redus pour des arriérés de loyers de l'année 2016.

SOCIETE1.) invoque à titre principal l'exception de prescription acquisitive pour conclure en conséquence à l'irrecevabilité de la telle demande.

PERSONNE1.) soutient que SOCIETE1.) aurait renoncé à l'exception de prescription en soumettant aux débats un décompte reprenant l'année 2016 pour appuyer ses prétentions.

Il est de jurisprudence qu'il est de principe que les renonciations ne se présument pas, sauf circonstances particulières.

Il appartient à celui qui se prévaut de la renonciation de démontrer que le renonçant avait connaissance de la prérogative abdiquée ou qu'il ne pouvait en ignorer l'existence (cf. Cass. fr. 1ère civ., 5 décembre 1972, Bull civ. I, n° 269).

La renonciation peut être définie comme l'acte juridique unilatéral par lequel le titulaire abdique une prérogative ou un ensemble de prérogatives (Encycl. Dalloz, Droit civil, V° Renonciation, éd. Décembre 2017, n° 1).

La manifestation de volonté dont découle la renonciation n'est en principe assujettie à aucune formule sacramentelle : comme le rappellent certaines dispositions, ainsi qu'une jurisprudence constante, la renonciation peut être expresse ou tacite. Encore faut-il que la renonciation résulte d'une manifestation de volonté non équivoque (cf. op. cit. n° 60 ; Cass. 1re civ. 18 janvier 2012, Dalloz actualité 27 janvier 2012, obs. Rouquet).

La renonciation tacite reposant sur une contradiction, elle nécessite en principe un acte positif (Cass.fr. 3e civ. 29 novembre 2000, BC III, n° 176). Ainsi que l'écrivait PERSONNE2.), « décider le contraire, faire découler une renonciation tacite de la seule inertie du titulaire d'un droit, ce serait rendre inutile l'institution légale de la prescription extinctive, puisque rien ne distinguerait plus cette renonciation tacite d'une sorte de prescription abrégée, laissée à l'arbitraire des tribunaux » (op. cit., n° 65 ; Cass.fr. 1re civ. 10 juin 1941, RTD civ. 1940-1941. 602).

Le tribunal retient, au vu des éléments et principes exposés ci-avant, que PERSONNE1.) ne rapporte pas à suffisance de droit la preuve d'une renonciation tacite dans le chef de SOCIETE1.) alors que la preuve d'un acte positif, voire d'un comportement non équivoque valant renonciation n'a pas été rapportée par PERSONNE1.) dans le chef de SOCIETE1.).



Le moyen tiré de la renonciation à l'exception de prescription acquisitive de PERSONNE1.) laisse, dès lors, d'être fondé.

En vertu de l'article 2277 du code civil, les loyers se prescrivent par cinq ans. Cette prescription quinquennale s'applique aussi aux adaptations indiciaires du loyer et aux charges locatives d'un immeuble, alors que ledit article prévoit la même prescription pour « tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts » (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 210 et s. ; Cass. française ch. mixtes, 12 avr. 2002, n° 00-18.529 : JurisData n° 2002-014062 ; JCP G 2002, II, 10100, obs. M. Billiau ; AJDI 2002, p. 517, obs. Ph. Briand. ; Cass. française, 3ième ch. civ., 18 sept. 2007, n° 06-14.814 : JurisData n° 2007-040486 ; Loyers et copr. 2007, comm. 215 ; Trib. d'arr. Lux. 23 novembre 2007, n° 109 531 du rôle).

Cette prescription est un véritable mode de libération du débiteur, non basée sur une simple présomption de paiement (JCL Civil sub. art. 2270 à 2278, nos 118 et 158). Il en découle que lorsque le délai est expiré, le créancier perd toute possibilité d'agir contre son débiteur et, contrairement au régime des prescriptions basées sur une présomption de paiement, il ne peut pas démontrer le non-paiement de la dette.

La prescription libératoire commence à courir au profit du débiteur à compter du jour où le créancier a pu intenter sa demande, c'est-à-dire, en principe, à partir de celui de l'exigibilité de l'obligation. Tant que l'action n'est pas ouverte, le droit du créancier ne peut pas se prescrire.

La prescription est interrompue, selon les dispositions de l'article 2244 du code civil, par une citation en justice, un commandement ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire. Cette liste est limitative et toute réclamation adressée au débiteur par une voie extrajudiciaire, telle une lettre recommandée, n'a pas d'effet interruptif.

La requête ayant été introduite en cause en date du 12 juillet 2024, il s'ensuit de ce qui précède que les arriérés de loyers pour autant qu'ils concernent des arriérés de loyers relatifs à l'année 2016 sont prescrits, de sorte que la demande de PERSONNE3.) en paiement d'arriérés de loyers relatifs à l'année 2016 à hauteur d'un montant de 7.500.- euros est à déclarer irrecevable.

#### Quant aux arriérés d'adaptations indiciaires réclamées en cause par PERSONNE1.)

PERSONNE1.) réclame, suivant décompte des arriérés d'adaptations indiciaires ainsi que suivant un tableau d'indexation du loyer qui reprend toutes les variations d'indice par 2,5 % depuis le début du contrat de bail, le paiement par SOCIETE1.) des adaptations indiciaires prévues au contrat de bail pour la période de mai 2020 à avril 2025 à hauteur d'un montant total de 21.927,69.- euros.

SOCIETE1.) soulève à titre principal le moyen tiré de l'irrecevabilité de telle demande pour constituer une demande nouvelle prohibée formulée pour la première fois en

instance d'appel. A titre subsidiaire, elle se rapporte à prudence quant à l'exactitude des calculs opérés par la bailleuse pour évaluer sa demande.

Le contrat de bail prévoit notamment en son article 4 que « ... *les loyers seront basés sur la variation de l'indice officiel des prix à la consommation en vigueur au Luxembourg et sera adapté proportionnellement à chaque variation de 2,5%, de manière automatique et sans mise en demeure de la part du bailleur.* »

A cet égard, il y a encore lieu de rappeler qu'il est de principe que, sauf stipulation contraire dans le contrat, il appartient au locataire de suivre l'évolution indiciaire et d'adapter le moment venu de sa propre initiative le loyer, sans invitation préalable du bailleur.

C'est à bon droit que PERSONNE1.) conclut que sa demande en paiement d'adaptations indiciaires à partir de mai 2020 est à dire recevable alors qu'elle est à qualifier de demande additionnelle recevable en instance d'appel.

En effet, la jurisprudence admet sans difficulté qu'en matière de somme réclamée la demande puisse être augmentée. L'admission de ce type de demande additionnelle vient de ce qu'elle procède directement de la demande originaire et tend aux mêmes fins ou, selon certains arrêts, de ce que la demande additionnelle ne fait qu'introduire un chef qui est compris dans la demande originaire et dont les conclusions ultérieures n'ont fait que préciser le chiffre en l'augmentant. (Jurisclasseur, procédure civile, verbo demande additionnelle, fasc.127, n°62 et svt).

En l'occurrence, il y a lieu de retenir que les adaptations indiciaires, au vu des dispositions contractuelles applicables entre parties et au vu des principes exposés ci-avant, font partie intégrante des loyers réduits en vertu du contrat de bail, de sorte que la demande en paiement d'adaptations indiciaires pour la période de mai 2020 à avril 2025 formulée en cause est à qualifier de demande additionnelle recevable en instance d'appel et non pas de demande nouvelle.

Quant à la période de novembre 2024 à avril 2025, il s'y ajoute que telle augmentation de la demande en paiement d'adaptations indiciaires échues depuis le jugement entrepris est encore à dire recevable en vertu de l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile qui prévoit que « *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* ».

Il en est de même de l'augmentation de la demande en paiement des arriérés de loyers et avances sur charges échus depuis le jugement entrepris, demande qui est dès lors à dire recevable au vœu de l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

Il s'ensuit de ce qui précède que la demande de PERSONNE3.) en paiement d'adaptations indiciaires pour la période de mai 2020 à avril 2025 d'un montant total de 21.927,69 euros est à dire recevable.



**Total 332.427,69 .-**

- Il ressort ensuite des éléments du dossier et plus particulièrement du décompte versé en cause par SOCIETE1.),

ensemble les extraits bancaires versés en cause par SOCIETE1.) (extraits non autrement contestés en cause), desquels résultent les paiements effectifs effectués par SOCIETE1.) à titre de loyers et avances sur charges sur base du contrat de bail liant les parties,

que SOCIETE1.) a procédé au courant de la période de juillet 2015 à avril 2025 à des paiements à hauteur d'un **montant total** de

255.100.- + 2.700.- (loyer et charges forfaitaires février 2024) + 2.700.- (loyer et charges forfaitaires mars 2024)

**Total = 260.500.- euros.**

A cet égard, il y a encore lieu de préciser que le montant de 37.600.- euros représentant la créance de SOCIETE1.) à hauteur du montant de 37.600.- euros à titre de trop-payé de « TVA » envers la bailleresse spécifiée ci-avant et qui fait l'objet d'une compensation judiciaire avec la créance de PERSONNE1.) à l'égard de SOCIETE1.) du chef d'arriérés de loyers et avances sur charges redus en vertu du contrat de bail, est compris dans le montant total de 260.500.- euros.

### **Conclusion :**

Sur base de l'ensemble des éléments et principes tels qu'exposés ci-dessus, il y a dès lors lieu de retenir que SOCIETE1.),

au vu du caractère partiellement fondé des demandes, respectivement augmentation de demandes formulées en cause par PERSONNE1.) et après compensation judiciaire de sa créance à hauteur du montant de 37.600.- euros à titre de trop-payé de TVA envers la bailleresse avec celle de PERSONNE1.) à son égard du chef d'arriérés de loyers et avances,

reste actuellement redevable envers de la bailleresse du montant de [332.427,69 - 260.500 =] **71.927.- euros** à titre d'arriérés de loyers et charges forfaitaires pour la période de mai 2020 (étant le premier mois en relation avec lequel le premier montant réclamé à titre d'adaptation indiciaire est dû) à avril 2025 inclus.

En conséquence de ce qui précède, le tribunal de céans décide qu'il y a lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement d'arriérés de loyers et charges

forfaitaires pour la période de mai 2020 à avril 2025 inclus pour le montant total de **71.927.- euros**.

Il y a partant lieu de condamner SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **71.927.- euros** au titre d'arriérés de loyers et charges forfaitaires pour la période de mai 2020 à avril 2025 inclus.

Dans ce contexte, il y a encore lieu de préciser qu'il se dégage de ce qui précède que la demande de PERSONNE1.) en paiement d'arriérés de loyers (*hors adaptations indiciaires rédues à partir du mois de mai 2020*) et charges forfaitaires pour la période de mai 2020 à avril 2025 est dès lors à dire fondée à concurrence d'un montant de [71.927 – 21.927,69 =] **49.999.- euros**.

Au vu de la compensation judiciaire opérée en cause, le tribunal décide qu'il y a lieu d'assortir tels montants des intérêts au taux légal à partir du 22 avril 2025, date des plaidoiries d'appel.

C) Quant à la résiliation judiciaire du contrat de bail et la demande en déguerpissement

Tel que déjà relevé ci-avant, il est expressément stipulé dans le contrat de bail liant les parties que « .. *Le non-paiement du loyer et l'avance sur charges lors d'une échéance vaut motif grave justifiant la résiliation unilatérale et avec effet immédiat du présent contrat par le bailleur...* ».

Il y a ensuite lieu de relever que tant le non-paiement du loyer et des adaptations indiciaires stipulées au contrat que le paiement irrégulier du loyer et des avances sur charges constituent des motifs graves justifiant la résiliation du bail.

Le juge a la faculté d'apprécier, d'après les circonstances de l'équité, si l'inexécution des obligations du preneur tels que spécifiés ci-avant, et notamment le non-paiement des loyers, est suffisamment grave pour entraîner la résiliation du contrat de 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. La résiliation d'un contrat de bail ne peut être prononcée qu'en raison de l'imputabilité à l'une des parties d'une inexécution grave (LA HAYE et SOCIETE2.), Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, les baux en général, éd. 2000, n° 388 bis et 388 ter a).

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l'occurrence, au vu de l'ampleur des arriérés de loyers et avances sur charges restant en souffrance actuellement et du fait que SOCIETE1.) a cessé tout paiement depuis le mois de mai 2024, ensemble le non-paiement régulier du loyer et des avances sur

charges ainsi que des adaptations indiciaires stipulées au contrat, il y a lieu de retenir que SOCIETE1.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ces manquements justifient la résiliation du bail à ses torts exclusifs.

Au vu de ce qui précède, le tribunal de céans décide partant de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail liant les parties aux torts exclusifs de SOCIETE1.), de sorte que SOCIETE1.) est à qualifier, suite à la résiliation judiciaire du contrat de bail, d'occupante sans droit ni titre.

SOCIETE1.) est partant à condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **trois (3) mois** à partir de la date de la signification du présent jugement.

#### Quant à l'indemnité d'occupation

Il y a ensuite encore lieu de rappeler que si l'occupant continue à occuper les lieux après la résiliation du contrat, il est redevable au bailleur d'une indemnité d'occupation. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

Il s'ensuit que la SOCIETE1.), qui est à considérer comme occupant sans droit ni titre suite à la résiliation judiciaire du bail, redoit en principe paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la date à laquelle PERSONNE1.) aura la jouissance effective des lieux.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

Au vu des éléments du dossier soumis à son appréciation, le tribunal de céans décide de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle redue par SOCIETE1.) au montant de [3.071,88 ( loyer indexé redu pour le mois d'avril 2025 ) + 200 ( charges forfaitaires redues pour le mois d'avril 2025) = **3.271.- euros**.

#### D) Quant aux demandes accessoires

SOCIETE1.) demande à être déchargé de sa condamnation en première instance à payer à la partie intimée une indemnité de procédure de 500.- euros.

SOCIETE1.) conclut encore à l'allocation à son profit d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel d'un montant de 1.000.- euros.

PERSONNE1.) demande une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 2.500.- euros.

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).

Il y a lieu, par confirmation du jugement entrepris, de condamner SOCIETE1.) au paiement de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance.

Faute pour les deux parties d'avoir justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité ou une partie des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer le cas échéant, les deux parties sont à débouter de leur demande en obtention 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.

Au vu de l'issue finale du litige, il échet partant de condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel et de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de la première instance.

#### **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 partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris,

dit que le contrat de bail du 3 juillet 2015 est régi et soumis aux dispositions de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du code civil à partir du 1<sup>er</sup> mars 2018, date d'entrée de ladite loi,

dit que le contrat de bail du 3 juillet 2015 signé entre parties a été tacitement reconduit en date du 31 juillet 2021 pour une durée indéterminée,

dit injustifiée et inopérante la résiliation avec préavis du contrat de bail en cours entre parties pour le 30 juin 2023 suivant lettre recommandée du 13 décembre 2022 et que le contrat de bail a continué à sortir ses effets entre parties,

dit que le loyer n'est pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée et qu'en conséquence la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL dispose d'une créance à hauteur du montant de 37.600.- euros à titre de trop-payé de « TVA » envers PERSONNE3.),

ordonne la compensation judiciaire de la créance de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à l'égard de PERSONNE1.) à titre de trop-payé de « TVA » avec la créance de PERSONNE1.) à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL du chef d'arriérés de loyers et charges forfaitaires redus en vertu du contrat de bail,

dit recevable mais non fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à hauteur du montant de 17.800.- euros à titre de remboursement des avances sur charges payées,

dit irrecevable la demande de PERSONNE3.) en paiement d'arriérés de loyers relatifs à l'année 2016 à hauteur d'un montant de 7.500.- euros,

dit qu'il n'y a pas lieu à compensation de la garantie locative de 7.500.- avec les arriérés de loyers et charges forfaitaires redus par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

dit la demande de PERSONNE3.) en paiement d'adaptations indiciaires pour la période de mai 2020 à avril 2025 recevable et fondée à concurrence d'un montant total de **21.927,69.- euros**,

dit la demande de PERSONNE3.) en paiement d'arriérés de loyers (hors adaptations indiciaires redues à partir du mois de mai 2020) et charges forfaitaires pour la période de mai 2020 à avril 2025 recevable et fondée à concurrence d'un montant de **49.999.- euros**,

dit que ces montants sont à assortir des intérêts au taux légal à partir du 22 avril 2025, date des plaidoiries d'appel,

**en conséquence de tout ce qui précède,**

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) **la somme totale de 71.927.- euros** au titre d'arriérés de loyers et



charges forfaitaires pour la période de mai 2020 à avril 2025 inclus, avec les intérêts au taux légal à partir du 22 avril 2025, jusqu'à solde,

prononce la résiliation judiciaire du contrat de bail liant les parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

partant, déclare la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL occupante sans droit ni titre,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **trois(3) mois** à partir de la date de la signification du présent jugement,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle redue par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL au montant de **3.271.- euros**,

par confirmation du jugement entrepris, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

par confirmation du jugement entrepris, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de la première instance,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance d'appel.