

Texte pseudonymisé

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

Jugement bail commercial (XIVe chambre)
2024TALCH14/00085

Audience publique du mercredi, dix juillet deux mille vingt-quatre

Numéro TAL-2024-01908 du rôle

Composition :

Séverine LETTNER, vice-président,
Anne-Laure SEDRANI, premier juge,
Ines DE CILLIA, juge,
Eliane CLAUDE, greffière.

Entre

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.),
représentée par son conseil d'administration 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 Gilles HOFFMANN de Luxembourg
du 16 février 2024,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Agathe SEKROUN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.),
représentée par son conseil d'administration 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 Gilles HOFFMANN,

appelante par appel incident,

comparant par Maître Frank GREFF, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire, inscrite sous le numéro TAL-2024-01908, fut initialement fixée pour plaidoiries au 6 mai 2024.

Par avis du 3 mai 2024, l'affaire fut refixée à l'audience du mercredi du 8 mai 2024, à 9.00 heures, salle JT 1.02 (Bâtiment JT).

Par courrier du 3 mai 2024, Maître Agathe SEKROUN a sollicité la remise de l'affaire.

L'affaire fût remise péremptoirement à l'audience du 24 juin 2024, 9.00 heures, salle TL 1.04.

A l'audience de ce jour-là, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Agathe SEKROUN, avocat à la Cour, comparant pour la société anonyme SOCIETE1.) S.A., fut entendue en ses explications.

Maître Frank GREFF, avocat à la Cour, comparant pour la société anonyme SOCIETE2.) S.A., fournit ses réponses.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du mercredi, 10 juillet 2024, le

JUGEMENT QUI SUIT :

Faits et rétroactes

Par requête déposée en date du 17 juillet 2023, la société anonyme SOCIETE2.) S.A. (ci-après la société SOCIETE2.)) a sollicité la convocation de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après la société SOCIETE1.)) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement de la somme de 209.694,88 euros au titre d'arriérés de loyers, de charges et d'accessoires, outre les intérêts, ainsi qu'au paiement d'une indemnité forfaitaire de 10% du montant impayé, soit la somme de 20.969,49 euros.

La société SOCIETE2.) a encore demandé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et à voir ordonner le déguerpissement de la société SOCIETE1.).

Elle a enfin sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Lors de l'audience des plaidoiries de première instance du 8 décembre 2023, la société SOCIETE1.) n'a pas contesté le montant des arriérés de loyers réclamés à l'exception d'un paiement supplémentaire de 16.908,72 euros, qui n'aurait pas été pris en compte au moment de l'audience.

Elle s'est opposée à la réintégration du montant du rabais de loyer et de la franchise de loyer accordés par l'avenant n°2 au contrat de bail en application du principe de l'équité et de la

bonne foi contractuelle. A titre subsidiaire, elle a réclamé une exonération totale du loyer pour les mois de mars, avril et mai 2020.

La société SOCIETE1.) a encore demandé à se voir accorder le bénéfice de l'article 1244 du code civil.

Par jugement n°152/24 rendu le 12 janvier 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit les demandes de la société SOCIETE2.) recevables, lui a donné acte de l'augmentation, puis de la réduction de ses demandes pécuniaires, a dit la demande fondée pour le montant de 203.139,99 euros à titre de loyers, charges et accessoires impayés et a condamné la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 203.139,99 euros, à majorer des intérêts au taux légal majoré de 3 points à partir de chaque échéance, jusqu'à solde.

Le juge de première instance a ordonné la capitalisation des intérêts conformément à l'article 1154 du code civil, a dit fondée la demande de la société SOCIETE2.) en paiement d'une indemnité forfaitaire suivant article 28C, alinéa 1^{er} du contrat de bail et il a condamné la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 20.313,99 euros de ce chef.

Il a encore dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) sur base de l'article 1244 du code civil, a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties et a condamné la société SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués endéans un délai de 2 mois à compter de la notification du jugement.

Le premier juge a enfin dit fondée la demande de la société SOCIETE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 500 euros et il a condamné la société SOCIETE1.) au paiement de cette somme ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, la société SOCIETE1.) a relevé appel suivant exploit d'huissier du 16 février 2024.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail commercial signé le 28 octobre 2015, la société SOCIETE2.) a donné en location à PERSONNE1.), un local se trouvant dans le centre commercial SOCIETE3.) sis à ADRESSE3.).

Suivant avenant n°1 signé le 28 juillet 2016, la société SOCIETE1.) s'est substituée à PERSONNE1.) en sa qualité de locataire dans le contrat de bail du 28 octobre 2015.

Suivant avenant n°2 signé le 4 juin 2021, la société SOCIETE2.) a accordé à la société SOCIETE1.) une franchise de loyer et apurement des impayés pour la période allant du 1^{er} avril 2020 au 15 mai 2020 pour un montant de 19.370 euros. La société SOCIETE2.) a également accordé un rabais sur le loyer minimum garanti en vigueur de 40% pour la période allant du 1^{er} juin 2020 au 31 décembre 2020 pour un montant de 36.456 euros. Enfin, la société SOCIETE2.) a accordé à la société SOCIETE1.) un échelonnement de dette à compter du 1^{er} juillet 2021 sur une durée de 12 mois.

1. La recevabilité de l'appel

La société SOCIETE2.) fait valoir que l'acte d'appel n'aurait pas été enrôlé pour l'audience du 5 mars 2024 figurant dans l'acte d'appel

Elle déclare se rapporter à prudence de justice quant aux conséquences juridiques découlant de cette absence d'enrôlement.

La société SOCIETE1.) fait répliquer que le défaut d'enrôlement résulterait d'un oubli de la part de son mandataire et que cette absence n'entraînerait aucune conséquence juridique.

Appréciation

L'article 1253, alinéa 1^{er}, du nouveau code de procédure civile qui dispose qu'« *Aucun exploit ou acte de procédure ne pourra être déclaré nul, si la nullité n'en est pas formellement prononcée par la loi.* ».

L'instance est introduite par l'acte d'huissier de justice qui saisit le juge, indépendamment de toute mise au rôle qui n'est qu'une simple formalité administrative qui n'affecte pas la recevabilité de l'acte introductif d'instance, ni la régularité de la procédure.

Le greffe peut donc convoquer les parties à une autre date (Cour d'appel, 7^{ème} ch., 23 mars 2011, n° 36609, BIJ 02/2011, p. 32 ; Trib. arr. Lux., 3^{ème} ch., 18 décembre 2009, n° 125451, BIJ 01/2010, p. 15 ; Cour d'appel, 2^{ème} ch., 20 décembre 2006, n° 31474, BIJ 03/2007, p. 54 ; Cour d'appel, 11 juillet 2001, n° 24587 ; Cour d'appel, 18 décembre 1962, Pas. 29, p. 17, Cour de Cassation, 29 février 2024, arrêt n° 34 / 2024, numéro CAS-2023-00065 du registre).

En l'espèce, l'avis de distribution du 8 mars 2024 émanant du greffe du Tribunal indique que l'affaire a été enrôlée le 6 mars 2024 et qu'elle est renvoyée à la quatorzième chambre pour fixation. L'affaire a ensuite été fixée par avis de fixation du 11 mars 2024 pour plaidoiries devant la quatorzième chambre à l'audience du 6 mai 2024.

Enfin, la société SOCIETE1.) ne faisant état d'aucun grief (Cour de Cass Reis/Telkes et Anstett, 11.01.2001, n° registre 1737), l'appel du 16 février 2024 est à déclarer recevable.

2. Les arriérés de loyer

A l'appui de son appel, la société SOCIETE1.) fait valoir que ce serait à tort que le juge de première instance a déclaré fondée la demande en réintégration de la franchise et du rabais accordé suivant l'avenant n° 2 au contrat de bail.

Elle demande, par réformation du jugement entrepris, à être déchargée du paiement de ces montants.

Lors de l'audience des plaidoiries du 24 juin 2024, la société SOCIETE1.) n'a pas contesté redevoir la somme de 233.263,17 euros. Elle a toutefois contesté être redevable des sommes de 19.370 euros au titre de la réintégration de la franchise loyer et de 36.156 euros au titre de la réintégration du rabais du loyer.

La société SOCIETE1.) demande encore à être exonérée du paiement des loyers pour les mois de mars, avril et mai 2020 en application des mesures de fermetures mise en place par le législateur en raison de la pandémie liée au COVID-19. Elle fait encore état de la jurisprudence

en la matière, qui consentirait une réduction de loyer en application de l'article 1722 du code civil.

Elle soutient que le paiement volontaire des loyers au moyen de sa trésorerie témoignerait du fait qu'elle aurait su faire face à ses obligations financières en dépit des mesures sanitaires. Elle aurait fait preuve de bonne foi et il y aurait lieu d'en tenir compte.

Elle fait encore exposer que la jurisprudence en la matière aurait retenu que le principe de l'exécution de bonne foi des conventions devait amener le bailleur à se montrer compréhensif en cas de déséquilibre radical et consentir une réduction de loyer pour les périodes concernées par les mesures sanitaires. Dans leur appréciation les tribunaux n'auraient jamais exigé aucune modalité d'apurement. Par conséquent, les concessions consenties par le bailleur dans l'avenant n°2 au contrat de bail n'auraient pas dû être conditionnées par des modalités spécifiques d'apurement de la dette. Par conséquent, la société SOCIETE1.) déclare maintenir sa demande d'exonération du paiement de la somme de 46.450,05 euros (3x15.483,35 euros).

La société SOCIETE2.) conclut à la confirmation du jugement entrepris. Elle fait valoir que l'avenant n°2 constituerait la loi des parties et serait applicable conformément à l'article 1134 du code civil.

Elle expose que la société SOCIETE1.) n'aurait pas respecté ses obligations résultant de l'article 2 de l'avenant n°2, de sorte que ce serait à bon droit qu'elle aurait fait application de l'article 3 dudit avenant.

La société SOCIETE2.) conteste la demande en exonération pour les mois de mars, avril et mai 2020 au motif que ces mois ne sont pas en souffrance et ne sont donc pas réclamés dans le cadre de la présente instance. Par ailleurs, en application de la jurisprudence du tribunal en la matière, le paiement spontané des loyers ne permettrait plus au locataire de solliciter rétroactivement une exonération desdits loyers.

A titre subsidiaire, même si le tribunal devait accorder une réduction de 50% des loyers pour les mois de mars, avril et mai 2020, cette réduction n'aurait qu'un impact très limité sur le montant des arriérés réduits.

A l'audience des plaidoiries du 24 juin 2024, la société SOCIETE2.) a augmenté sa demande en paiement à concurrence des loyers échus depuis le jugement entrepris et a demandé la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 85.649,18 euros de ce chef. Elle a encore augmenté sa demande en paiement de l'indemnité forfaitaire à concurrence des loyers échus depuis le jugement entrepris et elle a réclamé de ce chef la somme de 8.564,92 euros.

Appréciation

En ce qui concerne le rabais de loyer et la franchise de loyer, le tribunal relève que l'avenant n°2 au contrat de bail dispose ce qui suit :

« Article 3 : Franchise de loyer et apurement des impayés

Le Bailleur accepte, à titre exceptionnel, transitoire et intuitu personae, d'octroyer une franchise de loyer pour la période allant du 01/04/2020 au 15/05/2020 pour un montant de 19.370 € TTC ainsi qu'un rabais sur le loyer minimum garanti en vigueur de 40% pour la période allant du 01/06/2020 au 31/12/2020 pour un montant de 36.156 €TTC.

Après compensation, le Preneur reste à devoir, au titre des impayés, la somme de 122.242,46 € TTC.

A titre de condition essentielle et déterminante aux obligations souscrites par les Parties, le Preneur règlera cette somme dans les conditions prévues à l'article 5. (...)

Article 5 : Echelonnement de dette

Le Bailleur décide d'octroyer au Preneur un échelonnement de dette à compter du 01 juillet 2021 sur une durée de 12 mois, soit jusqu'au 01 juillet 2022, avec des mensualités d'un montant de 10.186,87 € TTC en sus des sommes régulièrement dues en vertu des obligations du Bail.

Si, après le 01 juillet 2022 la dette n'est toujours pas apurée, le Preneur s'engage à rembourser le montant octroyer par le Bailleur pour la prise en charge de sa vitrine ainsi que les rabais objets du présent avenant et la clause résolutoire sera activée sans mis en demeure préalable (...) ».

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

Par adoption des motifs du premier juge, le tribunal retient qu'il résulte de l'avenant n°2 précité que la bailleuse a pris en considération les difficultés de sa locataire au vu de la situation sanitaire et a accepté de renoncer à une partie des loyers réduits aux termes du contrat de bail sous condition évidemment que la locataire respecte son engagement d'un remboursement échelonné de ses dettes. La sanction du non-remboursement de la dette, à savoir la réintégration de la franchise et du rabais dans la masse des sommes réduites, ne saurait être considérée comme disproportionnée au regard des avantages concédés.

Il y a encore lieu de souligner qu'il n'est pas contesté par la société SOCIETE1.) que seuls cinq paiements sont intervenus durant la période allant du 1^{er} juillet 2021 au 1^{er} juillet 2022, de sorte que la société SOCIETE1.) n'a pas respecté ses obligations contractuelles.

C'est dès lors à bon droit que le juge de première instance a rejeté le moyen tiré du principe de l'équité, respectivement de l'exécution de bonne foi des relations contractuelles pour être non fondée.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

En ce qui concerne la demande de la société SOCIETE1.) à se voir exonérer du paiement des loyers des mois de mars, avril et mai 2020, le tribunal rappelle qu'en payant spontanément les loyers, tel que convenu contractuellement, la société SOCIETE1.) est actuellement malvenue à solliciter une réduction rétroactive de loyer : le fait de payer spontanément à l'échéance convenue le loyer démontre que la partie appelante a su faire face à leurs obligations financières en dépit des mesures sanitaires mises en place successivement pour lutter contre la propagation du virus Covid-19 (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 13 juillet 2022, n° TAL-2021-09842 ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 1^{er} février 2023, n° TAL-2022-06300).

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la société SOCIETE1.) de sa demande.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a fait droit à la demande de la société SOCIETE2.) de réintégrer les rabais et franchise accordés et de condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 19.370 euros et de la somme de 36.156 euros.

La société SOCIETE1.) ne conteste pas être redevable de la somme de 147.613,99 euros au titre des arriérés de loyers, charges et accessoires échus au jour des plaidoiries de première instance, de sorte qu'il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société SOCIETE1.) au paiement de ce montant.

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société au paiement de la somme de 203.139,99 euros, à majorer des intérêts au taux légal, majoré de 3 points à partir de chaque échéance, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) n'ayant pas non plus contesté être redevable des loyers échus pour les mois de février à juin 2024 ainsi que du solde du loyer pour le mois de janvier 2024, il y a d'ores et déjà lieu de déclarer l'augmentation de la demande de la société SOCIETE2.) fondée et de condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 85.649,18 euros, à majorer des intérêts au taux légal, majoré de 3 points à partir de chaque échéance, jusqu'à solde.

3. La capitalisation des intérêts

La société SOCIETE1.) demande, par réformation du jugement entrepris, à voir débouter la société SOCIETE2.) de sa demande tendant à la capitalisation des intérêts au motif que la date de départ ne saurait être antérieure au 17 juillet 2023, date du dépôt de la requête au greffe du tribunal de paix, de sorte que les conditions de l'article 1154 du code civil ne seraient pas remplies.

La société SOCIETE2.) conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Appréciation

La capitalisation des intérêts est subordonnée aux exigences de l'article 1154 du code civil aux termes duquel « *Les intérêts échus des capitaux peuvent produire des intérêts, ou par une demande judiciaire, ou par une convention spéciale, pourvu que, soit dans la demande, soit dans la convention, il s'agisse d'intérêts dus au mois pour une année entière* ».

Si les dispositions de l'article 1154 du code civil imposent en cas d'anatocisme judiciaire qu'il s'agisse, dans la demande, d'intérêts dus pour une année entière, elles n'exigent cependant pas que les intérêts échus des capitaux soient dus au moins pour une année entière au moment de la demande en justice tendant à la capitalisation. (Jurisclasseur civil, art. 1146 à 1155, fasc. 20 n° 30, Cour d'appel, 14 novembre 2018, numéro 35119 du rôle ; Cour d'appel, 26 mai 2021, numéro CAL-2019-00102 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 13 juillet 2022, numéro TAL-2022-03762 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 16 décembre 2022, n° TAL-2021-10389 du rôle).

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré la demande en capitalisation des intérêts fondée sauf à préciser que la capitalisation des intérêts ne s'applique qu'aux seuls intérêts échus depuis au moins une année entière à partir de la demande en capitalisation.

4. L'indemnité forfaitaire

La société SOCIETE1.) demande, par réformation du jugement entrepris, à être déchargée du paiement de l'indemnité forfaitaire prévue à l'article 28C, alinéa 1^{er} du contrat de bail au motif que le taux de 10% y prévu serait manifestement disproportionné et préjudiciable.

A titre subsidiaire, elle fait valoir que cette indemnité ne saurait s'appliquer aux montants redûs en application de l'avenant n°2 qui ne contiendrait aucune clause prévoyant une indemnité forfaitaire.

La société SOCIETE2.) conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Elle fait valoir que cette indemnité forfaitaire serait due en application de l'article 1134 du code civil. Elle expose encore qu'il semblerait que la société SOCIETE1.) entende se prévaloir des dispositions de l'article 1152 du code civil, tout en indiquant que le taux de 10% prévu à l'article 28C du contrat de bail ne serait pas excessif. Elle donne encore à considérer que l'indemnité forfaitaire serait réduite sur l'ensemble des montants réclamés.

Appréciation

L'article 28C, alinéa 1er du contrat de bail dispose que

« A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quarante-huit heures après une simple lettre recommandée restée sans effet, le dossier sera transmis à l'avocat du Bailleur et les sommes dues seront automatiquement majorées de dix pour cent (10%) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et ce, indépendamment de tous frais de commandement, de recettes et des droits proportionnels d'encaissement ».

La clause précitée, insérée dans le contrat de bail liant les parties est à qualifier comme étant une clause pénale, prévoyant une indemnité forfaitaire de 10% des arriérés redus par le locataire.

La demande de la société SOCIETE1.) s'analyse en une demande de réduction du montant de la clause pénale.

En matière de pénalités conventionnelles, le maintien de la peine convenue est la règle et la modification de cette peine est l'exception.

Il est de jurisprudence qu'une peine conventionnelle qui ne serait pas énorme ou dont le caractère abusif ne serait pas manifeste mais qui serait simplement supérieure au préjudice subi, doit être irréductible.

Le juge ne peut déroger exceptionnellement à l'application de la clause pénale à la demande de l'une des parties que lorsqu'il est établi que la peine conventionnelle est manifestement excessive ou dérisoire, compte tenu notamment de l'écart objectivement considérable entre le montant de la somme prévue au contrat pour indemniser le dommage et la valeur de celui-ci, du profit effectivement retiré par le créancier de l'application de la clause pénale, de la situation concrète des parties et de l'attitude des parties au moment de l'exécution.

La charge de la preuve du caractère manifestement excessif d'une clause appartient au débiteur de l'obligation contractuelle (Cour d'appel, 29 octobre 1997, no 17996 du rôle).

Les parties ayant fixé forfaitairement l'indemnisation qui serait due en cas de non-paiement des loyers par le locataire et le taux de 10% étant celui pratiqué de manière courante en matière de clause pénale, la demande de la société SOCIETE1.) est à rejeter.

Par ailleurs, le tribunal relève, à l'instar du premier juge, que la société SOCIETE2.) a, par courrier recommandé du 15 mars 2023, mis en demeure la société SOCIETE1.) de payer les sommes redues, de sorte que les conditions de l'article 28C du contrat de bail sont remplies.

C'est dès lors à bon droit que le juge de première instance a fait droit à la demande de la société SOCIETE2.).

En ce qui concerne le montant redû au titre de l'indemnité forfaitaire, le tribunal relève que les montants redus au titre de l'avenant n°2 constituent uniquement des loyers, charges et accessoires qui sont dus en application du contrat de bail.

La société SOCIETE1.) n'ayant pas respecté les engagements contractuels résultant de l'avenant n°2, elle redoit les montants résultant du rabais de loyer et de la franchise de loyer lui accordé par la société SOCIETE2.), tel que cela résulte des développements qui précèdent.

L'indemnité forfaitaire étant de 10% de l'ensemble des montants redus par le locataire, c'est à bon droit que la société SOCIETE2.) a pris en compte les montants résultant du rabais de loyer et de la franchise de loyer dans la détermination de l'indemnité forfaitaire redue.

C'est dès lors à bon droit que le premier juge a condamné la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 20.131,99 euros du chef de l'indemnité forfaitaire redue en application de l'article 28C du contrat de bail et il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE2.) a augmenté sa demande en paiement d'une indemnité forfaitaire à concurrence de la somme de 8.564,92 euros, correspondant à 10% des loyers échus depuis le jugement entrepris.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de faire droit à l'augmentation de la demande et de condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 8.564,92 euros de ce chef.

5. La demande en octroi de délais de paiement

La société SOCIETE1.) demande, par réformation du jugement entrepris, à se voir accorder le bénéfice de l'article 1244 du code civil.

A l'appui de son appel, elle fait valoir que ce serait à tort que le premier juge a rejeté sa demande au regard de l'importance des arriérés redus et du non-respect du plan de remboursement échelonné mis en place en 2021.

Elle expose que le plan de remboursement prévu entre parties en 2021 serait intervenu trop tôt après la crise sanitaire. Elle explique avoir subi un lourd préjudice financier des suites de la pandémie liée au COVID-19 et que ce ne serait qu'en 2022 qu'elle aurait réussi à remonter son

chiffre d'affaires. Cette amélioration n'aurait toutefois pas encore été suffisante pour lui permettre d'apurer l'ensemble des arriérés en souffrance. De plus, elle aurait entrepris des travaux de rénovation financés par un crédit peu de temps avant la crise sanitaire.

La société SOCIETE1.) fait encore plaider qu'il n'y aurait jamais eu de défaut de paiement avant la crise sanitaire et que son chiffre d'affaires serait en hausse. La société fonctionnerait toujours et elle soutient qu'elle serait en mesure de payer l'ensemble de ses dettes d'ici 3 ans.

Elle fait enfin valoir que le prêt contracté pour les travaux de rénovation sera soldé en 2026 et que dès lors une garantie bancaire de 95.000 euros sera débloquée. Enfin, elle fait valoir qu'elle avait pour projet d'exploiter un bar à crêpe afin de diversifier son activité et d'augmenter son chiffre d'affaires mais que cette demande aurait été refusée par le bailleur.

La société SOCIETE2.) s'oppose à la demande au motif que la société SOCIETE1.) resterait en défaut d'établir sa situation financière.

Elle fait encore valoir avoir soutenu la société SOCIETE1.) avec la conclusion de l'avenant n°2 en concédant des rabais de loyer ainsi qu'une franchise de loyer.

La société SOCIETE2.) fait enfin valoir que la société SOCIETE1.) n'aurait versé aucun des montants repris dans son plan d'échelonnement contenu dans son acte d'appel et que le loyer courant ne serait pas payé. En tout état de cause, l'argumentation adverse manquerait de sérieux et devra être rejetée pour être non fondée.

Appréciation

L'article 1244 du code civil dispose que

« Le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible.

Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état ».

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui suppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité. (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 13 février 2004, n° 11/2004 III).

Les délais de paiement sont ainsi des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou en échelonnant le paiement de la dette. Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties (Cour d'appel, 25 octobre 2006, n° 31036 du rôle).

Les juges du fond ont un pouvoir souverain d'appréciation pour décider si le débiteur peut bénéficier de mesures de grâce.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) fait valoir que sa situation financière serait en train de s'améliorer et qu'elle serait en mesure d'apurer sa dette endéans un délai de 3 ans au maximum.

Le tribunal constate cependant que la société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir sa situation financière actuelle. En outre, elle n'a procédé à aucun des paiements repris dans son plan d'apurement contenu dans son acte d'appel.

De plus, il y a lieu de relever que les arriérés remontent non seulement à l'année 2021 mais également à l'année 2023 et la société SOCIETE1.) n'a plus payé les loyers courants depuis le mois de février 2024.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent et des principes y exposés, la demande de la société SOCIETE1.), tendant à l'octroi d'un délai de paiement, n'est, dans ces conditions, pas fondée et encourt, par confirmation du jugement entrepris, le rejet.

6. La demande en résiliation et en déguerpissement

La société SOCIETE1.) demande, par réformation du jugement entrepris, à voir ordonner le maintien du contrat de bail et partant à voir débouter la société SOCIETE2.) de sa demande en résiliation et en déguerpissement.

A titre subsidiaire, elle demande à se voir allouer un délai de déguerpissement de 3 mois.

La locataire s'oppose à cette demande et explique qu'elle serait de bonne foi et qu'elle disposerait d'une situation financière saine. Elle insiste en outre sur sa présence dans les lieux depuis 25 ans et soutient qu'une résiliation du contrat de bail entraînerait probablement sa faillite.

La société SOCIETE2.) conclut à la confirmation du jugement entrepris. Elle relève toutefois appel incident du jugement entrepris en ce qui concerne le délai de déguerpissement en demandant à le voir réduire à 30 jours à partir de la signification du jugement à intervenir.

Appréciation

En vertu de l'article 1728 du code civil, le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire. Selon les circonstances tant le non-paiement du loyer que le paiement irrégulier du loyer constituent des motifs graves justifiant la résiliation du bail, et ce indépendamment par rapport à toute considération concernant la situation financière prétendument aisée de la partie bailleuse.

En l'espèce, les arriérés de loyers, ne sont pas contestés. Par ailleurs, les loyers courants ne sont plus payés depuis le mois de février 2024.

Le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, que le non-paiement du loyer constitue en l'espèce une faute suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat.

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré résilié le contrat de bail conclu entre partie.

Le tribunal relève que la société SOCIETE1.) reste en défaut de justifier en quoi le délai de déguerpissement de deux mois lui alloué par le juge de première instance serait insuffisant.

De même, la société SOCIETE2.) ne justifie pas en quoi le délai de déguerpissement de deux mois serait excessif, de sorte qu'il y aurait lieu à réduction.

Le Tribunal retient toutefois qu'afin de permettre à la société SOCIETE1.) de libérer l'entièreté des lieux loués, un délai de déguerpissement de deux mois, est insuffisant.

Il y a dès lors lieu d'allouer, par réformation du jugement entrepris, à la société SOCIETE1.) un délai de déguerpissement de trois mois, à compter de la signification du présent jugement.

Il y a dès lors lieu de prononcer, par confirmation du jugement entrepris, la résiliation du contrat de bail entre parties et de condamner la société SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de trois mois à partir de la signification du présent jugement.

7. Les demandes accessoires

- *L'indemnité pour procédure abusive et vexatoire*

La société SOCIETE2.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de 10.000 euros pour procédure abusive et vexatoire.

A l'appui de sa demande, elle fait valoir le comportement de la société SOCIETE1.), à savoir le fait d'interjeter appel contre le jugement entrepris constituerait un acte de malice, de mauvaise foi. La société SOCIETE1.) aurait agi avec une légèreté blâmable alors qu'elle savait parfaitement que son appel était voué à l'échec sur base de la jurisprudence du tribunal d'arrondissement.

La société SOCIETE1.) conteste toute mauvaise foi dans son chef et s'oppose à la demande.

Appréciation

Aux termes de l'article 6-1 du code civil, tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.

L'abus de droit est l'usage fautif d'un droit, c'est-à-dire d'une manière qui dépasse les limites de l'exercice normal de celui-ci par une personne prudente et diligente.

L'exercice d'une action en justice ou d'une voie de recours ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages et intérêts, que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Il convient, en effet, de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul

exercice de celle-ci (Cour d'appel, 20 mars 1991, Pasicrisie 28, p. 150 ; Cour d'appel, 17 mars 1993, n° 14446 ; Cour d'appel, 22 mars 1993, n° 14971 ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 9 février 2001, n°25/2001 du registre).

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse, respectivement appelante, à l'égard de la partie défenderesse ou intimée, si cette dernière prouve avoir subi un préjudice (Cour d'appel, 16 février 1998, n° 21687 et 22631).

Force est de constater qu'en l'espèce, la société SOCIETE2.) reste en défaut d'établir tant une faute intentionnelle dans le chef de la société SOCIETE1.), du fait d'avoir introduit une action judiciaire à son encontre, qu'un préjudice dans son propre chef.

Un abus de droit n'est partant pas établi, alors qu'on ne peut dire que la société SOCIETE1.) ait agi avec une intention de nuire ou avec une légèreté blâmable. Il s'ensuit que la demande en obtention de dommages et intérêts de la société SOCIETE2.) requiert un rejet.

- Les indemnités de procédure

La société SOCIETE1.) demande à être déchargée de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure prononcée à son encontre par le jugement entrepris.

La société SOCIETE2.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Appréciation

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).

L'article 240 du nouveau code de procédure civile permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur (T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2012, p.551 et s, n°1116), étant précisé que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

Eu égard à l'issue du litige en première instance, il n'y a pas lieu de décharger la société SOCIETE1.) de sa condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 500 euros.

Quant à l'instance d'appel, eu égard à l'issue du litige, faute pour la société SOCIETE2.) de prouver l'iniquité requise par la loi, il y a lieu de la débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

- Les dépens

La société SOCIETE1.) demande à être déchargée de la condamnation au paiement des frais et dépens de la première instance.

Eu égard à l'issue du litige en première instance et à l'issue de l'instance d'appel, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de la première instance, par confirmation du jugement entrepris, ainsi que de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel principal partiellement fondé,

dit l'appel incident non fondé,

par réformation du jugement entrepris,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement,

confirme le jugement entrepris pour le surplus, sauf à préciser que la capitalisation des intérêts ne s'applique qu'aux seuls intérêts échus depuis au moins une année entière à partir de la demande en capitalisation et que le délai de déguerpissement de trois mois commence à courir à partir de la signification du présent jugement,

déclare recevable et fondée l'augmentation de la demande en paiement de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à concurrence des loyers échus suite au jugement entrepris,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. la somme de 85.649,18 euros avec les intérêts au taux légal majoré de trois points à partir de chaque échéance, jusqu'à solde,

déclare recevable et fondée l'augmentation de la demande en paiement de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à concurrence de l'indemnité forfaitaire reduite suivant article 28C, alinéa 1er du contrat de bail,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. la somme de 8.564,92 euros,

déclare recevable, mais non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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