

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail Commercial (XIVe chambre)**  
**2025TALCH14/00070**

Audience publique du lundi, trente juin deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-01276

Composition :

Laurence JAEGER, vice-présidente,  
Anne SCHREINER, juge,  
Stéphanie SCHANK, juge-déléguée,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**ENTRE :**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, 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 Tessy SIEDLER de Luxembourg du 21 janvier 2025,  
**intimée sur appel incident**

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

**ET :**

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER,  
**appelante par appel incident**

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-01276 du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du mercredi, 11 juin 2025.

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

Maître Fränk ROLLINGER, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses explications.

Maître Olivier KRONSHAGEN, avocat, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 30 juin 2025 le

### **Faits constants en cause**

**Par contrat de bail emphytéotique du 24 janvier 2006** avec effet au même jour, la société civile immobilière SOCIETE3.) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL jusqu'au 31 octobre 2034, un terrain sis à ADRESSE1.), inscrit au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE3.), numéro NUMERO3.), lieu-dit « ALIAS1.) » (anciennement numéros cadastraux NUMERO4.), NUMERO5.), NUMERO6.) et NUMERO7.)), moyennant paiement d'une redevance indexée de 132.000,00 euros par année, payable en douze tranches égales le premier jour de chaque mois.

**Par contrat de bail du 4 octobre 2012**, avec effet au 1<sup>er</sup> juin 2012 et jusqu'au 7 octobre 2034, avec possibilité de prorogation, PERSONNE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.), un terrain sis à ADRESSE1.), inscrit au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE3.), numéro NUMERO8.), lieu-dit « ALIAS1.) », moyennant paiement d'un loyer déterminé comme suit :

- 97.800,00 euros par année pour le terrain accueillant les surfaces brutes construites allant de 0 à 1.950 m<sup>2</sup>, payable en douze tranches mensuelles égales de 8.150,00 euros, payables au plus tard le cinquième jour de chaque mois et
- 30,00 euros par m<sup>2</sup> et par année pour les surfaces brutes construites dépassant les 1.950 m<sup>2</sup>, payable en douze tranches mensuelles égales de 2,50 euros, payables au plus tard le cinquième jour de chaque mois.

Il est indiqué dans le contrat de bail que le loyer variera en fonction de la moyenne semestrielle de l'indice pondéré des prix à la consommation et le contrat fixe la formule de calcul. Les montants repris ci-dessus correspondent à l'indice en vigueur au 7 novembre 2011, soit 786,52 points. Ainsi, le loyer redû par la société SOCIETE2.) était de :

- novembre et décembre 2022 : 9.391,48 euros par mois,

- janvier à décembre 2023 : 9.986,58 euros par mois,
- janvier à août 2024 : 10.342,10 euros par mois.

**Par contrat de bail commercial signé le 28 octobre 2022**, prenant effet au 1<sup>er</sup> novembre 2022, la société SOCIETE2.) a donné en location à la société SOCIETE1.), pour une durée de 9 années, une partie de terrain, « identité B7-1 marqué en couleur bleu », avec immeuble à trois niveaux dans l'état tel quel avec toutes infrastructures et installation techniques et 32 places de stationnement, surfaces identifiées « B7-2 marquées en couleur bleu », moyennant paiement d'un loyer déterminé comme suit :

- du 01.11.2022 au 31.10.2023 : 108.000,00 euros HTVA, soit 9.000,00 euros HTVA par mois,
- du 01.11.2023 au 31.10.2024 : 132.000,00 euros HTVA, soit 11.000,00 euros HTVA par mois,
- à partir du 01.11.2024 : 156.000,00 euros HTVA, soit 13.000,00 euros HTVA par mois.

L'article 12 du contrat prévoit la révision des loyers suivant l'évolution de l'indice des prix à la consommation et fixe la formule de calcul du loyer.

L'article 18 du contrat précise que les impôts, taxes, contributions, redevances ou droits, seront à charge du locataire. Ainsi, le locataire doit payer les frais d'abonnement aux distributions d'eaux, de canalisation publique, de consommation d'eau, d'électricité, de gaz, etc.

### **Procédure**

**Par requête du 7 septembre 2023** déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir prononcer, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties et voir ordonner le déguerpissement de la société SOCIETE1.) dans un délai de 15 jours à compter du jugement à intervenir et voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 57.533,16 euros à titre d'arriérés de loyers, d'arriérés de charges et de factures impayées, outre les intérêts.

La société SOCIETE2.) a encore demandé à voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation à 11.101,54 euros par mois à payer jusqu'au déguerpissement effectif des lieux et à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 66.609,24 euros à titre d'indemnité forfaitaire, outre les intérêts.

**Par requête du 26 septembre 2023** déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg en date, la société SOCIETE2.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir valider la saisie-gagerie pratiquée suivant procès-verbal du 12 septembre 2023 pour le montant total de 57.533,16 euros. Elle a encore demandé à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire, à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de 1.000,00 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi qu'au paiement de tous les frais et dépens de l'instance.

**Par jugement rendu le 27 juin 2024**, le tribunal de paix de et à Luxembourg a ordonné à la société SOCIETE2.) de communiquer, avant tout autre progrès en cause, le contrat de bail principal portant sur les lieux donnés en location à la société SOCIETE1.).

**Lors des débats de première instance**, la société SOCIETE2.) a augmenté sa demande en paiement des arriérés de loyers et charges à la somme 243.020,97 euros et elle a augmenté sa demande en validation de la saisie-gagerie à concurrence du même montant.

La société SOCIETE1.) a demandé, à titre reconventionnel, la réduction du loyer à la somme mensuelle de 2.789,27 euros. A l'appui de sa demande, elle a fait valoir qu'il y a lieu de tenir compte de la surface prise en location, soit environ 30% de la surface totale louée par la société SOCIETE2.) et du loyer payé par la société SOCIETE2.) au titre du bail principal. En application de ces critères, elle aurait payé un loyer trop élevé, de sorte que la société SOCIETE2.) lui redevrait de l'argent. A titre subsidiaire, elle a demandé à voir ordonner une expertise afin de voir fixer le loyer réellement dû. Exposant qu'en tenant compte du montant du loyer réellement dû, la garantie locative payée correspondant à 6 mois de loyer ne serait pas de 54.000,00 euros, mais de 16.735,62 euros, elle a demandé la restitution du trop payé.

**Par jugement du 12 décembre 2024**, le tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement, et en premier ressort, a :

- ordonné la jonction des deux rôles,
- reçu les demandes reconventionnelles en la forme,
- donné acte à la société SOCIETE2.) de l'augmentation de ses demandes,
- dit fondée la demande de la société SOCIETE2.) pour le montant de 7.596,99 euros à titre de charges locatives,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE2.) la somme de 7.596,99 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 4.015,46 euros à partir 7 septembre 2023, date du dépôt de la requête et sur la somme de 3.554,53 à partir du 17 octobre 2024, date de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde,
- prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties,
- condamné la société SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de trente (30) jours à compter de la notification du jugement,
- au besoin, autorisé la société SOCIETE2.) à faire expulser la société SOCIETE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

- pour le surplus et avant tout autre progrès en cause,
- nommé expert le sieur PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE4.), avec la mission
  - de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé à déposer au greffe, de :
  - déterminer la valeur locative de la parcelle sise à ADRESSE1.), inscrite au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE3.), numéro NUMERO8.), lieu-dit « ALIAS1.) », en tenant compte de tous les investissements réalisés par la société SOCIETE2.) sur ladite parcelle,
  - déterminer la valeur locative de la partie de la parcelle sise à ADRESSE1.), inscrite au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE3.), numéro NUMERO8.)/7059, lieu-dit « ALIAS1.) » prise en location par la société SOCIETE1.) suivant contrat de bail du 28 octobre 2022 au regard des investissements réalisés par la société SOCIETE2.) qui ont directement bénéficié à la partie du terrain loué par la société SOCIETE1.),
- dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes,
- dit que l'expert peut demander communication de tous documents aux parties et aux tiers,
- fixé la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert à la somme de 4.000,00 euros,
- ordonné à la société SOCIETE1.) de payer à l'expert ou de la consigner auprès de la caisse des consignations, au plus tard le 12 janvier 2025 la somme de 4.000,00 euros, et d'en justifier au greffe du tribunal sous peine de poursuite de l'instance conformément aux dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile,
- dit qu'en cas de refus, de retard ou d'empêchement de l'expert, il sera remplacé par jugement ou par simple note au plume d'audience sur requête à adresser au président du tribunal de paix par la partie la plus diligente, l'autre dûment appelée,
- dit que l'expert devra, en toutes circonstances, informer le tribunal de paix de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,
- dit que, si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

- dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal de paix au plus tard dans les trois mois de la consignation de la provision sur sa rémunération,
- refixé l'affaire pour continuation des débats à une audience ultérieure,
- réservé les demandes tendant au paiement des arriérés de loyer, d'une indemnité forfaitaire, en fixation d'une indemnité d'occupation, en restitution de la garantie locative, les frais et honoraires d'avocat, les indemnités de procédure, ainsi que les frais et dépens.

Pour statuer comme il l'a fait, le juge de première instance a, tout d'abord, relevé que les parties s'accordaient sur le fait que le contrat de bail commercial du 28 octobre 2022 constitue un contrat de sous-location. Il a, dès lors, toisé le litige en fonction de ce constat et plus particulièrement en fonction de l'article 1762-6 (4) du code civil tel qu'interprété par l'arrêt n°00176 de la Cour constitutionnelle du 23 décembre 2022.

Le premier juge en a déduit que le sous-locataire pouvait demander la réduction de son loyer, au cas où celui-ci dépasserait celui payé par le locataire principal.

Face aux contestations de la société SOCIETE2.), qui a soutenu avoir fait des investissements importants, le juge de première instance a retenu ne pas être en mesure de déterminer quels travaux de viabilisation ont directement bénéficié à la partie de la parcelle louée par la société SOCIETE1.).

Jugeant que, dans ces conditions, et compte tenu du fait qu'il est indéniable que des travaux, et par conséquent des investissements, ont été réalisés sur la parcelle louée par la société SOCIETE1.) suite à la conclusion du bail principal qui ne porte que sur un terrain vierge, le juge de première instance a, avant tout autre progrès en cause, fait droit à la demande de la société SOCIETE1.) en nomination d'un expert.

La société SOCIETE1.) n'ayant pas fait valoir de contestations précises et circonstanciées par rapport aux montants réclamés au titre des charges locatives, le premier juge l'a condamnée au paiement du montant de 7.596,99 euros à ce titre.

Retenant que le non-paiement du loyer depuis plus de 18 mois constitue une faute grave dans le chef du locataire et ce indépendamment du caractère trop élevé ou non du montant du loyer, le premier juge a dit que le non-paiement prolongé du loyer justifie la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la locataire. Il a partant ordonné le déguerpissement de la société SOCIETE1.).

De ce jugement, lui notifié le 13 décembre 2024, la société SOCIETE1.) a relevé appel par acte d'huissier du 21 janvier 2025.

### **Prétentions et moyens des parties en instance d'appel**

Par réformation du jugement entrepris, l'appelante conclut à voir :

- débouter la société SOCIETE2.) de ses demandes tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement consécutif, sinon surseoir à statuer sur

ces deux points en attendant l'issue de l'expertise ordonnée en première instance,

- mettre en suspens la demande de la société SOCIETE2.) tendant au paiement des charges locatives à hauteur de 7.596,99 euros en attendant le rapport d'expertise ainsi que les décomptes détaillés,
- voir modifier les missions de l'expert et y ajouter les missions de déterminer et contrôler si un investissement direct a été réalisé par la société SOCIETE2.), le financement de cet investissement, ainsi que contrôler les charges locatives et leur répartition ainsi que le calcul du pourcentage de loyer que l'appelante doit payer par rapport au loyer payé par l'intimée à PERSONNE1.) en tenant compte des autres loyers des autres sous-locataires,
- ordonner à l'intimée de faire l'avance des frais d'expertise,
- condamner l'intimée à lui payer une indemnité de procédure de 2.000,00 euros pour la première instance.

L'appelante conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du même montant pour l'instance d'appel.

Au soutien de ses prétentions, **la partie appelante** fait exposer avoir conclu un contrat de sous-location avec l'intimée et rappelle que cette dernière est elle-même locataire du terrain sur lequel a été érigé un immeuble. L'appelante insiste sur le fait que l'intimée, en sa qualité de locataire, a loué un grand terrain (surface brute de 1.913,59 m<sup>2</sup>) auprès de PERSONNE1.). Sur ce terrain, se trouveraient actuellement un immeuble exploité par l'appelante (restaurant ADRESSE5.), ADRESSE6.), SOCIETE4.) ainsi que plusieurs places de stationnement. La société SOCIETE2.) lui aurait, par contrat de sous-location du 28 octobre 2022, sous-loué une infime partie de ce terrain (569,01 m<sup>2</sup>, soit seulement 29,70% de la surface totale) avec un immeuble à trois niveaux dans lequel l'appelante exploiterait un restaurant.

La partie appelante donne à considérer que le montant que la société SOCIETE2.) redoit pour la location de tout le terrain à PERSONNE1.) est sensiblement inférieur à celui que la société SOCIETE2.) lui réclame dans le cadre de la sous-location.

La partie appelante approuve le premier juge en ce que celui-ci n'a pas fait droit à la demande de la société SOCIETE2.) en paiement des arriérés de loyers et charges et a ordonné une expertise.

Renvoyant à l'article 1762-6 (4) du code civil, l'appelante estime qu'il appartient à la société SOCIETE2.) de rapporter la preuve d'investissements spécifiques lui permettant de réclamer un loyer supérieur à celui qu'elle-même paie à son bailleur. Or, l'intimée resterait en défaut de rapporter la preuve requise. En tout état de cause, l'intimé serait constituée sous la forme d'une Soparfi et ne pourrait partant tirer aucun bénéfice d'une quelconque activité commerciale.

Soutenant que le loyer lui réclamé est illégal, la partie appelante estime être en droit de ne pas s'acquitter du loyer et des avances sur charges, étant d'avis qu'une fois que

le « loyer légal » sera fixé, l'appelante aura la qualité de créancière à l'égard de l'intimée. Dans ce contexte, elle soutient s'être acquittée, pendant plusieurs mois, du paiement de loyers illégaux et avoir versé une garantie locative d'un montant illégal. Elle estime qu'un loyer mensuel de 2.789,27 euros serait approprié, de sorte que la garantie locative de 6 mois de loyer ne pourrait tout au plus s'élever qu'à un montant de 16.735,62 euros (au lieu des 54.000,00 euros versés).

Dans la mesure où il serait prématuré d'affirmer que l'appelante est redevable d'un quelconque montant, ce serait à tort que le premier juge a résilié le contrat de bail et ordonné son déguerpissement.

En ce qui concerne les charges locatives, la partie appelante fait valoir qu'elle paie à elle seule l'électricité de la totalité de la parcelle, alors même que d'autres sous-locataires sous-loueraient les lieux. Elle demande partant à voir enjoindre à l'intimée de verser des pièces justificatives.

Lors des débats, la société SOCIETE1.) renonce à son appel portant sur l'extension de la mission d'expertise. Acte lui en est donné.

**L'intimée**, tout en concluant à la confirmation du jugement querellé en ce que celui-ci a résilié le bail, ordonné le déguerpissement de la société SOCIETE1.) et condamné celle-ci au paiement des arriérés de charges, relève appel incident sur plusieurs points :

- elle demande à voir dire que le contrat liant les parties n'est pas un contrat de sous-location, mais un simple contrat de bail commercial,
- elle demande à voir dire qu'une expertise n'est pas nécessaire pour toiser le présent litige et
- elle demande à voir condamner la partie appelante à lui payer un montant de 282.502,34 euros au titre des arriérés de loyers d'octobre 2023 à juin 2025 inclus.

Elle réclame une indemnité de procédure de 4.000,00 euros pour l'instance d'appel.

Interrogée par le tribunal de céans sur la recevabilité de son appel incident, l'intimée l'a estimé recevable et fondé.

La société SOCIETE2.) fait exposer avoir loué auprès de la société SOCIETE3.) et de PERSONNE1.) deux parcelles attenantes, constituées de terrains vagues constructibles. Le terrain pris en location à PERSONNE1.) (contrat de bail du 4 octobre 2012), aurait été destiné accueillir des installations ou immeubles industriels, artisanaux, administratifs ou commerciaux, étant précisé que PERSONNE1.) aurait renoncé à son droit d'accession prévus par les articles 551 et suivants du code civil jusqu'au terme de la location. L'intimée expose avoir fait des investissements importants sur ce terrain et notamment réalisé la construction de l'immeuble qu'elle donnerait actuellement en location à l'appelante. Elle insiste sur le fait que le contrat la liant à l'appelante ne constitue pas un contrat de sous-location, mais un contrat de bail

principal portant sur l'immeuble qu'elle a érigé en faisant des investissements importants.

Compte tenu de ces investissements, le loyer serait parfaitement légal et approprié.

Il serait inacceptable que l'appelante ne s'acquitte pas des loyers depuis de nombreux mois et il y aurait lieu de confirmer la résiliation du bail et le déguerpissement consécutif de la société SOCIETE1.).

### **Appréciation**

#### **Quant à la recevabilité des appels principal et incident**

Il est rappelé que le jugement attaqué, après avoir condamné la société SOCIETE1.) au paiement des arriérés de charges à hauteur de 7.596,99 euros outre les intérêts, a résilié le bail et condamné la société SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués et a, avant tout autre progrès en cause, nommé un expert.

Dans la mesure où les règles régissant la recevabilité de la voie de recours de l'appel sont d'ordre public, de sorte qu'elles peuvent et doivent même être appliquées d'office par le juge saisi, le tribunal de céans (i) s'est interrogé d'office sur la recevabilité de l'appel principal interjeté par la société SOCIETE1.) et de l'appel incident relevé par la société SOCIETE2.) et (ii) en application de l'article 65 du nouveau code de procédure civile, qui prescrit à toute juridiction de respecter le principe du contradictoire et de ne pas fonder sa décision sur des moyens de droit qu'elle a relevés d'office sans inviter au préalable les parties à présenter leurs observations, a invité les parties à prendre position sur la recevabilité des appels au regard des articles 579 et 580 du nouveau code de procédure civile, étant précisé que la société SOCIETE1.) a renoncé à son appel portant sur l'extension de la mission d'expertise, tandis que la société SOCIETE2.) a estimé son appel incident recevable.

L'article 579 du nouveau code de procédure civile dispose que « *les jugements qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction ou une mesure provisoire peuvent être immédiatement frappés d'appel comme les jugements qui tranchent tout le principal. Il en est de même lorsque le jugement qui statue sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident met fin à l'instance* ».

Aux termes de l'article 580 du nouveau code de procédure civile, « *les autres jugements ne peuvent être frappés d'appel indépendamment des jugements sur le fond, que dans les cas spécifiés par la loi* ».

La règle résultant de ces textes, que le droit d'appel contre les jugements avant dire droit ou d'incident est retardé jusqu'à l'appel contre le jugement rendu ultérieurement au fond, est d'ordre public et l'irrecevabilité en découlant doit être soulevée d'office par le juge.

Le critère de l'appel immédiat étant purement formel, il n'y a pas lieu de tenir compte, ni des motifs de la décision, ni des dispositions qui ne sont pas contenues dans le dispositif lui-même (cf. Cour 3 juillet 2014, n° 38455 du rôle).

Il faut distinguer trois catégories de jugements : (i) les jugements qui mettent fin à l'instance, c'est-à-dire épuisent la saisine de la juridiction, qui sont des décisions définitives appelables, aucun nouvel événement en rapport avec cette instance n'étant susceptible de se produire, (ii) les décisions intermédiaires qui ne prennent position sur aucune question de droit ou de fait opposant les parties litigantes, c'est-à-dire les jugements avant dire droit qui, en application de l'article 580 du nouveau code de procédure civile, ne sont pas appelables et (iii) les jugements qui, bien que statuant sur l'un ou l'autre point en litige, ne mettent pas définitivement fin à l'instance étant donné qu'ils ordonnent une mesure d'instruction ou provisoire ; ce sont les jugements mixtes. Contre ces décisions, l'appel immédiat est possible, à condition que le point tranché se rapporte au principal du litige (cf. T. HOSCHEIT, La recevabilité des appels immédiats dirigés contre les jugements intermédiaires, BCFL 2001, IV, n° 8).

Des jugements mixtes, il faut distinguer les jugements à dispositions multiples, qui contiennent plusieurs chefs de décisions, dont les uns peuvent être définitifs, tandis que d'autres peuvent n'être qu'avant dire droit. Ces deux catégories de jugements se distinguent cependant fondamentalement d'un point de vue juridique, dans la mesure où les décisions prises dans le jugement mixte se rapportent tous à une même demande, tandis que le jugement à dispositions multiples est celui qui a été rendu dans le cadre d'une instance dans laquelle le tribunal était saisi de différentes demandes séparées (op. cit. n° 21).

Cette distinction a une incidence sur le régime juridique applicable au droit de relever appel et à l'étendue de ce droit dès lors qu'il existe, puisqu'elle soulève la question de savoir si les articles 579, 580 et 355 du nouveau code de procédure civile doivent être appliquées globalement par rapport aux jugements pris en leur intégralité ou alors individuellement par rapport à chaque demande indépendante (op. cit. n° 21).

Pour les jugements à dispositions multiples, la recevabilité de l'appel doit être appréciée séparément pour chacune des demandes (Cour 11 mars 2004, n° 28002 du rôle ; Cour 3 juillet 2002, n° 25554 du rôle), et le caractère définitif d'une partie du dispositif n'emporte pas le droit de faire appel de la partie du jugement qui ne tranche pas le principal (op. cit. n° 45).

Le jugement déféré au tribunal de céans constitue, en application des principes posés ci-dessus, non seulement (i) un jugement à dispositions multiples, alors qu'il comporte plusieurs dispositions séparées, plusieurs demandes ayant été formulées de part et d'autre, mais également (ii) un jugement avant dire droit, alors que les demandes principales tendant au paiement des arriérés de loyer, d'une indemnité forfaitaire et d'une l'indemnité d'occupation ainsi que les demandes reconventionnelles en réduction du loyer et en restitution d'une partie de la garantie locative et la demande en validation de la saisie-gagerie, ont toutes été réservées.

La société SOCIETE1.) ayant renoncé à son appel quant à l'extension de la mission d'expertise, la question de la recevabilité de l'appel principal ne se pose plus.

En revanche, l'appel incident portant sur la demande en paiement de la somme de 282.502,34 euros sans passer par une expertise est irrecevable, cette demande ayant été réservée par le premier juge et ne saurait dès lors être toisée par le tribunal de céans.

De surcroît, si l'intimé veut rediscuter les motifs par lesquels la juridiction du premier degré a rejeté l'un ou l'autre de ses moyens (en l'occurrence, la société SOCIETE2.) demande à voir dire que le contrat litigieux ne constitue pas un contrat de sous-location), il suffit de reproduire ceux-ci en instance d'appel, sans devoir interjeter appel incident (cf. Cour 10 octobre 2013, n° 38926 du rôle).

Il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'appel incident est irrecevable, tandis que l'appel principal est recevable.

## **Quant au fond**

### Quant à la qualification des relations contractuelles

En vue d'une meilleure compréhension du présent litige, il y a lieu de rappeler les faits pertinents suivants :

Par contrat de bail du 4 octobre 2012, avec effet du 1<sup>er</sup> juin 2012 au 7 octobre 2034, avec possibilité de prorogation, PERSONNE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.), un terrain sis à ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer déterminé comme suit :

- 97.800,00 euros par année pour le terrain accueillant les surfaces brutes construites allant de 0 à 1.950 m<sup>2</sup>, payable en douze tranches mensuelles égales de 8.150,00 euros, payables au plus tard le cinquième jour de chaque mois et
- 30,00 euros par m<sup>2</sup> et par année pour les surfaces brutes construites dépassant les 1.950 m<sup>2</sup>, payable en douze tranches mensuelles égales de 2,50 euros, payables au plus tard le cinquième jour de chaque mois.

Le contrat de bail précise que le terrain est libre de tout immeuble, ouvrage ou objet et qu'il est destiné à accueillir des installations ou immeubles industriels, artisanaux, administratifs ou commerciaux, étant souligné que PERSONNE1.) a renoncé à son droit d'accession jusqu'au terme de la location.

Par « contrat de bail commercial » signé le 28 octobre 2022, la société SOCIETE2.) a donné en location à la société SOCIETE1.) (i) une partie du terrain (loué à PERSONNE1.), (ii) 32 places de stationnement et (i) un immeuble afin d'y exploiter un restaurant.

Ce contrat stipule que (i) la société SOCIETE2.) est elle-même locataire principal du terrain en vertu du prédit contrat de bail du 4 octobre 2012, (ii) ce terrain est destiné à accueillir des installations ou immeubles industriels, artisanaux, administratifs ou commerciaux et (iii) en vertu du contrat de bail principal du 4 octobre 2012, la société SOCIETE2.) est expressément autorisée à sous-louer le bien loué sans autorisation de PERSONNE1.).

Le contrat de bail commercial du 28 octobre 2022 a été conclu pour une durée de 9 années et le loyer a été fixé comme suit :

- du 01.11.2022 au 31.10.2023 : 108.000,00 euros HTVA, soit 9.000,00 euros HTVA par mois,
- du 01.11.2023 au 31.10.2024 : 132.000,00 euros HTVA, soit 11.000,00 euros HTVA par mois,
- à partir du 01.11.2024 : 156.000,00 euros HTVA, soit 13.000,00 euros HTVA par mois.

Il précise que la société SOCIETE1.) s'engage à ni sous-louer, ni céder le bénéfice du contrat sans autorisation de la société SOCIETE2.).

Il est constant en cause que sur le terrain pris en location par la société SOCIETE2.) à PERSONNE1.) se trouvent encore d'autres installations et immeubles, et notamment ADRESSE6.) et SOCIETE4.).

A défaut d'avoir versé les contrats y relatifs, le tribunal ignore les modalités de ceux-ci.

En première instance, les parties se sont accordées sur le fait que le contrat conclu entre parties le 28 octobre 2022 constituait un contrat de sous-location.

En instance d'appel, la société SOCIETE2.) change son fusil d'épaule et fait plaider que, bien qu'elle loue un terrain à PERSONNE1.), elle y a fait ériger un immeuble qu'elle a donné en location à l'appelante. Cet immeuble étant sa propriété, elle serait partie bailleuse de cet immeuble donné en location à l'appelante, et il n'y aurait partant pas lieu de qualifier les relations contractuelles de sous-location. Il s'agirait d'un contrat de bail commercial tout à fait classique portant sur un immeuble dont elle serait propriétaire et pour lequel elle aurait fait des investissements importants et spécifiques.

Le tribunal ne saurait suivre cette interprétation.

En effet, force est de relever que l'appelante n'a pas – tel que tente de le faire plaider l'intimée – seulement pris en location un immeuble, mais également une partie du terrain ainsi que 32 places de parking loués par la société SOCIETE2.) à PERSONNE1.). Si, aux termes du contrat de bail du 4 octobre 2012, pendant la durée de celui-ci, PERSONNE1.) a certes renoncé à son droit d'accession sur l'immeuble y érigé, il y a toutefois lieu de souligner que, dès la fin de ce contrat, PERSONNE1.) en deviendra propriétaire.

En outre, le contrat de bail du 28 octobre 2022 renvoie expressément et de manière limpide au contrat de bail principal du 4 octobre 2012 et précise que celui-ci autorise la sous-location.

A l'instar du premier juge, il y a partant lieu de retenir que les parties sont liées par un contrat de sous-location.

Aux termes de l'article 1762-6 (4) du code civil, « *sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectuées par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur* ».

Par arrêt (n° 00176 du registre) du 23 décembre 2022 la Cour Constitutionnelle a :

*« dit, par rapport à la question posée, que l'article 1762-6, paragraphe 4, du code civil, tel qu'introduit par la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du code civil, en ce qu'il ne permet pas à l'opérateur économique, ayant pris en bail un local commercial, de le donner en sous-location moyennant un prix de la sous-location qui lui permette de couvrir ses frais d'exploitation spécifiques à la sous-location et d'escompter un bénéfice raisonnable tiré de la sous-location, est contraire à l'article 11, paragraphe 6, alinéa 1, de la Constitution ;*

*dit que l'article 1762-6, paragraphe 4, du code civil, tel qu'introduit par la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du code civil, n'est pas contraire au principe général de la sécurité juridique, relativement à la portée de la notion d'« investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire effectués par le preneur » au bail principal et bailleur à la sous-location ».*

En vertu de l'effet dévolutif de l'appel, le tribunal de céans n'est saisi que des points qui ont été tranchés par le juge de première instance dans la décision attaquée.

Les demandes tendant au paiement des arriérés de loyers, indemnités d'occupation, indemnités forfaitaires et les demandes reconventionnelles en réduction du loyer et en restitution de la garantie locatives n'ont pas été tranchées et ont toutes été réservées par le premier juge.

Si le premier juge a décidé sur certains points seulement et pas sur les autres, la juridiction d'appel ne peut être saisie des seconds par l'effet dévolutif (Cour 8 mars 2000, n° 23304 du rôle).

Tel étant le cas en l'espèce, le tribunal de céans doit se limiter à qualifier les relations contractuelles et ne saurait se prononcer sur la question des investissements spécifiques et leur répercussion sur le montant du loyer.

### Quant aux charges locatives

Ce point ayant été définitivement tranché par le juge de première instance, le tribunal de céans peut en connaître.

Force est toutefois de constater que la partie intimée n'a pas pris position sur ce point, se limitant à conclure à la confirmation du jugement attaqué.

Or, lors des débats de première instance, le montant y relatif n'avait pas été contesté par la société SOCIETE1.), ce qui n'est plus le cas en instance d'appel.

Celle-ci explique que sur la parcelle prise en location par la société SOCIETE2.) et sur laquelle se trouvent non seulement la société SOCIETE1.), mais également SOCIETE5.) et SOCIETE4.), se trouve un lampadaire qui a pour fonction d'illuminer toutes les places de parking. De même, il s'y trouverait encore un pylône avec toutes les enseignes de commerces se trouvant dans la zone. Toutes ces enseignes seraient illuminées, mais l'appelante serait la seule à s'acquitter des charges d'électricité à cet égard.

L'intimée n'ayant pas pris position, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, de faire droit à la demande de l'appelante et d'enjoindre à l'intimée de verser toutes les pièces concernant les charges réclamées à l'appelante, en précisant s'il s'agit de charges communes avec d'autres utilisateurs et encore si une répartition entre utilisateurs a été appliquée et, dans l'affirmative, suivant quelle clé de répartition.

#### Quant à la résiliation et au déguerpissement

L'appelante fait grief au juge de première instance d'avoir résilié le contrat de bail et ordonné son déguerpissement et fait plaider qu'il serait prématuré, avant le résultat de l'expertise, de se prononcer sur la question de savoir si le non-paiement du loyer (qu'elle estime illégal) constitue ou non une cause de résiliation du contrat de bail.

Au vu du décompte remis par l'intimée, il appert que l'appelante ne s'est plus acquittée du paiement d'un seul loyer depuis octobre 2023, soit depuis 21 mois.

Même à admettre que, tel que le fait plaider l'appelante, le loyer et la garantie locative sont trop élevés, cela ne lui donne pas le droit de ne plus payer de loyer pendant près de 2 ans. Ayant accepté les conditions du contrat de bail en le signant et occupant les lieux loués, il lui appartient, en vertu des dispositions de l'article 1134 du code civil, de respecter les stipulations contractuelles et de payer le loyer, quitte à se retourner contre son bailleur par la suite. Le prétendu « loyer illégal » ne lui ouvre pas le droit de se faire justice à soi-même.

Par adoption des motifs retenus par le juge de première instance, il y a partant lieu de confirmer la résiliation du contrat de bail ainsi que le déguerpissement consécutif du locataire. L'appelante n'ayant pas sollicité de délai de déguerpissement plus long que celui lui octroyé en première instance, il y a lieu de confirmer le délai de 30 jours, sauf à le reporter à partir de la signification du présent jugement.

Il y a lieu de réserver le surplus et les frais.

#### **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,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL qu'elle renonce à son appel principal portant sur la mission d'expertise,

dit l'appel incident irrecevable,

dit l'appel principal recevable,

le dit d'ores et déjà partiellement fondé,

avant tout autre progrès en cause :

enjoint à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de verser toutes les pièces concernant les charges réclamées à l'appelante, en précisant s'il s'agit de charges communes avec d'autres utilisateurs et encore si une répartition entre utilisateurs a été appliquée et, dans l'affirmative, suivant quelle clé de répartition,

confirme le jugement entrepris pour autant qu'il a résilié le contrat de bail et ordonné le déguerpissement de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, sauf à reporter le délai de déguerpissement à 30 jours à partir de la signification du présent jugement,

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg du 8 décembre 2025, 9.00 heures, salle TL. 1.04,

réserve le surplus et les frais.