

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (XIVe chambre)
2025TALCH14/00089

Audience publique du mercredi, quinze octobre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-01976

Composition :

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

E N T R E :

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

appellante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg du 1^{er} mars 2024,

ayant comparu par Maître Martine LAUER, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange, qui a déposé son mandat en cours d'instance,

et

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration en fonction, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER,

comparant par la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ SA, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220251, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-01976 du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du mercredi, 24 septembre 2025.

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

PERSONNE1.) ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Maître Caroline SCHILTZ, avocat, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, représentant l'Etude SCHILTZ & SCHILTZ SA, comparant pour la partie intimée, fut entendue en ses explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 15 octobre 2025 le

JUGEMENT QUI SUIVIT:

Il est constant en cause que suivant contrat de bail avec clause d'approvisionnement signé le 24 février 2020, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)) a donné en location à PERSONNE1.) un immeuble d'habitation et de commerce situé à L-ADRESSE3.), connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) », moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 3.400,00 euros.

Par requête déposée le 9 avril 2021 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 14.510,00 euros à titre d'arriérés de loyers pour la période de décembre 2020 à avril 2021 inclus, et le montant de 10.506,00 euros à titre d'indemnité de relocation, ces montants assortis des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) a encore demandé à voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués, après résiliation du bail existant entre parties, et ce au plus tard le 16^e jour après la notification du jugement.

La société SOCIETE1.) a également sollicité la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000,00 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement et elle a sollicité l'exécution provisoire du jugement, tout en se réservant le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance.

A l'audience des plaidoiries devant le premier juge, la société SOCIETE1.) a modifié sa demande en paiement des arriérés de loyer au montant de 14.034,00 euros à titre

d'arriérés jusqu'au mois de décembre 2023 inclus, en se basant sur un décompte actualisé versé en cause, et le montant de 487,23 euros à titre de charges.

Par jugement du 26 janvier 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort a :

- dit recevables les demandes de la société SOCIETE1.) ;
- dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 14.521,20 euros à titre d'arriérés de loyer jusqu'au mois de décembre 2023 inclus;
- condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 14.521,20 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 11.008,00 euros à partir du 9 avril 2021 et sur la somme de 3.513,20 euros à partir du 20 décembre 2023, date des demandes respectives, jusqu'à solde;
- prononcé la résiliation du contrat de bail existant entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) aux torts exclusifs de cette dernière;
- condamné PERSONNE1.) à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 2 mois après la notification du jugement;
- au besoin autorisé la société SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;
- dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) à voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de relocation de 12.412,53 euros;
- condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 12.412,53 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 10.506 euros à partir du 9 avril 2021 et sur le montant de 1.906,53 euros à partir du 20 décembre 2023, date des demandes en justice, jusqu'à solde;
- dit qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt;
- ordonné l'exécution provisoire du jugement nonobstant appel ou opposition en ce qui concerne la condamnation pécuniaire;
- dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;
- condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 500,00 euros;
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 1^{er} mars 2024.

Prétentions et moyens des parties :

Par réformation du jugement entrepris, **l'appelante** demande, aux termes de son acte d'appel, à se voir allouer une réduction de loyers d'un montant de 1.751,00 euros par mois pour la période allant du 1^{er} décembre 2020 au 6 avril 2021 et de 2.872,00 euros pour la période allant du 7 avril 2021 au 30 avril 2021.

Elle conclut encore, par réformation du jugement entrepris, à voir dire que la résiliation du contrat de bail n'est pas fondée, à voir débouter en conséquence l'intimée de sa

demande en déguerpissement des lieux loués et à se voir décharger de toute condamnation prononcée à son encontre.

A titre subsidiaire, et pour autant que le jugement de première instance soit confirmé en ce qu'il a ordonné son déguerpissement, l'appelante sollicite un délai de déguerpissement de 3 mois à compter du jugement à intervenir.

Elle demande enfin à se voir allouer une indemnité de procédure de 3.500,00 euros pour chaque instance, sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et à voir condamner l'intimée aux frais et dépens des deux instances.

À l'appui de ses prétentions, elle soutient que c'est à tort que le premier juge a refusé d'appliquer les réductions de loyers dégagées par la jurisprudence en matière de restrictions sanitaires, en exigeant à tort qu'elle justifie de sa situation particulière ou des aides étatiques perçues. Elle fait valoir que les paiements réguliers effectués en cours de bail démontrent sa bonne foi contractuelle et que le solde impayé ne résulterait que de difficultés financières passagères, notamment liées au non-paiement des loyers par ses propres sous-locataires.

Elle en conclut qu'en aucun cas les manquements reprochés ne constituent une faute suffisamment grave pour justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties.

L'intimée conclut pour sa part à la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle demande, en outre, à voir condamner l'appelante à lui payer la somme de 11.907,21 euros au titre des arriérés de loyers et charges pour la période de janvier 2024 à septembre 2025 inclus, avec les intérêts légaux majorés de trois points à partir du 1^{er} mars 2024, à défaut à partir du jour des plaidoiries, et ce jusqu'à solde.

A l'appui de ses prétentions, l'intimée soutient que le contrat de bail ayant été conclu fin 2020, l'appelante a contracté en pleine connaissance de la crise sanitaire et ne saurait valablement s'en prévaloir pour obtenir une réduction des loyers.

Elle relève qu'il s'agit d'un immeuble à usage mixte, comprenant une partie à usage d'habitation, de sorte que l'appelante aurait nécessairement perçu des revenus locatifs. Elle ajoute qu'aucune pièce n'est produite pour justifier une perte effective, ni pour établir une quelconque demande en allocation d'aides étatiques.

Elle fait valoir que la résiliation judiciaire du contrat bail est pleinement justifiée au regard des six mois d'arriérés de loyers persistants.

Motifs de la décision :

A. Quant à la demande en paiement des arriérés de loyers et charges locatives pour la période allant du 1^{er} décembre 2020 au 1^{er} décembre 2023 inclus

L'appelante invoque l'exécution de bonne foi du contrat de bail, prévue à l'article 1134 du code civil, pour s'opposer au paiement intégral des loyers pendant la période de fermeture due à la crise sanitaire.

En vertu de l'article 1728 du code civil, l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative.

Aux termes 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 ».

Suivant l'article 1134 alinéa 3 précité, les contrats doivent être exécutés de bonne foi. Il en découle notamment qu'une partie devra s'abstenir dans l'exécution du contrat de tout acte qui porte délibérément préjudice à son co-contractant, cette interdiction découlant du devoir de loyauté que chaque partie doit respecter. Cette obligation de loyauté est mise à la charge de chacune des parties (cf. CA, 6 juin 2018, Pas. 39, p. 44).

Dans cet esprit, l'exigence de bonne foi dans l'exécution des conventions implique dans le chef de tous les cocontractants, - bailleur et locataire -, un devoir de solidarité et de loyauté : en effet, les parties doivent non seulement tenir compte de leur propre intérêt contractuel, mais également des intérêts légitimes de leurs cocontractants.

Le principe d'exécution de bonne foi des conventions consacré à l'article 1134 du code civil interdit ainsi à une personne d'abuser des droits que lui confère celui-ci. Il y a abus lorsque le titulaire, usant dans son seul intérêt d'un droit qu'il puise dans la convention, en retire un avantage disproportionné à la charge corrélative de l'autre partie (cf. Cass. belge, 19 décembre 1983, n° C. 09.0624.F). L'abus de droit suppose ainsi l'exercice d'un droit d'une manière qui dépasse les limites de l'exercice normal de celui-ci par une personne prudente et diligente.

En principe, et ce en l'absence de circonstances exceptionnelles telles que la situation de pandémie, le bailleur ne commet pas d'abus de droit en exigeant le paiement du loyer complet.

L'exécution de bonne foi du contrat peut, cependant, aller jusqu'à imposer au créancier de faire preuve de modération dans l'exigence du respect de ses droits.

Une partie qui refuse obstinément de réviser un contrat devenu déséquilibré manque à son obligation de bonne foi dans l'exécution du contrat (cf. Cass. com. fr., 3, novembre 1992, Bull. 92, IV, n° 338).

Pour apprécier s'il y a violation de l'exécution de bonne foi, respectivement un abus de droit, l'appréciation ne doit cependant pas être unilatérale, axée exclusivement sur le comportement du créancier, en l'espèce le bailleur, s'agissant de l'obligation du

paiement du loyer. Pour déceler une telle violation, il convient d'analyser à partir des faits, à l'aune de toutes les exigences de la bonne foi et de la norme de prudence tant le comportement du créancier que celui du débiteur.

Au vu du désaccord entre parties, il convient d'analyser le comportement respectif de chacune des parties pour rechercher, s'il y a, le cas échéant, manquement à l'exécution de bonne foi ou abus de droit dans le chef du bailleur, respectivement du locataire.

L'appelante se prévaut de décisions antérieures ayant, selon elle, admis des réductions de loyer pour des périodes déterminées de fermeture.

Cependant, contrairement à ce que soutient l'appelante, les décisions jurisprudentielles invoquées ne consacrent pas un droit automatique et général en réduction de loyers, mais procèdent d'une appréciation concrète des circonstances de chaque espèce, tenant compte du comportement des parties, des pièces versées et des éléments de fait établis au dossier.

En l'espèce, force est de constater que l'appelante ne rapporte aucun élément concret de nature à établir un déséquilibre manifeste. Elle n'apporte aucune pièce comptable relative à son exploitation, ni aucun document démontrant qu'elle aurait sollicité, obtenu ou, au contraire, été privée des aides étatiques mises en place pour compenser les pertes liées aux fermetures administratives.

Elle ne fournit pas davantage d'explication sur l'existence ou l'absence de telles aides et il ne ressort d'aucune pièce qu'elle ait dénoncé auprès du bailleur des difficultés financières particulières ou tenté d'engager un dialogue à ce sujet.

Par ailleurs, il ressort du contrat de bail produit aux débats que les lieux loués comprennent un usage mixte, incluant une partie à usage d'habitation, de sorte que l'appelante a continué à bénéficier, même durant les périodes de restrictions sanitaires, d'un usage partiel des lieux.

Dans ces conditions, et en l'absence de toute preuve établissant une atteinte disproportionnée à l'équilibre contractuel, il ne peut être retenu que l'intimée ait manqué à son obligation de bonne foi.

C'est dès lors à bon droit et par une motivation que le tribunal de céans fait sienne, que le premier juge a rejeté la demande en réduction des loyers, de sorte que le jugement entrepris doit être confirmé sur ce point.

La demande en paiement des arriérés de loyers pour la période allant du 1^{er} décembre 2020 au 1^{er} décembre 2023 inclus est partant à déclarer fondée en son principe.

En ce qui concerne le quantum, l'intimée verse deux décomptes, l'un établi le 14 octobre 2024 et l'autre le 22 septembre 2025.

Selon ces deux décomptes, le montant total des loyers dus pour la période considérée s'élève à 143.824,55 euros.

S'agissant des paiements effectués par l'appelante, le décompte du 14 octobre 2024 fait état d'un total de 129.790,55 euros, tandis que le décompte actualisé du 22 septembre 2025, sur lequel l'intimée fonde désormais ses prétentions, retient un montant de 131.186,00 euros, soit une différence de 1.395,45 euros.

Cette différence s'explique par le fait que le premier décompte n'intégrait pas deux paiements, à savoir ceux du 29 décembre 2021 (1.300,00 euros) et du 16 janvier 2023 (95,45 euros).

Sur la base du décompte actualisé, l'intimée peut donc prétendre à un montant total de 12.638,55 euros (143.824,55 – 131.186,00), et non de 14.034,00 euros, tel que retenu par le premier juge.

S'agissant des charges, le montant de 487,20 euros ressortant du décompte du 22 septembre 2025 n'a fait l'objet d'aucune contestation circonstanciée, de sorte qu'il y a lieu de le retenir tel quel.

Il échet dès lors, par réformation du jugement entrepris, de condamner l'appelante à payer à l'intimée la somme de 13.125,75 euros (12.638,55 + 487,20), avec les intérêts légaux sur la somme de 11.008,00 euros à partir du 9 avril 2021 et sur la somme de 2.117,75 euros à partir du 20 décembre 2023, date des demandes respectives, jusqu'à solde.

B. Quant à la demande en résiliation du bail et en déguerpissement

En vertu de l'article 1728 du même code, l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter sur une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Le tribunal rappelle qu'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.

La résiliation peut être prononcée, le cas échéant, même si le locataire a apuré l'arriéré (Les Nouvelles, Le louage de choses, vol. 1, no 393).

Les difficultés financières du locataire quelle que soit leur raison, ne justifient pas le non-paiement du loyer. En effet, quelles que soient les difficultés financières que le preneur peut éprouver, le bailleur est en droit d'exiger le respect de l'obligation de lui payer le loyer.

Le juge a toutefois la faculté d'apprécier, d'après les circonstances de l'équité, si l'inexécution des obligations du preneur, et notamment le non-paiement des loyers, est

suffisamment grave pour entraîner la résiliation du contrat de bail. Les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Dans un tel cas, le juge doit, en effet, se montrer indulgent (cf. Les Nouvelles, Droit civil, tome VI, éd 2000, n° 390 e).

En l'espèce, et comme retenu ci-avant, il ressort du décompte actualisé produit aux débats, qu'au jour des plaidoiries de première instance, l'appelante restait débitrice d'un solde de 12.638,55 euros à titre d'arriérés de loyers.

Il en apparaît en outre, que si l'appelante a procédé à certains paiements, ceux-ci se sont révélés partiels et tardifs. Les paiements partiels et tardifs ne se sont d'ailleurs pas limités à la période antérieure à l'introduction de la requête initiale, mais se sont prolongés en cours d'instance et ont perduré en instance d'appel.

Il résulte enfin de ce même décompte que, postérieurement au jugement entrepris, l'appelante ne s'est acquittée ni de manière régulière ni de l'intégralité des loyers échus, ce qui a conduit l'intimée à augmenter le montant de sa demande en instance d'appel.

Si l'appelante fait état de difficultés de trésorerie consécutives à des non-paiements de ses propres sous-locataires, il convient de rappeler que de telles difficultés, à les supposer établies, ne sauraient en tant que telles exonérer un preneur de ses obligations contractuelles. En tout état de cause, l'appelante ne verse aux débats aucun élément concret ou circonstancié de nature à démontrer la réalité et l'ampleur des difficultés financières qu'elle invoque.

Dans ces conditions, et compte tenu tant de l'importance un montant réduit à titre d'arriérés de loyers au jour des plaidoiries devant le premier juge, que de l'ampleur des retards et de leur persistance dans le temps, le tribunal retient que les manquements reprochés à l'appelante présentent une gravité suffisante pour justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail à ses torts, sans que la régularisation partielle et tardive opérée en cours d'instance ne puisse y faire obstacle.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail aux torts de l'appelante et a ordonné le déguerpissement de celle-ci des lieux loués.

Quant au délai de déguerpissement, l'appelante sollicite l'octroi d'un délai de trois mois, au motif qu'elle emploierait du personnel et devrait respecter divers délais de préavis.

Force est toutefois de constater qu'elle n'apporte aucun élément concret ni aucune pièce justificative au soutien de cette demande. En particulier, elle ne démontre ni l'existence de contrats de travail en cours, ni des circonstances particulières qui feraient obstacle à son déguerpissement.

En tout état de cause, l'appelante a déjà bénéficié, par l'effet de l'exercice de la voie de recours, d'un délai supplémentaire de près de 20 mois, qui lui aurait largement permis de prendre les dispositions nécessaires en vue de son déguerpissement.

Au vu de ce qui précède, le tribunal de céans retient qu'un délai de déguerpissement de 3 mois, tel que retenu par le premier juge, est largement suffisant, sauf à le reporter à compter de la signification du présent jugement.

C. Quant à l'indemnité de relocation

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus quant à la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la locataire.

Il est de principe qu'en cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, celle-ci ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. Son but est précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage, en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement du locataire (cf. TAL 15 décembre 2015, n° 278/2015).

En cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, celle-ci n'est pas tributaire de la remise à disposition du bien au bailleur et elle ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. En optant pour une fixation forfaitaire, les parties ont en effet implicitement, mais nécessairement, retenu une indemnité qui est indépendante du temps effectivement nécessaire à la relocation de l'immeuble. Une telle clause est valable et sort ses effets conformément à l'article 1134 du code civil. Elle dispense donc le bailleur de prouver la durée de la période s'écoulant entre la fin du bail et la relocation.

Le moyen de l'appelante en vertu duquel l'intimée saurait rapidement relouer les lieux est dès lors inopérant, étant relevé qu'elle ne verse aux débats aucun élément susceptible d'établir le caractère prétendument excessif de l'indemnité stipulée.

Au vu de la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de l'appelante ainsi que des stipulations contractuelles entre parties prévoyant la fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation à minimum 3 mois de loyers, la demande de l'intimée en indemnité de relocation est, par confirmation du jugement entrepris, à dire fondée pour le montant réclamé de 12.412,53 euros (3 x 4.137,51).

D. Quant à la demande en paiement des arriérés de loyers et charges locatives pour la période allant du 1^{er} janvier 2024 au 24 septembre 2025 inclus

Lors de l'audience des plaidoiries, l'intimée a augmenté sa demande d'un montant de 11.907,21 euros au titre d'arriérés de loyers et charges échus depuis le 1^{er} janvier 2024 au 28 septembre 2025.

Telle demande est à déclarer recevable au vœu de l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile qui permet aux parties de demander en appel les loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance.

Au vu de la résiliation du bail prononcée en date du 26 janvier 2024 par le premier juge, et confirmée par le présent jugement, la demande en paiement des arriérés de loyers est à requalifier en demande en paiement d'arriérés d'indemnités d'occupation.

En effet, si le locataire continue à occuper les lieux après le terme du contrat, le propriétaire peut, d'une part, réclamer l'expulsion de l'occupant et, d'autre part, lui réclamer une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause. L'occupant s'enrichit en effet par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri du fait qu'il a été privé de la libre disposition des lieux (La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles VI, Le louage des choses I, nos 362).

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet 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 (cf. La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond (cf. Les Nouvelles : Le louage des choses, Les baux en général, t. 1, no 405 et suivants).

Elle est déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, mais les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur à cette valeur.

En l'espèce, au vu des éléments du dossier soumis à son appréciation, le tribunal décide de fixer l'indemnité d'occupation à 4.137,51 euros par mois.

Aux termes de l'article 1315 du code civil « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

Le tribunal constate et retient que l'appelante n'a versée aucune pièce attestant d'un quelconque paiement au titre d'arriérés d'indemnités d'occupation dont le paiement lui est réclamé.

Il ressort toutefois du décompte actualisé du 22 septembre 2025 versé par l'intimée, que l'appelante s'est acquittée d'un montant total de 76.433,36 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période allant du 1^{er} janvier 2024 au 1^{er} septembre 2025.

La demande en paiement à titre arriérés d'indemnités d'occupation formulée par l'intimée est dès lors fondée à concurrence de la somme de 10.454,35 euros [(4.137,51 euros x 21 mois) - 76.433,36 euros].

En ce qui concerne les charges locatives, il ressort du décompte actualisé du 22 septembre 2025, que celles-ci s'élèvent, pour la période du 1^{er} janvier au 22 septembre 2025, à un montant total de 4.636,13 euros, dont l'intimée a versé la somme de 3.781,34 euros. Le solde restant dû s'établit dès lors à 854,79 euros.

L'appelante s'étant abstenue d'être présente ou représentée à l'audience des plaidoiries et n'ayant, en toute hypothèse, formulé aucune contestation circonstanciée

à ce titre, la demande de l'intimée est à déclarer fondée à concurrence du montant de 854,79 euros.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de condamner l'appelante à payer à l'intimée la somme totale de 11.309,14 euros (10.454,35 + 854,79), correspondant aux arriérés d'indemnités d'occupation et de charges locatives, pour la période allant du 1^{er} janvier 2024 au 24 septembre 2025 inclus, déduction faite des montants payés suivant décompte actualisé du 22 septembre 2025 établi par l'intimée.

E. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de débouter l'appelante de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure tant pour la première instance, par confirmation du jugement *a quo*, que pour l'instance d'appel.

Le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a condamné l'appelante à payer à l'intimée une indemnité de procédure d'un montant de 500,00 euros.

Il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'appel est partiellement fondé.

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 de la présente affaire, il échet de condamner l'appelante aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Par ces motifs :

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

reçoit l'appel en la forme,

dit l'appel partielle fondé,

partant, par réformation du jugement entrepris,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 13.125,75 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 11.008,00 euros à partir du 9 avril 2021 et sur la somme de 2.117,75 euros à partir du 20 décembre 2023, date des demandes respectives, jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus, sauf à le reporter le délai de déguerpissement à 40 jours à compter de la signification du présent jugement,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation et de charges locatives,

fixe l'indemnité d'occupation au montant de 4.137,51 euros par mois,

dit la demande recevable et fondée à concurrence de la somme de 11.309,14 euros (10.454,35 + 854,79),

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 11.309,14 euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation et charges locatives, avec les intérêts légaux à partir du 24 septembre 2025, date de la demande, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du présent jugement,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.