

Luxembourg

19 rue de Bitbourg
L - 1273 LUXEMBOURG
T. +352 27 04 81 85

**REVUE DE JURISPRUDENCE RELATIVE
AU RÉGIME LÉGAL DES BAUX COMMERCIAUX AU LUXEMBOURG**

**SÉLECTION DES DÉCISIONS LÉGISLATIVES RÉGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES
INTERVENUES DU 1^{ER} OCTOBRE 2019 AU 30 SEPTEMBRE 2024**

MÀJ OCTOBRE 2024

I - CARACTÈRE IMPÉRATIF DE LA LOI DU 3 FÉVRIER 2018

- **TP Lux. 5 novembre 2019, n° 3269/19**

Dans ce jugement, le Tribunal de Paix de Luxembourg a considéré que le but recherché étant celui de renforcer la protection du preneur en lui accordant à cet effet, une certaine sécurité de planification ainsi qu'une sécurité de maintien dans les lieux, la Loi était impérative dans sa globalité :

Pour les parties visées par la présente loi, il n'est pas souhaitable qu'elles puissent, même de manière expresse, y déroger. En effet, l'objectif étant de mettre en œuvre une protection accrue du preneur et de trouver un régime adapté aux exigences du commerce, il serait de mauvaise politique de donner aux parties la possibilité d'échapper aux dispositions de la loi, qui revêtent donc un caractère impératif.

- **TAL 6 juillet 2020, n° TAL 00514**

C'est à bon escient que le juge de première instance a retenu que la loi ne prévoit qu'un seul cas de résiliation avec effet immédiat du contrat de bail commercial, à l'initiative du bailleur, à savoir le non-respect par le preneur de ses obligations contractuelles.

C'est encore à juste titre et pour les motifs auxquels le tribunal de céans renvoie, que le juge de première instance a, en se référant au commentaire des articles du projet de loi n° 6864 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du code civil, retenu que l'objectif de la loi du 3 février 2018 était de « mettre en oeuvre une protection accrue du preneur et de trouver un régime adapté aux exigences du commerce », de sorte qu'il n'était pas permis aux parties de déroger aux dispositions de ladite loi, qui revêtaient un caractère impératif (cf. p. 14 du projet de loi n° 6864 déposé le 3 septembre 2015).

Grand Est

La Malmaison, Mance
F - 54150 VAL DE BRIEY
T. +33 (0)3 82 46 37 52

Lyon

132 rue Bossuet
F - 69455 LYON CEDEX 06
T. +33 (0)4 87 91 42 44

Genève

Place de la Fusterie, 12
CH - 1204 GENEVE
T. +41 (0)22 560 61 35

Zurich

Dufourstrasse 49
CH - 8008 ZÜRICH
T. +41 (0)22 560 61 35

II - CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI

- **T.A. Lux., 3^o Ch., 26 novembre 2019, Jugement n° 03/00260, n° TAL 2019-05665 du rôle**

Aux termes de l'article 1762-3 du code civil, tel que modifié par la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et applicable aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur le 1^{er} mars 2018, est commercial tout bail d'un immeuble destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Le contrat de bail signé par les parties est muet quant à l'affectation des lieux loués mais prévoit que « les lieux loués seront occupés par la société XXX SARL ».

Il découle implicitement de cette stipulation que le bail de l'immeuble en question était destiné à l'exercice de l'activité d'une société commerciale ayant, en vertu de l'article 100-1 de la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, pour objet des actes de commerce.

L'immeuble donné à bail étant en conséquence destiné à l'exploitation d'une activité commerciale, le bail est à qualifier de bail commercial.

- **T.A. Lux., 14^o Ch., 11 mai 2022, Jugement n° 14/00080, n° TAL 2022-00587 du rôle**

Ce n'est pas aux parties qu'il appartient de qualifier leur contrat et de soumettre celui-ci de la sorte au régime juridique correspondant : c'est au Tribunal qu'il incombe de procéder à la qualification juridique des relations contractuelles d'après leur contenu réel. Il appartient ainsi au tribunal actuellement saisi de rechercher l'intention des parties pour donner sa véritable qualification au contrat litigieux.

Le bail d'habitation porte sur la location d'un immeuble à usage d'habitation.

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

En l'espèce, suivant l'article 1^{er} du contrat de bail liant les parties, « le bailleur loue au preneur qui accepte expressément, et déclare louer à titre commercial, (...) douze chambres meublées avec salles de douche et un studio duplex meublé ».

Bien qu'il soit prévu à l'article 8 dudit contrat de bail que « le preneur ne pourra pas sous-louer sans l'accord préalable écrit du bailleur, lequel ne pourra toutefois refuser que pour de justes motifs », il n'est pas contesté en l'espèce que le propriétaire initial avait donné son accord aux consorts D et C de sous-louer les douze chambres et le studio donnés en location... Il est constant en cause que les consorts D et C n'ont jamais eux-mêmes habité les lieux donnés en location, mais qu'ils les ont toujours offerts en sous-location à d'autres personnes.

Au vu des contrats de sous-location versés en cause, il est établi à suffisance que les consorts D et C tirent un bénéfice de l'activité de sous-location, à courte durée, des chambres litigieuses, ce bénéfice étant constitué par la différence entre le loyer qu'ils paient aux époux A et B et le loyer qu'ils encaissent auprès de leurs sous-locataires.

Au vu de tous ces éléments, le tribunal actuellement saisi retient qu'il est établi que les consorts D et C ont loué les douze chambres et le studio meublé dans la seule intention de les sous-louer à d'autres personnes pour une courte durée et qu'ils en tirent bénéfice dans le cadre de leur activité commerciale. Il y a pourtant lieu de retenir que le contrat de bail liant les parties est un contrat de bail commercial.

- **T.P. Lux., 2 février 2023, Rép. n° 330/23**

La société SOCIETE1.) SA fait en effet exposer qu'elle a donné en location un espace de bureau à la société SOCIETE2.) SARL, mais estime qu'il ne s'agit pas d'un contrat de bail commercial (page 3 de la requête introductive : « (...) les dispositions de la Loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil n'y sont pas applicables, nonobstant la qualification des parties et ce conformément à l'article 1762-4 du Code civil. »

Selon la partie demanderesse, le contrat conclu entre parties serait un « bail professionnel » pour lesquels il n'existerait pas de législation spécifique.

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE1.) SA a encore indiqué que le local pris en location ne serait pas utilisé à des fins d'habitation, de sorte à ce que la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne trouvait pas à s'appliquer. [...]

En l'espèce, il est constant entre parties que le contrat conclu entre la société SOCIETE1.) SA et la société SOCIETE2.) SARL ne concerne pas un usage d'habitation.

Au contraire, aux termes des plaidoiries à l'audience du 12 janvier 2023, les parties avaient trouvé un accord quant à l'installation d'un bureau, qualifié de « professionnel » par la partie demanderesse.

De l'accord des parties, l'activité y exercée par la société SOCIETE2.) SARL n'est pas de nature commerciale et aucune des parties en cause n'est commerçante, de sorte que le bail en question n'est pas à qualifier de bail commercial.

- **T.A. Lux., 3^e Ch., 27 juin 2023, Jugement n° 03/00126, n° TAL 2023-02033 du rôle**

En premier lieu, il y a lieu de noter que suivant extrait du RCS, SOCIETE1.) a « pour objet l'import-export de toutes marchandises dans le domaine de l'industrie manufacturière de haute technologie. Elle pourra faire toutes les opérations commerciales ou industrielles, financières, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet ou pouvant en faciliter l'extension ou le développement ».

Ensuite, il y a lieu de relever que tant SOCIETE1.) (S.à.r.l) que SOCIETE2.) (S.A) est constituée comme une société à responsabilité limitée, donc une société commerciale par la forme.

Il se dégage qu'en vertu du principe de spécialité, leurs opérations sont nécessairement commerciales et comme telles soumises aux lois et usages du commerce.

Finalement, l'adresse renseignée dans l'autorisation d'établissement de SOCIETE1.) est « ADRESSE1.) L-ADRESSE1.) », soit bien l'adresse de l'immeuble dans lequel se trouve le bureau faisant l'objet du présent litige.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, il y a lieu de conclure qu'en l'espèce, il s'agit du bureau exploité par SOCIETE1.) pour l'exercice de son activité commerciale.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le tribunal de céans décide que le contrat de bail du 18 juin 2014, de même que son avenant du 7 septembre 2017, sont à qualifier de contrat de bail commercial, de sorte que, par réformation du jugement entrepris, il y a lieu de déclarer l'acte introductif d'instance par voie de requête déposée en date du 26 octobre 2022 recevable en la pure forme.

- **T.P. Esch., 24 novembre 2023, Rép. n° 2316/2023 E-BAIL-327/23**

Il y a lieu de noter que suivant les statuts coordonnés versés en cause, la société SOCIETE1.) S.à r.l. a « pour objet social l'aménagement extérieur (dallage, pavage, maçonnerie) et l'aménagement intérieur (chauffage, sanitaire, électricité et carrelage). Elle pourra exercer toutes activités qui sont estimées utiles à l'accomplissement de son objet. La société pourra exercer son activité tant au Grand-Duché de Luxembourg qu'à l'étranger. La société pourra encore s'intéresser par voie de financement, de participation ou de toute autre nature à toute entreprise, tant luxembourgeoise qu'étrangère ayant une activité similaire ou connexe à celle de la société.

Elle dispose entre autres d'une autorisation d'établissement pour « activités et services commerciaux ».

Son siège social est depuis la constitution de la société établi à l'adresse des lieux loués, soit à ADRESSE2.).

Il y a encore lieu de relever que la société SOCIETE1.) S.à r.l. est constituée comme une société à responsabilité limitée, donc une société commerciale par la forme. Il se dégage qu'en vertu du principe de spécialité, ses opérations sont nécessairement commerciales et comme telles soumises aux lois et usages du commerce.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, il y a lieu de conclure qu'en l'espèce, il s'agit du bureau exploité par la société SOCIETE1.) S.à r.l. pour l'exercice de son activité commerciale (voir en ce sens TAL 27 juin 2023, TAL-2023-02033).

Compte tenu des développements qui précèdent, le contrat de bail du 5 mai 2015 est à qualifier de contrat de bail commercial.

- **T.A. Lux., 3° Ch., 23 avril 2024, Jugement n° 03/00076, N° TAL-2024-00786 du rôle**

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

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

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

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

III - DURÉE DU CONTRAT

- **T.A. Lux., 14° Ch., 24 mai 2023, Jugement n° 14/00088, N° TAL-2022-08985 du rôle**

Un bail commercial conclu pour une période de 3 - 6 - 9 ans est un bail de neuf ans, mais résiliable à chaque triennat. Pour mettre fin au bail à l'expiration d'un triennat, il faut donner congé, même si cette obligation n'est pas expressément prévue dans le contrat.

IV - PRATIQUES CONTRACTUELLES INTERDITES

- **T.A. Lux., 3^o Ch., 19 mars 2019, Jugement n° 03/00068, n° TAL 2018-00898 du rôle**

Aux termes de l'article V) 2) du contrat de bail, les parties ont convenu que « preneurs ont versé à la bailleuse un pas de porte non remboursable au montant de € 7.500.- (sept mille cinq cents) majoré de 17 % (dix-sept pour cent) de TVA au montant de € 1.275.- (mille deux cent soixante-quinze), soit un montant total de € 8.775.- (huit mille sept cent soixante quinze) ».

Le « pas-de-porte » est parfaitement licite, de sorte que le preneur n'est pas fondé à soutenir que le versement complémentaire à effectuer serait nul et dépourvu de cause.

Cependant, le tribunal note qu'une nouvelle loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial est entrée en vigueur le 1^{er} mars 2018. Ladite loi a remplacé l'article 1762-5 du code civil qui dispose désormais dans son premier alinéa que « tout supplément de loyer payé au bailleur ou à l'intermédiaire en raison de la conclusion du contrat est nul de plein droit ». La notion de « tout supplément de loyer » comprend le pas-de-porte.

Il résulte néanmoins de l'article 3, alinéa 3, de la loi précitée que « L'article 1762-5, paragraphe 1^{er} du code civil n'est pas applicable aux contrats dont l'entrée en jouissance pour le preneur est fixée avant l'entrée en vigueur de la loi ». L'entrée en jouissance des preneurs a été fixée dans le contrat de bail du 17 novembre 2016 au 15 octobre 2016, soit avant l'entrée en vigueur de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial, de sorte que la clause relative aux pas-de-porte est en l'espèce licite.

- **T.A. Lux., 14^o Ch., 21 juillet 2020, Jugement n° 14/00097, n° TAL 2020-03854 du rôle**

L'article 1762-5 (1) du code civil prévoit que « tout supplément de loyer payé au bailleur ou à l'intermédiaire en raison de la conclusion du contrat est nul de plein droit ».

En l'espèce, le contrat de bail conclu entre B et A en date du 1^{er} avril 2019 prévoit, à l'article 3, que « le bail prend cours avec effet rétroactif à partir du 01.08.2018 ».

Force est de constater que l'effet rétroactif du contrat de bail est expressément prévu dans le contrat, qui a été signé par les deux parties.

Il en va de même de l'obligation de payer onze mensualités pour les arriérés de loyers antérieurs au 1^{er} avril 2019. Il s'y ajoute qu'A a payé deux des mensualités du plan de paiement.

A ne saurait, dès lors, valablement prétendre ne pas avoir acquiescé à l'effet rétroactif du contrat et à ses conséquences.

Le fait pour les parties au contrat de bail du 1^{er} avril 2019 de faire remonter l'effet du contrat au 1^{er} août 2018 et de prévoir ainsi qu'A est redevable de loyers pour une partie de la période au cours de laquelle elle a occupé les lieux sans pour autant payer de loyers, eu égard au décès du locataire principal, ne contrevient pas à l'article 1762-5 (1) du code civil.

En effet, les loyers couvrant la période litigieuse, au paiement desquels A s'est engagée, ne sauraient être considérés comme « un supplément de loyer payé au bailleur » au sens du précité article et ne constituent, dès lors, pas un pas-de-porte déguisé ».

- **T.P. Esch-sur-Alzette, 24 novembre 2023, Rép. n° 2320/2023, E-BAIL-410/23**

PERSONNE2.) demande à se voir restituer la garantie locative au motif qu'elle n'aurait pas été constituée selon les stipulations contractuelles.

PERSONNE1.) s'oppose à cette demande.

Tel qu'il a été retenu, PERSONNE2.) ne saurait se prévaloir de sa propre erreur pour ne pas avoir viré le montant de la garantie bancaire sur le compte bancaire expressément prévu à cet effet dans le contrat. La demande en restitution telle que formulée par PERSONNE2.) est partant à déclarer non fondée.

En tout état de cause, le tribunal rappelle que la garantie locative n'est remboursable, ou sujette à restitution, qu'après l'expiration du bail : le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations couvertes par cette garantie, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent : il doit restituer le bien, réparer les éventuels dégâts locatifs ou en payer le coût. Il ne peut en cours de bail imposer des compensations s'il omet d'exécuter l'une de ses obligations. N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur exerce sur elle le droit de rétention et n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la rétention n'a plus de raison d'être (Les Nouvelles, Le louage de choses, p. 441 et 442 sub n° 1165b et s.).

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

Etant donné qu'en l'occurrence, le locataire n'a pas encore quitté les lieux et que les parties n'ont pas encore établi de décompte définitif, la demande en restitution de la garantie locative à hauteur de 2.400.- euros est à déclarer non fondée pour être prématurée.

V - CESSION ET SOUS-LOCATION

- **T.A. Lux., 14° Ch., 10 mars 2020, Jugement n° 14/00047, n° TAL 2020-00757 du rôle**

C'est à bon droit que le juge de première instance a retenu que l'article 1762-6 (4) du code civil a été introduit pour interdire les pratiques spéculatives consistant pour un intermédiaire de prendre en location des immeubles pour les sous-louer pour un montant plus élevé. Une majoration du loyer n'est légitime que dans le cas où cet intermédiaire a effectué des investissements spécifiques liés directement à l'activité du sous-locataire.

En l'occurrence, A verse un devis du 17 septembre 2009 de la société 1 pour un montant total de 116.100,80 euros portant sur des travaux de plafonnage, d'habillage de murs, de revêtement du sol, de peinture des murs et plafonds, de pose d'une porte et d'une vitrine, d'une climatisation et de travaux électriques. Elle verse encore un devis du 28 septembre 2009 de la société 2 pour un montant total de 7.347,84 euros portant sur des travaux électriques.

Le tribunal constate que lesdits travaux ont été effectués en 2009, alors que le contrat de bail conclu avec B date de 2012. Plus de deux ans s'étant écoulés entre les travaux effectués dans le local commercial et l'emménagement de B, des investissements spécifiques liés directement à l'activité du sous-locataire ne sont pas établis par A.

Il s'y ajoute que B verse cinq factures relatives à des travaux de transformation du magasin, datées après la signature du contrat de bail portant sur le local commercial au rez-de-chaussée.

Il en résulte que B elle-même a fait effectuer des travaux liés directement à son activité commerciale, et non pas A.

Il y a, également, lieu de relever qu'A affirme qu'elle a déboursé des sommes importantes afin de pouvoir mettre en sous-location l'immeuble en cause. Cependant, les investissements faits par le preneur principal dans le simple but de pouvoir mettre en sous-location l'immeuble ne tombent pas dans le champ d'application de l'article 1762-6 (4) du code civil.

Au vu de tout ce qui précède, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a dit qu'en application de l'article 1762-6 (4) du code civil, tel que modifié par la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du code civil, A ne peut réclamer un loyer supérieur à celui qu'elle paie à C pour l'immeuble sis à [...] ».

- **Cour constitutionnelle, 23 décembre 2022, n° 00176 du registre**

L'article 11, paragraphe 6, alinéa 1, de la Constitution dispose que « La liberté du commerce et de l'industrie, l'exercice de la profession libérale et du travail agricole sont garantis, sauf les restrictions à établir par la loi. ».

La liberté du commerce et de l'industrie couvre la liberté de fixer librement par voie conventionnelle le prix des produits et services sujets à transaction économique.

En disposant « Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectués par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur. », l'article 1762-6, paragraphe 4, du Code civil restreint la liberté des parties liées par un contrat de sous-location de fixer librement le prix du bail à un montant supérieur à celui convenu dans le cadre du bail principal. Cette disposition apporte ainsi une restriction à la liberté du commerce et de l'industrie.

L'article 11, paragraphe 6, alinéa 1, de la Constitution permet à la loi d'établir des restrictions à la liberté en cause.

Pour être conformes à la Constitution, celles-ci doivent être rationnellement justifiées, adéquates et proportionnées à leur but.

Selon les travaux préparatoires à l'adoption de la loi du 3 février 2018, le but poursuivi par le législateur était de combattre, sinon de prévenir, des opérations spéculatives, par lesquelles un local commercial est pris en location pour un prix déterminé et ensuite donné en sous-location à un prix largement supérieur, contribuant au renchérissement, au détriment du développement des activités commerciales, industrielles et artisanales, du prix de location des locaux commerciaux.

La lutte contre la spéculation ainsi identifiée poursuit un but d'intérêt général qui justifie l'intervention du législateur. Le plafonnement du prix de la sous-location peut être une mesure rationnellement justifiée à condition d'être adéquate et proportionnée à son but.

En limitant les recettes que le bailleur secondaire, qui est le preneur dans le bail principal, peut tirer de la sous-location au maximum à la dépense qu'il doit supporter en tant que locataire dans le cadre du bail principal, l'article 1762-6, paragraphe 4, du Code civil ne lui permet ni de couvrir ses frais d'exploitation, incluant notamment les frais généraux et les frais administratifs, ni de percevoir un bénéfice raisonnable sur l'opération économique en cause.

Le plafond du prix du contrat de sous-location imposé par l'article 1762-6, paragraphe 4, du Code civil constitue partant une restriction disproportionnée.

Cette conclusion n'est pas mise en cause par la faculté légale donnée au bailleur secondaire d'obtenir un prix plus élevé s'il a opéré des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire, dès lors qu'il ne s'agit que d'une exception spécifique et limitée à la règle générale et absolue posée par la disposition légale sous examen qui n'est pas de nature à rétablir le juste équilibre entre les intérêts en présence.

Il convient partant de répondre à la première question que l'article 1762-6, paragraphe 4, du Code civil, tel qu'introduit par la loi du 3 février 2018, 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 nature à couvrir ses frais d'exploitation relatifs à la sous-location et de percevoir un bénéfice raisonnable tiré de la sous-location, est contraire à l'article 11, paragraphe 6, alinéa 1, de la Constitution.

En attendant une intervention réparatrice du législateur, l'équilibre entre le but légitime recherché par la disposition légale sous examen et la liberté du commerce et de l'industrie est réalisé si le loyer du contrat de sous-location ne dépasse pas le loyer payé par le preneur au bailleur principal, majoré de ses frais d'exploitation relatifs à la sous-location et d'un bénéfice raisonnable.

- **T.A. Lux., 14^e ch., 12 juillet 2023, Jugement n° 14/00141, n° TAL-2023-03451 du rôle**

Au vu des dispositions de l'article 1762-6 alinéa 3 du Code civil précité, le cédant, - soit, la société SOCIETE3.) -, demeure tenu, à titre de caution solidaire du cessionnaire, de toutes les obligations qui dérivent du bail.

Tel que souligné à juste titre par la société SOCIETE3.), cette dernière est devenue caution de la société SOCIETE1.), suite à la cession du fonds de commerce opérant en même temps cession du contrat de bail initial conclu entre elle et la société SOCIETE2.). Du fait de la cession de bail, elle n'est plus à considérer comme étant locataire de la société SOCIETE2.); elle reste seulement tenue des engagements de la société SOCIETE1.) en sa qualité de caution conformément aux dispositions de l'article 1762-6 alinéa 3 précité.

Ni les anciennes relations de bailleur et locataire ayant existé entre les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.), ni des raisons économiques ne justifient que le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, connaît des demandes en condamnation dirigées contre une caution.

Partant, le tribunal de première instance est à confirmer, par adoption des motifs, en ce qu'il s'est déclaré incompétent pour connaître des demandes en condamnation dirigées par la société SOCIETE2.) contre la société SOCIETE3.).

- **T.P. Esch. 2 novembre 2023, Rep. Fiscal n° 2072/23**

« Le tribunal considère qu'un taux de marge de 10 % sur le loyer principal constitue un juste équilibre permettant au locataire principal de tirer un bénéfice raisonnable de son activité de sous-location sans pour autant augmenter de manière démesurée la charge supplémentaire imposée au sous-locataire qui exploite les lieux en sa qualité de commerçant par rapport au loyer qu'il aurait dû payer s'il avait contracté directement avec le propriétaire des lieux loués. »

- **T.A. Lux., 3^o Ch., 07 mai 2024, Jugement n° 03/00086, n° TAL 2023-10165 du rôle**

« A l'instar du premier juge, le tribunal de céans décide qu'il y a lieu de fixer, à titre de bénéfice raisonnable, un pourcentage déterminé du loyer auquel pourra prétendre le locataire principal s'il procède à la sous-location.

C'est encore à bon droit que le juge de paix a retenu que cette façon de procéder évitera aux parties de recourir dans chaque dossier à la nomination d'un expert et elle a l'avantage de procurer une certaine sécurité juridique au niveau du calcul du prix des sous-locations commerciales.

En effet, admettre le contraire, reviendrait à soumettre chaque contrat de sous-location individuellement à une évaluation préalable par dires d'expert, sinon de saisir le juge en cas de désaccord des parties au contrat de sous-location quant à la marge retenue par l'expert. Une telle approche, laissant les contrats de sous-location en incertitude pendant le temps des opérations d'expertise, sinon procédure judiciaire ne serait aucunement compatible avec les exigences de rapidité et de sécurité juridique exigées en matière de bail commercial et en matière commerciale en générale. Par application des mêmes motifs, les demandes subsidiaires tendant à voir ordonner une expertise judiciaire sont d'ores et déjà à écarter.

Par analogie à l'article 3 (1) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qui dispose que « la location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans le logement » SALSA estime que le bénéfice raisonnable auquel peut s'attendre le locataire principal ne saurait pas non plus dépasser les 5 % du loyer principal. Non seulement, la notion de capital investi n'existe pas dans la législation spécifique relative au bail commercial, mais encore et surtout, l'article 3 de la loi du 21 septembre 2006 comporte justement des méthodes et des critères spécifiques au bail à loyer pour déterminer ce capital investi. En l'absence de notion et de critères équivalents en matière de bail commercial, le moyen est à rejeter.

Le contrat de bail principal du 15 mars 2018 entre Anne GUTENKAUF et BOSTON REAL ESTATE (ancienne dénomination de PLATINIUM) (contrat de bail principal transféré à Frank GUTENKAUF suivant avenant du 14 octobre 2019) stipule expressément en son article 3 que le loyer mensuel s'élève à 5.000.- euros et qu'il n'est pas soumis à l'indexation. A défaut de payer une indexation au bailleur principal, PLATINIUM n'est pas en droit de réclamer une indexation au sous-locataire, l'indexation ne faisant ni partie des frais d'exploitation, ni du bénéfice raisonnable.

Dans ces conditions, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, qu'un taux de marge de 10 % sur le loyer principal constitue un juste équilibre permettant au locataire principal de tirer un bénéfice raisonnable de son activité de sous-location, sans pour autant augmenter de manière démesurée la charge supplémentaire imposée au sous-locataire qui exploite les lieux en sa qualité de commerçant par rapport au loyer qu'il aurait dû payer s'il avait contracté directement avec le propriétaire des lieux loués.

Il convient dès lors, par confirmation du jugement entrepris, de fixer le prix de la sous-location que SALSA devait payer PLATINIUM à partir du 1^{er} mars 2019 (les dispositions de l'article 1762-6 (4) du code civil étant d'application à partir du 1^{er} mars 2019) au montant mensuel de 5.000 + 10 % = 5.500.- euros ».

VI - DÉLAI DE RÉSILIATION ET TACITE RECONDUCTION

- **T.A. Lux., 14^o Ch., 19 octobre 2022, Jugement n° 14/00157, n° TAL 2022-03283 du rôle**

« L'article 1762-7 du Code civil prévoit que le délai de résiliation du contrat de bail commercial ne peut être inférieur à six mois et que la résiliation doit être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

En l'espèce, les PERSONNE1.) ont entendu résilier le contrat de bail commercial par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 28 décembre 2020, et avec effet au 31 mars 2021, soit après expiration d'un délai de préavis de trois mois seulement. Il s'ensuit que le délai de préavis imposé par l'article 1762-3 du Code civil n'a pas été respecté, de sorte que la résiliation du contrat de bail commercial n'est pas valablement intervenue en date du 31 mars 2021.

Toutefois, le congé donné prématurément n'est pas nul, mais ses effets sont simplement reportés à la prochaine échéance.

En l'espèce, le contrat de bail litigieux a été conclu en 2011 pour une durée initiale de cinq ans, et a ensuite été prorogé en 2016 à durée indéterminée. Il n'a partant plus d'échéance. Dans ces conditions, il y a lieu de retenir que la résiliation du contrat de bail commercial prend effet à l'expiration d'un délai de six mois à compter du courrier de résiliation, soit pour le 30 juin 2021, par réformation du jugement entrepris ».

- **T.A. Lux., 14^e ch., 5 juillet 2023, Jugement n° 14/00127, N° TAL 2023-00795 du rôle**

Contrairement à la position de l'intimée, et par réformation du jugement entrepris, au vu du libellé de l'article précité, applicable depuis l'entrée en vigueur de la loi du 3 février 2018 précité, il y a lieu de retenir que la résiliation doit toujours être motivée. Cette approche est corroborée par l'avis complémentaire rendu par le Conseil d'État en date du 9 mai 2017 (cf. l'avis complémentaire du Conseil d'État du 9 mai 2017 du projet de la loi n° 6864-13). Aucune disposition légale n'indique cependant le degré de précision que doit comporter le motif invoqué pour résilier le contrat de bail : il suffit que le locataire puisse reconnaître que le motif invoqué correspond à l'un des trois motifs visés par l'article 1762-7 du Code civil. Contrairement à la position adoptée par la société SOCIETE1.), la lettre de résiliation litigieuse est motivée, même si la motivation est succincte. Le fait que le motif est indiqué de façon concise n'équivaut dès lors pas à une absence d'indication de motif, tel que soutenu par l'appelante : la SOCIETE2.) a résilié le contrat de bail au motif que l'immeuble loué a été acquis pour être apporté à un projet immobilier à réaliser dans les années à venir.

- **T.P. Esch, 24 novembre 2023, Rép. n° 2316/2023 E-BAIL-327/23**

En l'espèce, il y a lieu de noter qu'PERSONNE1.) a certes résilié le bail avec un délai de résiliation supérieur à six mois.

Or, elle n'a indiqué aucun motif de résiliation dans le courrier du 26 septembre 2022 et elle ne donne aucune précision quant au motif de résiliation lors des plaidoiries à l'audience.

Il y a partant lieu de retenir que le courrier de résiliation du 26 septembre 2022 n'a pas valablement mis fin au contrat de bail du 5 mai 2015. »

- **T.A. Lux., 3^e ch., 23 avril 2024, Jugement n° 03/00076, n° TAL-2024-00786 du rôle**

« En l'espèce, SOCIETE1.) entendait résilier le contrat de bail au motif qu'SOCIETE2.) ne respecterait pas son obligation contractuelle d'entretien des lieux loués et au motif qu'elle s'adonnerait à une sous-location illégale dépassant la durée de 3 mois autorisée par le contrat de bail.

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

- **Cour de Cassation, 4 juillet 2024, n° 110/2024, n° CAS-2023-00153 du registre**

La lecture du premier moyen de cassation permet de constater qu'il critique en substance les juges du fond d'avoir imposé au bailleur qu'il indique les motifs de résiliation du bail commercial dans la lettre de résiliation-même, alors cependant que la disposition légale applicable à la résiliation du bail commercial à l'initiative du bailleur, à savoir l'article 1762-11 alinéa 2 du Code civil, institué par la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil (ci-après « la loi du 3 février 2018 »), n'impose pas une telle obligation au bailleur.

Dans le cadre de la discussion de son moyen, le demandeur en cassation souligne que l'article 1762-7 du Code civil faisant état des modalités de résiliation devant être observées par le bailleur, contient comme seules obligations, le respect d'un délai de préavis de six mois et l'envoi de la résiliation par lettre recommandée avec avis de réception.

Le demandeur en cassation rappelle ensuite que la justification avancée par les magistrats d'appel à la base de leur décision, en ce qu'elle repose sur le renvoi à « l'essence de la loi du 3 février 2018, consistant notamment dans la protection du preneur », -essence que les juges du fond ont déduit du projet de loi n° 6864 ayant abouti à la loi du 3 février 2018, ainsi que des travaux parlementaires afférents-, ne saurait justifier l'ajout d'une condition non prévue par le texte de loi finalement adopté.

Le demandeur en cassation souligne encore que si le législateur aurait voulu imposer au bailleur un délai spécifique endéans lequel le motif de la résiliation devait être porté à la connaissance du preneur, il n'aurait pas manqué d'insérer cette condition dans le texte de loi. [...]

En conclusion, la soussignée retient que l'interprétation retenue par le juge de paix qui s'en est tenu à la lettre de l'article 1762-11 alinéa 2 du Code civil, est parfaitement logique et protecteur des droits du preneur professionnel, auquel il est loisible de solliciter les motifs à la base de la résiliation. En exigeant que la lettre de motivation doive comporter les motifs de résiliation, les magistrats d'appel ont ajouté une condition à la loi que le texte de loi visé au moyen ne prévoit pas.

Si Votre Cour devait suivre ce raisonnement, elle en déduira que le premier moyen de cassation est fondé et que l'arrêt encourt la cassation de ce chef. [...] Le premier moyen de cassation est fondé.

VII - SURIS À DÉGUERPISEMENT

- **T.A. Lux., 3° Ch., 29 janvier 2019, Jugement n° 03/00026, n° TAL 2018-08363 du rôle**

Il ressort du jugement du 10 juillet 2018 du tribunal de ce siège, rendu dans le cadre du litige ayant trait à la résiliation du contrat de bail ayant existé entre parties, que B avait donné en location à la société A1 et à A2 un immeuble d'habitation et de commerce en copropriété sis à L-[...].

Dans ce jugement, le tribunal a retenu que le contrat de bail a pris fin le 14 septembre 2017 et que depuis le 15 septembre 2017, la société A1 et A2 sont occupants sans droit ni titre. Ce jugement a encore confirmé le jugement de première instance du 22 janvier 2018 en ce qu'il a condamné la société A1 et à A2 à déguerpir des lieux loués mais a reporté le délai de déguerpissement à trois mois à partir de la signification du jugement du 10 juillet 2018. Selon les déclarations non contestées de la société A1 et de A2, ce jugement a été signifié le 23 juillet 2018, de sorte que le délai de déguerpissement a expiré le 23 octobre 2018.

Le 12 octobre 2018, la société A1 et A2 ont demandé un sursis au déguerpissement sur base du nouvel article 1762-9 du code civil qui lui fut refusé par le premier juge.

Afin d'examiner la recevabilité de l'appel interjeté contre cette décision de refus, il convient d'abord d'examiner l'application du nouvel article 1762-9 du code civil dans le temps. En effet, il va de soi que les dispositions de cet article 1762-9 relatives à la possibilité ou non d'interjeter appel ne trouvent application que si cet article est applicable à la présente espèce.

L'article 1762-9 a été inséré dans le Code civil par la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil. Il s'ensuit que la loi ne s'applique qu'aux contrats en cours au moment de son entrée en vigueur, à savoir le 1^{er} mars 2018.

Or, en l'espèce, le contrat de bail a pris fin le 14 septembre 2017. La loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial, y compris l'article 1762-9 inséré dans le Code civil par cette loi, ne s'applique donc pas en l'espèce...

Il convient cependant d'examiner si l'appel est recevable au regard des anciennes dispositions en matière de sursis.

L'article 1762-8 (1) du code civil dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 3 février 2018 prévoit que :

« Le preneur commerçant, industriel, artisan ou fermier, dont le bail vient à cesser pourra demander deux sursis successifs, chacun de six mois au maximum. Ces demandes seront déposées au greffe de la justice de paix, à peine de déchéance, deux mois au plus tard avant l'expiration du bail ou du premier sursis. Si le délai-congé conventionnel est égal ou inférieur à deux mois, la demande en sursis peut encore être déposée dans les huit jours de la notification du congé.

Si le premier sursis accordé par le juge est égal ou inférieur à deux mois, la demande en obtention d'un deuxième sursis devra être déposée au plus tard huit jours avant l'expiration du premier sursis.

Les demandes en sursis sont dispensées du préliminaire de conciliation. Le juge de paix saisi aura compétence pour fixer le loyer pendant la durée des sursis. Le sursis sera refusé si le bailleur prouve qu'il a besoin de l'immeuble pour l'exploiter lui-même ou pour le faire exploiter par ses descendants ou pour d'autres causes graves et légitimes ».

Cet article ne limite pas la possibilité d'interjeter appel contre la décision du juge de paix autorisant ou refusant le sursis commercial. Faute de disposition contraire de la loi, la décision du juge de paix est susceptible d'appel.

Il s'ensuit qu'en l'espèce l'appel est recevable...

Cependant, en application de l'article 61 du nouveau code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il convient partant d'examiner si la demande de la société A1 et de A2 n'est pas recevable sur base des anciennes dispositions en matière de sursis.

L'article 1762-8 (1) précité du code civil prévoit que la demande en obtention d'un sursis commercial doit être déposée au greffe de la justice de paix, à peine de déchéance, deux mois au plus tard avant l'expiration du bail ou du premier sursis.

En l'espèce, le contrat de bail a pris fin en date du 14 septembre 2017 mais le sursis n'a été demandé qu'en date du 12 octobre 2018. Le sursis n'a donc pas été demandé deux mois au plus tard avant l'expiration du bail. Il s'ensuit que la demande sur cette base est également irrecevable.

Au vu de l'ensemble de ces considérations, il convient de confirmer le jugement entrepris du 8 novembre 2018 en ce qu'il a déclaré la demande de sursis de la société A1 et de A2 irrecevable ».

VIII - DROIT DU PRENEUR AU RENOUVELLEMENT DU BAIL

- **T.P. Lux., 14 mai 2019, Rep. fiscal n° 1614/2019**

« La question qui se pose en l'espèce est de savoir si le fait que la justification du refus de renouvellement - occupation personnelle des lieux - a été donnée par le bailleur au-delà du délai de trois mois (le 30 octobre 2018) entache la régularité du refus de renouvellement donné suivant courrier du 6 avril 2018 et conduit forcément au renouvellement du contrat de bail. (...)

Dans la mesure où la loi ne sanctionne pas par la nullité le refus de renouvellement exprimé par le bailleur dans un premier temps sans justification et que le locataire reste en défaut de prouver le préjudice subi en raison de la justification du refus donnée au-delà des trois mois, le tribunal constate que le bail s'est terminé en date du 1^{er} janvier 2019. Il s'ensuit que la demande reconventionnelle de la société SOC.2.) de voir dire que le contrat a été reconduit en date du 1^{er} janvier 2019 est à déclarer non fondée."

- **T.P. Lux., 21 mai 2024, Rép. n° 1690 /24, L-BAIL-594/23**

Il échet ensuite de constater que la demande de renouvellement formulée aux termes du courriel du 1^{er} juillet 2022 sur lequel ne figure d'ailleurs aucune signature n'est pas valable, dès lors qu'elle n'a été formulée ni par le locataire, ni par son mandataire.

Il convient ensuite de constater qu'en demandant aux termes de son courrier du 7 mars 2023 adressé à PERSONNE1.) une prolongation du délai de déguerpissement jusqu'au 31 décembre 2023, PERSONNE3.) a accepté la résiliation du bail commercial ainsi que la motivation sous-jacente à cette résiliation, à savoir la nécessité de réaliser d'importants travaux de transformation dans les lieux loués, indépendamment de toute autre considération liée à la date d'établissement des devis produits en cause par PERSONNE2.). Il ne saurait dès lors plus actuellement contester le caractère réel et sérieux de cette motivation, ce d'autant plus que par la suite il a à plusieurs reprises proposé de prendre à sa charge le coût des travaux de transformation.

Compte tenu de cette constatation, tant la demande de renouvellement du contrat de bail formulée par PERSONNE3.) dans son courrier du 30 avril 2023 adressé à PERSONNE1.), d'ailleurs hors délai compte tenu des dispositions précitées de l'article 1762-10 du Code civil, que ses contestations, respectivement les contestations de son mandataire dans leurs courriers subséquents précités ne sauraient avoir une quelconque incidence sur la validité de la résiliation du bail commercial.

- **Cour de Cassation, 4 juillet 2024, N° 110 / 2024, n° CAS-2023-00153 du registre**

Le demandeur en cassation étaye son argumentation en invoquant d'une part l'article 1762-10 du Code civil qui prévoit expressément le délai endéans lequel le bailleur doit donner son avis sur une demande de renouvellement du bail commercial exprimée par le preneur, et d'autre part l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation³ (ci-après « la loi du 21 septembre 2006 ») qui impose clairement au bailleur déclarant un besoin personnel, l'obligation de motiver la résiliation dans la lettre de résiliation-même. Le demandeur en cassation fait finalement état d'une jurisprudence constante en matière de bail à usage d'habitation aux termes de laquelle il est jugé qu'en l'absence d'indication légale d'un délai endéans lequel le bailleur doit produire le motif de la résiliation, il suffit que le bailleur exprime son intention de mettre fin au bail, sans pour autant être obligé de motiver en même temps la résiliation. D'après cette jurisprudence, « l'analyse du bien-fondé du motif ne se fait pas au moment de la dénonciation, mais au moment où la résiliation du bail et le déguerpissement du locataire sont requis ».

La soussignée rejoint le demandeur en cassation dans son raisonnement ainsi que dans son affirmation qu'il n'y a « aucune raison objectivement soutenable pour considérer que le bailleur d'un bail commercial devrait être soumis à des obligations supplémentaires renforcées, respectivement plus exigeantes par rapport à celles du bailleur d'un bail à usage d'habitation ». [...] Le premier moyen de cassation est fondé.

IX - FORMALITÉS AFFÉRENTES À LA DEMANDE DE RENOUELEMENT

- **T.A. Lux., 3^o Ch., 14 janvier 2020, Jugement n° 03/00009, n° TAL 2019-05523 du rôle**

« L'article 1762-10 précité du Code civil prévoit en son alinéa 3 que le bailleur devra « dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis ».

Il convient pourtant d'analyser ce que le législateur a entendu par « avis ».

Le tribunal relève en premier lieu qu'il ressort des travaux parlementaires que « l'ancien mécanisme du renouvellement préférentiel a été revu afin de se rapprocher des régimes belge et français de renouvellement du contrat de bail » (Doc. parl. n° 6864, Exposé des motifs, p. 3).

Tant le texte français que le texte belge prévoient expressément que le refus de renouvellement du bailleur doit être motivé.

Ainsi l'article L.145-10 du code de commerce français dispose que « dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent ».

L'article 14 de la section 2bis (« Des règles particulières aux baux commerciaux ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du code civil belge prévoit que « Le preneur désireux d'exercer le droit au renouvellement doit, à peine de déchéance, le notifier au bailleur par exploit d'(huissier de justice) ou par lettre recommandée dix-huit mois au plus, quinze mois au moins, avant l'expiration du bail en cours. La notification doit indiquer, à peine de nullité, les conditions auxquelles le preneur lui-même est disposé à conclure le nouveau bail et contenir la mention qu'à défaut de notification par le bailleur, suivant les mêmes voies et dans les trois mois, de son refus motivé de renouvellement, de la stipulation de conditions différentes ou d'offres d'un tiers, le bailleur sera présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées ».

Le législateur luxembourgeois n'a pas été aussi explicite que les législateurs français et belge mais il résulte d'une lecture combinée des articles 1762-11 et 1762-12 du code civil que le législateur luxembourgeois a entendu soumettre le bailleur à la même obligation de motiver son refus que celle qui est prévue par les textes français et belge dont il s'est inspiré.

En effet, l'article 1762-12 du Code civil prévoit en son paragraphe (1) que « le bailleur peut toujours, au terme d'une durée de neuf années au moins d'occupation des lieux loués, résilier le bail, ou en refuser le renouvellement, sans devoir fournir de justification ».

A contrario, le bailleur ne peut refuser le renouvellement du bail d'une durée inférieure à neuf années qu'en fournissant une justification.

En stipulant que le bailleur doit « dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis », le tribunal de céans retient que le législateur a ainsi entendu obliger le bailleur de justifier son refus de renouvellement par l'un des 3 motifs énumérés à l'article 1762-11 du Code civil ».

• **T.A. Lux., 3^o Ch., 26 avril 2022, Jugement n^o 03/00063, n^o TAL 2021-10683 du rôle**

« Aux termes de l'article 1762-10 du code civil précité, le bailleur doit dans les trois mois de la réception de la demande de renouvellement, faire connaître son avis. Il n'est pas contesté que C. n'a pas répondu par écrit à la demande de renouvellement dans le délai de trois mois. (...)

L'article 1762-10 du code civil ne prévoit pas de sanction à ce non-respect du délai par le bailleur.

Le tribunal relève en premier lieu qu'il ressort des travaux parlementaires relatifs à la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du code civil ayant inséré l'article 1762-10 dans le code civil, que « l'ancien mécanisme du renouvellement préférentiel a été revu afin de se rapprocher des régimes belge et français de renouvellement du contrat de bail » (Doc. parl. n^o 6864, Exposé des motifs, p. 3).

Tant le texte français que le texte belge, en vigueur au moment de l'adoption de la loi précitée du 3 février 2018, prévoient expressément qu'en cas de non-réponse du bailleur dans le délai légal, il est présumé avoir accepté le principe du renouvellement du bail.

Ainsi l'article L.145-10 du code de commerce français dispose que « dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent ».

L'article 14 de la section 2bis (« Des règles particulières aux baux commerciaux ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du code civil belge prévoit que « Le preneur désireux d'exercer le droit au renouvellement doit, à peine de déchéance, le notifier au bailleur par exploit d'(huissier de justice) ou par lettre recommandée dix-huit mois au plus, quinze mois au moins, avant l'expiration du bail en cours. La notification doit indiquer, à peine de nullité, les conditions auxquelles le preneur lui-même est disposé à conclure le nouveau bail et contenir la mention qu'à défaut de notification par le bailleur, suivant les mêmes voies et dans les trois mois, de son refus motivé de renouvellement, de la stipulation de conditions différentes ou d'offres d'un tiers, le bailleur sera présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées ».

Les textes français et belges prévoient donc clairement que le bail précédent est renouvelé, respectivement que le bailleur est présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées.

La jurisprudence luxembourgeoise antérieure à l'entrée en vigueur de la loi précitée du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil retenait que « à défaut d'accord des parties sur la durée du nouveau bail, celui-ci sera à durée indéterminée » (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 1^{er} décembre 1955, P. 16, p. 421).

Telle est également la position défendue par C. qui estime que le bail devrait être reconduit pour une durée indéterminée en application de l'article 1762-7 (2) du code civil.

A. et B. considèrent qu'un nouveau bail d'une durée identique à l'ancien, à savoir trois ans, aurait pris cours au moment de l'échéance de l'ancien bail.

Dans les amendements adoptés par la Commission de l'Economie en date du 6 juillet 2017, celle-ci avait indiqué ce qui suit :

« En ce qui concerne le droit au renouvellement prévu par la future loi, la Commission de l'Economie donne à considérer que cette procédure concerne, par définition, seulement les contrats à durée déterminée. La reconduction tacite prévue est un mécanisme par défaut qui vise à pallier à une omission ou à un oubli du preneur. Normalement, en tant que commerçant avisé, le preneur devrait, le cas échéant, demander le renouvellement et négocier avec le bailleur différents aspects du nouveau contrat comme notamment une hausse éventuelle du loyer.

Renoncer à la procédure de renouvellement au profit du seul mécanisme de reconduction tacite exigerait, afin de rester dans l'esprit de la future loi, de préciser que la reconduction tacite ne peut être refusée durant les neuf premières années d'occupation des lieux par le preneur » (Doc. parl. n° 6864 (15), Amendements adoptés par la Commission de l'Economie, p. 3).

Le tribunal en déduit que le législateur a clairement entendu distinguer la prorogation tacite du contrat de bail, prévu par l'article 1762-7 (2) du code civil, et le renouvellement du contrat de bail prévu par l'article 1762-10 du code civil.

Ainsi, si le bail vient à cesser, que le preneur n'en a pas demandé le renouvellement et que le bailleur ne l'a pas résilié, le bail est reconduit tacitement à durée indéterminée.

Cependant, si le preneur demande le renouvellement de son ancien bail, les parties sont libres de négocier de nouvelles conditions pour ce nouveau bail, mais le bailleur ne peut refuser le principe du renouvellement que dans les cas prévus par l'article 1762-11 du code civil. Si le bailleur ne répond pas à la demande de renouvellement, il est censé avoir accepté la proposition de renouvellement qui lui a été faite par son preneur.

En l'espèce, le sous-locataire, A, dans son courrier du 18 mai 2020 demandé la « prolongation » de son contrat de bail. Il n'indique cependant pas la durée pour laquelle il entend obtenir cette « prolongation ».

A défaut d'autres éléments dans le dossier, il convient simplement de renouveler le bail aux mêmes conditions que l'ancien bail du 27 novembre 2017 signé entre parties. Ce bail était d'une durée de trois ans. Le bail renouvelé ayant pris cours le 1^{er} janvier 2021, il viendra à échéance le 31 décembre 2023 à minuit ».

X - RÉSILIATION DU BAIL - REFUS DE RENOUVELLEMENT DU BAILLEUR

- **T.P. Lux., 3 mai 2019, Rep. fiscal n° 1490/2019**

« La durée initiale du bail a été de neuf ans avec échéance au 1^{er} avril 2019, tacitement reconductible.

Le nouvel article 1762-11 du Code civil dispose que le bailleur peut résilier le bail avec le préavis prévu à l'article 1762-7, ou en refuser le renouvellement :

1. Aux fins d'occupation personnelle par le bailleur ou par ses descendants au 1^{er} degré ;
2. En cas d'abandon de toute location aux fins d'activité identique ;
3. En cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué.

En l'occurrence les bailleurs ont résilié le bail au 1^{er} avril 2019, date d'échéance du contrat, au motif de l'abandon de la location aux fins d'activité identique (en l'occurrence petite restauration).

Le tribunal constate que, suite à cette résiliation, le locataire n'a jamais demandé le renouvellement du bail, demande d'ailleurs soumise à un délai.

En résiliant comme ils l'ont fait, les bailleurs ont respecté les prescriptions de l'article 1762-11 du Code civil, issu de la nouvelle loi, qui permet la résiliation au motif d'abandon de toute location aux fins d'activité identique.

Par ailleurs, le locataire ne pourra pas avancer ses investissements dans le bien loué pour contester la résiliation alors que le contrat de bail stipule que « les embellissements et toutes les améliorations effectuées pendant la durée du bail aux frais du preneur resteront à la fin du bail acquis au Bailleur sans qu'il ait à payer de ce chef une indemnité » (article 4, page 2 du contrat de bail).

Eu égard aux développements antérieurs, il y a lieu de constater que la résiliation du contrat de bail par A. et B. avec effet au 1^{er} avril 2019 est régulière et d'ordonner le déguerpissement du défendeur dans les quarante jours à partir de la notification du présent jugement ».

- **T.P. Esch, 2 juin 2023, Rép. n° 1110/2023, E-BAIL-211/23**

L'article 1762-11 du code civil dispose encore que l'inexécution des obligations contractuelles par le preneur justifie la résiliation du bail commercial avec effet immédiat.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n° 388 bis).

En l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier que depuis le mois d'avril 2022, la société SOCIETE1.) s.à r.l. ne paie plus les loyers et les charges.

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que la société SOCIETE1.) s.à r.l. a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs de la locataire et la condamnation de cette dernière au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

- **T.A. Lux., 14^e Ch., 7 juin 2023, Jugement n° 14/00105, n° TAL-2023-02016 du rôle**

Au vu du libellé de l'article 1762-11 alinéa 2 du Code civil, ne prévoyant aucun délai endéans lequel le motif de résiliation doit être indiqué, et eu égard à l'essence de la loi du 3 février 2018, consistant notamment dans la protection du preneur, le tribunal en déduit que la résiliation doit être immédiatement motivée, c'est-à-dire dans le courrier de résiliation.

Contrairement à la position de l'ETAT, le fait que le législateur n'a pas prévu de délai endéans lequel le motif de résiliation doit être communiqué au locataire démontre son intention d'obliger le bailleur d'indiquer le motif de résiliation immédiatement dans le courrier de résiliation.

Il est constant en cause que par courrier recommandé avec avis de réception du 18 décembre 2019, l'ETAT a entendu résilier le contrat de bail conclu entre parties avec effet au 30 juin 2020, sans indiquer un quelconque motif.

Le délai de préavis de six mois a partant été respecté par l'ETAT.

Il est également constant en cause que l'ETAT a indiqué à la société SOCIETE1.), pour la première fois, son motif de résiliation, consistant dans des travaux de grande envergure, en date du 9 juin 2020, soit trois semaines avant la fin annoncée des relations contractuelles entre parties.

Au vu des développements qui précèdent, notamment eu égard à l'obligation de motiver la résiliation immédiatement dans le courrier de résiliation, il y a lieu de retenir que l'indication du motif de résiliation par l'ETAT à son locataire presque six mois après le courrier de résiliation est intervenue tardivement.

Il y a partant lieu de dire que le contrat de bail conclu entre parties n'a pas été valablement résilié par courrier du 18 décembre 2019, avec effet au 30 juin 2020, faute pour le bailleur d'avoir indiqué le motif de résiliation dans ledit courrier.

Le tribunal tient à relever que l'ETAT invoque le moyen selon lequel la résiliation, - non valablement faite -, ne serait pas inopérante mais que la sanction devrait consister dans le paiement d'une indemnité d'éviction au locataire, dans le seul cas où le motif de résiliation consistant dans des travaux de grande envergure serait injustifié. L'ETAT n'invoque toutefois pas ledit moyen au cas où le tribunal viendrait à la conclusion, - tel qu'en l'espèce -, que la résiliation n'aurait pas été valablement faite en l'absence d'indication de motif de résiliation dans le courrier de résiliation. La résiliation du contrat de bail du 18 décembre 2019, n'ayant pas été valablement faite, est dès lors à déclarer inopérante et sans effet, par confirmation du jugement entrepris.

- **T.A. Lux, 14^e Ch, 5 juillet 2023, Jugement n° 14/00127, n° TAL-2023-00795 du rôle**

C'est partant à bon droit que la juridiction du premier degré a retenu que la résiliation du contrat de bail a été faite pour des motifs graves et légitimes car l'acquisition de l'immeuble loué, voué à la démolition, doit permettre la construction de la future maison de la SOCIETE2.) sur le lot 5. Le fait que ladite maison sera construite sur le nouveau lot 5 et non sur le lot 6 sur lequel se trouve l'immeuble loué et que la société en commandite par actions SOCIETE3.) va construire des logements collectifs sur la parcelle résidentielle de l'ancien lot 6 ne portent pas à conséquence, car il a été démontré précédemment que l'immeuble loué doit être détruit pour augmenter la constructibilité du nouveau lot 5 et ainsi permettre la construction de la future maison de la SOCIETE2.) sur le nouveau lot 5.

Il y a cependant lieu de souligner que contrairement à ce qui a été retenu par la juridiction du premier degré, l'acquisition de l'immeuble loué (qui doit être démoli par la suite) sert au projet de construction de la future maison de la SOCIETE2.) sur le lot 5 et non à la société en commandite par actions SOCIETE3.) : le fait que cette dernière construit des logements collectifs sur la parcelle résidentielle n'est que la conséquence du fait que pour augmenter la constructibilité du lot 5 il a fallu réduire celle du lot 6 qui a été morcelé et scindé en deux, une partie jardin et une partie résidentielle.

Il résulte ainsi de l'ensemble des considérations précédentes que c'est à bon droit, que la juridiction du premier degré a retenu que le contrat de bail a été valablement résilié par courrier du 1^{er} mars 2021 avec effet au 30 novembre 2022 pour des motifs graves et légitimes dans le chef de la partie intimée et visés à l'article 1762-11 alinéa 2 point 3 du Code civil.

- **T.P. Lux, 30 novembre 2023, Rép. n° 3109/23, L-BAIL-345/23**

Au vu du libellé de l'article 1762-11, alinéa 2 du Code civil, ne prévoyant aucun délai endéans lequel le motif de résiliation doit être indiqué, et eu égard à l'essence de la loi du 3 février 2018, consistant notamment dans la protection du preneur, le tribunal en déduit que la résiliation doit être immédiatement motivée, c'est-à-dire dans le courrier de résiliation.

Le fait que le législateur n'a pas prévu de délai endéans lequel le motif de résiliation doit être communiqué au locataire démontre son intention d'obliger le bailleur d'indiquer le motif de résiliation immédiatement dans le courrier de résiliation.

Il est constant en cause que par courrier recommandé avec avis de réception du 20 décembre 2022, la société SOCIETE1.) a entendu résilier le contrat de bail conclu entre parties avec effet au 30 avril 2023, sans indiquer un quelconque motif.

Le délai de préavis de six mois n'a pas été respecté par la société SOCIETE1.). Il est également constant en cause que la société SOCIETE1.) n'a pas indiqué de motif de résiliation dans le prédit courrier.

Au vu des développements qui précèdent, notamment eu égard à l'obligation de motiver la résiliation immédiatement dans le courrier de résiliation, il y a lieu de retenir que le contrat de bail conclu entre parties n'a pas été valablement résilié par courrier du 20 décembre 2022, avec effet au 30 avril 2023, faute pour le bailleur d'avoir indiqué le motif de résiliation dans ledit courrier.

- **T.A. Lux, 3^e ch., 23 avril 2024, Jugement n° 03/00076, n° TAL-2024-00786 du rôle**

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

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

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

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

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

- **T.P. Lux, 21 mai 2024, Rép. n° 1690/24, L-BAIL-594/23**

Au vu du libellé des articles 1762-11 et 1762-12 du Code civil et des commentaires desdits articles repris dans les documents parlementaires (doc. parl. n° 6864), « le bailleur peut résilier le contrat de bail indépendamment de sa durée, respectivement refuser le renouvellement d'un tel contrat de bail, en se prévalant de motifs graves et légitimes, sans qu'une indemnité d'éviction ne soit nécessairement due.

Pour tout contrat de bail d'une durée supérieure à neuf ans, le bailleur peut partant résilier respectivement refuser le renouvellement d'un contrat de bail, sans justifier de motifs grave et légitime. Seulement si le bailleur n'invoque aucun motif grave et légitime, il est tenu à payer une indemnité d'éviction à son locataire.

(...) le fait que le législateur a prévu que le bailleur peut résilier le contrat de bail sans devoir fournir de justification et qu'il doit payer alors une indemnité d'éviction, ne signifie pas pour autant qu'il est tenu de plein droit et dans tous les cas, à payer une telle indemnité » (TAL, 8 mars 2021, 2021TALCH14/00030, rôle n° 2020-07597).

- **Cour de Cassation, 4 juillet 2024, n° 110 / 2024, n° CAS-2023-00153 du registre**

Le quatrième moyen de cassation fait grief aux juges du fond d'avoir déduit les conséquences juridiques erronées du constat que le bail n'a pas été valablement résilié par le bailleur.

Ainsi, d'après le demandeur en cassation, les juges du fond auraient dû décider qu'il incombait au bailleur de payer une indemnité d'éviction au locataire au lieu de juger que la résiliation non valablement faite était inopérante et sans effet.

Le demandeur en cassation considère que faute par l'article 1762-11 du Code civil de prévoir cette sanction, et en considération du fait que l'article 1762-12 du Code civil retient qu'au terme d'une durée de neuf années au moins d'occupation des lieux loués, le bailleur peut résilier le bail ou en refuser le renouvellement, sans devoir fournir de justification s'il verse une indemnité d'éviction, les magistrats d'appel n'ont pas déduit les conséquences logiques qui s'imposaient au regard de la disposition visée au moyen. Le raisonnement exposé par le demandeur en cassation est en effet de dire qu'aux termes de l'article 1762-12 du Code civil, le bailleur de lieux loués depuis au moins neuf années, même s'il ne fournit pas de motifs de résiliation, peut toujours sortir de la relation contractuelle en versant une indemnité d'éviction. Il en déduit qu'il n'est dès lors pas logique de juger que le bailleur qui, comme en l'espèce, ne fournit pas de motif à l'appui de sa lettre de résiliation ou qui n'a pas suffisamment justifié le motif invoqué, ne saurait sortir de la relation contractuelle dans l'immédiat, via le paiement d'une indemnité d'éviction. [...]

Les deuxième, troisième et quatrième moyens de cassation sont à rejeter.

XI - INDEMNITÉ D'ÉVICTION

- **T.P. Lux., 1^{er} juillet 2020, Rep. fiscal n° 1662/20**

Dans cette affaire, le tribunal de Paix a estimé que le bailleur était en tout temps en droit de se prévaloir d'un des trois motifs dépendant de sa stricte volonté inscrits à l'article 1762-11 du Code civil.

Ainsi, même en cas d'occupation des lieux d'une durée égale ou supérieure à neuf ans, le bailleur a la faculté de résilier le contrat de bail ou de s'opposer à son renouvellement :

- Soit sans motif : dans cette hypothèse il devra s'acquitter de l'indemnité d'éviction prévue par l'article 1762-12 du Code civil ;
- Soit en invoquant l'un des trois motifs édictés par l'article 1762-11 du Code civil) : dans cette hypothèse, il ne sera tenu d'aucune indemnité d'éviction.

- **T.A. Lux., 14^o Ch., 8 mars 2021, Jugement n° 14/00030, n° TAL 2020-07597 du rôle**

Cette interprétation a été entérinée par un jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 8 mars 2021, aux termes duquel le bailleur est en droit de se prévaloir **en tout temps** d'un des trois motifs légaux pour résilier le contrat de bail ou s'opposer au renouvellement **sans indemnité**, et ce, quelle que soit la durée du contrat de bail : « *En effet, suivant l'article 1762-12 du Code civil précité, le bailleur peut toujours, au terme d'une durée de neuf années au moins d'occupation des lieux loués, résilier le bail, ou en refuser le renouvellement, sans devoir fournir de justification, si un tiers ou lui-même verse une indemnité d'éviction avant la fin du bail. Tel que relevé précédemment, si le bailleur invoque un motif grave et sérieux, aucune indemnité d'éviction ne sera due. Il faut en déduire qu'en l'absence de justification sérieuse, ladite indemnité sera due* »...

- **T.A. Lux., 14° Ch., 5 juillet 2023, Jugement n° 14/00127, n° TAL 2023-00795 du rôle**

Elle a été confirmée par une autre décision du tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 5 juillet 2023, dans laquelle le tribunal a estimé que le bailleur avait, quelle que soit la durée d'occupation, la possibilité de fonder la résiliation sur un des trois motifs ou sur l'indemnité d'éviction.

Le tribunal a estimé en outre que le bailleur n'avait pas à justifier le bien-fondé du motif allégué à l'appui de la résiliation.

C'est seulement s'il s'avère par la suite que ce motif est inexact, qu'il sera possible de se prévaloir l'article 1762-12 du Code civil à titre de sanction.

- **T.P. Lux., 21 mai 2024, Rép. n° 1690 /24, L-BAIL-594/23**

« Au vu des développements ci-avant énoncés dans le cadre de la demande principale desquels il résulte que la résiliation du bail commercial est intervenue avec une justification valable, la demande d'PERSONNE3.) en octroi d'une indemnité d'éviction est à dire non fondée et il n'y a pas lieu d'instituer une expertise.

XII - DROIT DE PRÉEMPTION DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

- **T.A. Lux., 3° Ch., 13 juillet 2023, Jugement n° 03/00149, n° TAL-2022-06674 du rôle**

Il convient de rappeler qu'en l'espèce, la clause relative au droit de préemption a été insérée conventionnellement dans le contrat de bail, la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et introduisant l'article 1762-13 du code civil dans sa nouvelle mouture n'étant pas encore en vigueur au moment des faits à la base du présent litige.

« Jugé qu'en matière de baux commerciaux, le preneur qui aurait sollicité le renouvellement légal du bail aux mêmes conditions que celles figurant dans le bail en cours, prévoyant un droit de préemption, on peut considérer, si le bailleur ne fait aucune objection dans sa réponse, que le droit de préemption subsiste sous le bail renouvelé. » Mais en principe, la promesse de vente ou le droit de préemption conféré au locataire n'est plus valable après l'expiration du bail, quand même le preneur reste en jouissance du bien loué, comme occupant favorisé par une loi de prorogation. » (Le louage de choses, Les baux en général, Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI, 2^{ème} édition 2000, J. Vankerckhove n° 1195).

Le contrat de bail ayant valablement pris fin le 31 août 2014, il en est de même du droit de préemption prévu audit contrat de bail.

Il résulte des dires même de SOCIETE1.) que la dernière offre de prix lui notifiée était celle du 30 juillet 2014 au prix de 14.000.000.- euros. Elle en déduit que ce prix de 14.000.000.- euros aurait à nouveau dû être figé pendant 24 mois.

Or, le droit de préemption ayant pris fin au 31 août 2014, le prix affiché de 14.000.0000.- euros ne saurait en tout état de cause pas être figé postérieurement à cette date.

En l'espèce, la ORGANISATION1.) n'a pas fourni d'information quant à la date d'acceptation de l'offre formulée par la société SOCIETE6.) ou de la signature d'un compromis de vente.

Il résulte cependant d'un article paru au journal Luxemburger Wort le 24 novembre 2014, soit plus de deux mois après la fin du bail (et donc également du droit de préemption), que le prix de vente annoncé était toujours de 14 millions d'euros. Ledit article se lit notamment comme suit : « Wer zu Weihnachten auf der Suche nach einem ausgefallenen Geschenk für seine Liebsten ist, kann möglicherweise im Winzerort ADRESSE3.) an der Mosel fündig werden. Dort wird nämlich das historische Schloss (...) verkauft. (...) Bis jetzt ohne Erfolg, wie PERSONNE2.), zuständig für die Immobilienverwaltung bei der ORGANISATION1.), dem LW bestätigte. (...) Das Schloss (...) wird auf der Internetseite der Immobilienagentur SOCIETE7.) zum Preis von 14 Millionen zum Verkauf angeboten (...) ».

Dès lors, la date de l'acceptation de l'offre par la ORGANISATION1.) ou la conclusion d'un compromis de vente est sans pertinence en l'espèce. Délivré de son obligation contractuelle d'informer SOCIETE1.) de la réduction du prix de vente depuis le 1^{er} septembre 2014, la CONGREGATION a valablement pu céder le domaine à un tiers, et ce à n'importe quel autre prix inférieur au 14.000.000.- euros précédemment annoncé à SOCIETE1.).

Au vu de ce qui précède, SOCIETE1.) est donc, par confirmation du jugement entrepris, à débouter de sa demande au titre d'indemnisation pour non-respect de son droit de préemption.

Aucune mauvaise foi ne saurait partant être retenue dans le chef de la ORGANISATION1.) en ce qui concerne la mise en œuvre du droit de préemption tel que stipulé à l'article 14 du contrat de bail.

XIII - DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

• T.A. Lux., 3^o Ch., 26 mars 2019, Jugement n° 03/00079, n° TAL 2018-03064 du rôle

Le tribunal note qu'une nouvelle loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial est entrée en vigueur le 1^{er} mars 2018.

Ladite loi a remplacé l'article 1762-5 du code civil qui dispose désormais dans son premier alinéa que « tout supplément de loyer payé au bailleur ou à l'intermédiaire en raison de la conclusion du contrat est nul de plein droit ». La notion de « tout supplément de loyer » comprend le pas-de-porte.

Il résulte néanmoins de l'article 3, alinéa 3, de la loi précitée que « L'article 1762-5, paragraphe 1^{er} du Code civil n'est pas applicable aux contrats dont l'entrée en jouissance pour le preneur est fixée avant l'entrée en vigueur de la loi ».

L'entrée en jouissance du preneur telle que fixée dans le contrat de bail du 9 novembre 2017 est située avant l'entrée en vigueur de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial, de sorte que le pas-de-porte sollicité en l'espèce par la société anonyme SOC1) SA est licite.

• T.A. Lux., 3^o Ch., 30 novembre 2021, Jugement n° 03/00168, n° TAL 2021-004551 du rôle

1)- Sur la demande principale en allocation d'une indemnité d'éviction

Le code civil consacre, en son article 2, le principe de la non-rétractivité des lois auquel seul le législateur peut déroger. La loi ne disposant que pour l'avenir, le droit lui-même est régi par la loi du jour où a été passé l'acte créateur de ce droit, et tous les effets juridiques produits par la situation envisagée avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle feront partie du domaine de la loi ancienne. La loi nouvelle ne saurait dès lors atteindre les effets juridiques antérieurs, qu'il s'agisse de les modifier, de les accroître ou de les diminuer sans qu'il y ait rétroactivité (Cour 5 avril 2000, P. 31, p. 328). Le contrat reste donc soumis à la loi en vigueur au jour de sa formation, celle sous l'empire de laquelle les parties se sont accordées.

Le législateur peut cependant déroger au principe de non-rétroactivité des lois. Il peut, d'abord, déclarer que la nouvelle loi s'applique immédiatement aux effets futurs des contrats en cours, ce qui revient à écarter le principe de survie de la loi ancienne si les objectifs poursuivis par la loi semblent imposer cette application immédiate.

Le législateur peut même aller plus loin, et déclarer que la loi nouvelle sera expressément rétroactive, et qu'elle pourra donc remettre en cause la validité ou les effets antérieurs des contrats passés avant son entrée en vigueur.

Dans la mesure où une telle rétroactivité porte atteinte à la sécurité juridique, une telle rétroactivité doit résulter d'une disposition expresse de la loi et l'intervention législative doit être « justifiée par d'impérieux motifs d'intérêt général ».

En l'espèce, l'article 3 (1) de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial prévoit sous l'intitulé « dispositions transitoires et finales » que les dispositions de la présente loi sont applicables aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur.

Conformément à son article 4, la loi est entrée en vigueur le premier jour du mois suivant sa publication au Mémorial, à savoir le 1er mars 2018. Le législateur a, ainsi, en prévoyant que la loi précitée du 3 février 2018 portant sur le bail commercial s'applique aux contrats en cours au moment de son entrée en vigueur, dérogé au principe de la non-rétractivité des lois.

Le législateur ne précise pas expressément si la nouvelle loi s'applique uniquement aux effets futurs des nouveaux contrats ou si elle s'applique également aux effets antérieurs des contrats en cours au moment de son entrée en vigueur.

Etant donné que l'application de la nouvelle loi aux effets antérieurs des contrats en cours au moment de son entrée en vigueur est de nature à porter gravement atteinte à la sécurité juridique, le législateur aurait dû expressément prévoir une telle application.

En prévoyant que la loi s'applique aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur, le législateur a uniquement entendu l'appliquer aux effets futurs des contrats en cours.

En l'espèce, la société anonyme SOC 2 SA a résilié le contrat de bail sans motifs par courrier du 28 septembre 2017 moyennant un préavis de 6 mois, soit avant l'entrée en vigueur.

Le bail a ainsi été valablement résilié avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 3 février 2018 portant sur le bail commercial. La société à responsabilité limitée SOC 1 SARL ne peut plus remettre en cause cette résiliation en se prévalant des dispositions de loi précitées du 3 février 2018 qui a inséré l'article 1762-12 dans le code civil obligeant le bailleur qui résilie un bail de plus de 9 ans sans motifs à verser une indemnité d'éviction au preneur.

Le fait que le juge de paix ait, dans son jugement interlocutoire, décidé à ce que l'article 1762-10 inséré dans le code civil par la loi précitée du 3 février 2018, soit applicable à la présente espèce, ne porte pas à conséquence.

En effet, l'article 1762-10 du code civil permet au locataire de demander, à la fin du bail, le renouvellement de celui-ci.

La loi précitée du 3 février 2018 ne s'appliquant qu'aux contrats en cours et le renouvellement ne pouvant être demandé à la fin du bail, le législateur a ainsi rendu applicable la loi aux effets futurs des contrats.

C'est donc à juste titre que le juge de paix a déclaré l'article 1762-10 du code civil applicable au présent litige.

Il ne s'est cependant pas prononcé sur l'application de l'article 1762-12 du code civil, de sorte qu'il n'y a pas autorité de chose jugée en l'espèce.

C'est partant à bon droit que le juge de paix a écarté la demande de la société en obtention d'une indemnité d'éviction suite à la résiliation sans motifs du contrat de bail.

2)- Sur la demande subsidiaire en renouvellement du contrat de bail

« Dans le jugement interlocutoire, non entrepris, du 29 avril 2019, le juge de paix a retenu qu'en cas de renouvellement du contrat de bail, les modalités du contrat pouvaient être modifiées et que le nouveau contrat pouvait être soumis à d'autres obligations que celles fixées dans le contrat de bail initial. Il a ordonné une expertise afin de déterminer la valeur locative du bien loué.

L'expert ayant évalué le loyer annuel au montant de 17.647,66 euros HTVA, le juge de première instance a, à juste titre, rejeté la demande de la société à responsabilité limitée SOC 1 SARL à voir ordonner le renouvellement du contrat de bail aux conditions contractuelles antérieures.

Concernant le montant du loyer, la société anonyme SOC 2 SA estime que le montant retenu par l'expert serait sous-évalué. Elle n'émet cependant aucune critique précise par rapport à la méthode de calcul appliquée par l'expert pour calculer la valeur locative. La société à responsabilité limitée SOC 1 SARL estime que le rapport d'expertise devrait être revu étant donné que son chiffre d'affaires aurait baissé suite à la pandémie liée au covid-19. Elle ne verse cependant aucune pièce pour établir ses allégations.

Au vu de ces éléments, il convient d'entériner le rapport d'expertise et de déclarer le bail renouvelé moyennant paiement d'un loyer annuel de 17.647,66 euros HTVA.
