

Répertoire n° 774/2022

E-BAIL-612/17
et E-BAIL-79/22

Audience publique du 27 avril 2022

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans les cause entre

E-BAIL-612/17

- 1) **PERSONNE1.**), demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.**), demeurant à L-ADRESSE2.),
- 3) **PERSONNE3.**), demeurant à L-ADRESSE3.),
- 4) **PERSONNE4.**), demeurant à L-ADRESSE4.),

parties demandresses, comparant par Maître Arzu AKTAS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

la société en commandite par actions sous la forme d'une SICAV – fonds d'investissement spécialisé **SOCIETE1.)**, **S.C.A.**, **SICAV-FIS**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son associé-gérant commandité, la société anonyme **SOCIETE2.)** S.A., établie à L-ADRESSE6.),

partie défenderesse, comparant par Maître Rabah LARBI, en remplacement de Maître Manuel LENTZ, les deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

E-BAIL-79/22

- 1) **PERSONNE1.**), demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.**), demeurant à L-ADRESSE2.),
- 3) **PERSONNE3.**), demeurant à L-ADRESSE3.),
- 4) **PERSONNE4.**), demeurant à L-ADRESSE4.),

parties demandresses originaires,

parties défenderesses sur reconvention, comparant par Maître Arzu AKTAS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

la société en commandite simple **SOCIETE3.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son associé-gérant commandité, la société anonyme **SOCIETE2.)** S.A., établie à L-ADRESSE6.),

partie défenderesse mise en intervention,
partie demanderesse par reconvention, comparant par Maître Rabah LARBI, en remplacement de Maître Manuel LENTZ, préqualifiés.

Faits :

Les faits et rétroactes de l'affaire inscrite sous le numéro E-BAIL-612/17 résultent à suffisance de droit du jugement n°66/2022, rendu en date du 12 janvier 2022, qui a rejeté le moyen d'irrecevabilité soulevé par la société en commandite par actions sous la forme d'une SICAV – Fonds d'Investissement Spécialisé SOCIETE1.) – FIS et fixé la continuation des débats à l'audience publique du 18 mars 2022.

L'affaire d'intervention inscrite sous le numéro E-BAIL-79/22 fut introduite par requête déposée le 25 février 2022 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les affaires furent utilement retenues à l'audience publique du 18 mars 2022, les mandataires des parties entendus en leurs moyens et explications.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement

qui suit :

Revu le jugement n°66/2022 rendu en date du 12 janvier 2022 par lequel le tribunal de céans a déclaré non fondé le moyen d'irrecevabilité soulevé par la société en commandite par actions sous la forme d'une SICAV – Fonds d'Investissement Spécialisé SOCIETE1.) – FIS et a fixé l'affaire pour continuation des débats quant au fond.

A l'audience des plaidoiries du 18 mars 2022, Maître Rabah LARBI demande à voir rectifier le jugement n°66/2022 du 12 janvier 2022 en ce sens que le mandataire de la partie défenderesse originaire SOCIETE1.) – FIS était Maître Manuel LENTZ et non Maître Marc LENTZ, tel qu'erronément indiqué dans le prédit jugement.

L'erreur matérielle étant manifeste, il y a lieu de faire droit à la demande.

Il convient de rappeler que par requête déposée le 28 novembre 2017 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dit PERSONNE4.) (ci-après les consorts GROUPE1.) ont fait convoquer la société en commandite par actions sous la forme d'une SICAV – fonds d'investissement spécialisé SOCIETE1.), S.C.A., SICAV-FIS (ci-après la société SOCIETE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, principalement, pour la voir condamner au paiement du montant de 46.250.- euros, avec les intérêts légaux depuis la mise en demeure du 2 juin 2017, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Subsidiairement, à supposer que la dette soit divisible, *quod non*, les requérants demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) à payer à chacune des parties requérantes le montant de $(46.250 \div 4 =)$ 11.562,50 euros, avec les intérêts légaux depuis la mise en demeure du 2 juin 2017, sinon à partir de la demande en justice. Ils demandent à voir dire que le contrat de bail a été valablement résilié par l'effet de ses propres dispositions, sinon de la

lettre recommandée du 28 décembre 2012, sinon, pour autant que de besoin, à voir dire résilié le contrat de bail commercial ayant existé entre parties.

Les requérants demandent encore à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur payer indivisiblement une indemnité de procédure de 2.500.- euros, sinon une indemnité de procédure de 625.- euros à chacun, sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Ils demandent finalement la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro E-BAIL-612/17 du rôle.

Par requête en intervention, sinon en reprise d'instance déposée en date du 24 février 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, les consorts GROUPE1.) ont fait convoquer la société en commandite simple SOCIETE3.) (ci-après la société SOCIETE3.)) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins d'intervenir dans le litige, sinon de reprendre l'instance pendante devant le juge de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, sous le rôle E-BAIL-612/17 répertoire n°66/2022, pour voir déclarer le jugement à intervenir commun à la société SOCIETE3.), sinon, à titre principal, pour la voir condamner à leur payer le montant de 46.250.- euros avec les intérêts légaux depuis la mise en demeure du 2 juin 2017, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, à supposer que la dette soit divisible, *quod non*, les requérants demandent à voir condamner la société SOCIETE3.) à payer à chacune des parties requérantes le montant de $(46.250 \div 4 =)$ 11.562,50 euros, avec les intérêts légaux depuis la mise en demeure du 2 juin 2017, sinon à partir de la demande en justice.

A titre plus subsidiaire, les requérants demandent à voir condamner la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum*, le montant de 46.250.- euros avec les intérêts légaux depuis la mise en demeure du 2 juin 2017, sinon à compter du 28 novembre 2017, date de la demande en justice, jusqu'à solde, sinon à chacune des parties requérantes le montant de $(46.250 \div 4 =)$ 11.562,50 euros, avec les intérêts légaux depuis la mise en demeure du 2 juin 2017, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Ils demandent à voir dire que le contrat de bail a été valablement résilié par l'effet de ses propres dispositions, sinon par la lettre recommandée du 28 décembre 2012, sinon, pour autant que de besoin, à voir dire résilié le contrat de bail commercial ayant existé entre parties. Ils sollicitent encore la condamnation de la société SOCIETE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros, sinon de 625.- euros à chacune d'entre elles, sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation de cette dernière aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur demande en intervention, ils expliquent qu'il ressort des déclarations de la société SOCIETE1.) que par scission du 24 décembre 2020, le compartiment 4 « SOCIETE3.) » a été transféré à la société en commandite par actions SOCIETE3.) transformée ultérieurement en société en commandite simple. D'après les pièces versées en cause, la scission aurait entraîné le transfert de plein droit de l'ensemble du patrimoine actif et passif de SOCIETE1.) vers la société SOCIETE3.) et il en serait de même des actions judiciaires en cours dans lesquelles cette dernière refuserait d'intervenir volontairement, par reprise d'instance ou par intervention volontaire.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro E-BAIL-79/22

A l'audience des plaidoiries du 18 mars 2022, les consorts GROUPE1.) expliquent qu'ils ont introduit la requête en intervention à l'égard de la société SOCIETE3.) dans la mesure où cette dernière n'est pas volontairement intervenue dans l'affaire principale et ils sollicitent la jonction des deux affaires enrôlées sous les numéros E-BAIL-612/17 et E-BAIL-79/22.

Ils se rapportent à leurs plaidoiries présentées lors de l'audience du 19 novembre 2021 et ils font valoir qu'aux termes de l'article 4 du contrat de bail signé entre parties, la condition de l'existence de la créance à titre de loyers, à savoir l'autorisation de construire délivrée en date du 7 novembre 2012, est remplie, de sorte que leur demande en paiement à titre d'arriérés de loyers serait à déclarer fondée. Compte tenu de l'importance des arriérés de loyers, la résiliation du bail serait justifiée.

La société SOCIETE1.) ainsi que la société SOCIETE3.) ne partagent pas cette interprétation du contrat de bail et soutiennent que l'article 4 du contrat de bail ne donne aucun sens et qu'il appartient au tribunal de rechercher la commune intention des parties au moment de la signature du contrat conformément aux dispositions de l'article 1156 du code civil.

A cet égard, les parties défenderesses expliquent que s'il est certes vrai que l'article 4 du contrat de bail stipule que le loyer est dû à compter de « l'autorisation de construire », il n'en reste pas moins qu'en l'occurrence le contrat de bail a pris cours en date du 1^{er} décembre 2012, soit à un moment où l'autorisation de construire délivrée le 7 novembre 2012 existait déjà et était connue de toutes les parties. Elles sont d'avis que les bailleurs avaient nécessairement connaissance de cette autorisation de construire alors que notamment PERSONNE3.), qui s'occupait à l'époque de la préparation des documents, habite à LIEU1.) et que le certificat avec le « point rouge » était affiché à l'entrée du chantier. Elles en concluent que les dispositions de l'article 4 ne donnent aucun sens et qu'en réalité, les parties avaient l'intention de faire courir les loyers à partir du moment où les lieux loués étaient exploitables.

Elles précisent que la société anonyme SOCIETE4.) S.A. (ci-après la société SOCIETE4.)) avait pris en location les lieux litigieux afin de pouvoir exploiter un marché couvert dans un immeuble lui appartenant se situant derrière les lieux loués. Elles font valoir que suite à la signature du contrat de bail, elles ont introduit une demande d'autorisation d'aménagement et d'exploitation d'un marché couvert dans ces deux locaux auprès du Ministère de l'Environnement et qu'elles ont entamé d'importants travaux de rénovation. Elles donnent à considérer que les lieux loués abritaient une station de service qu'il fallait d'abord dépolluer.

Elles soutiennent avoir obtenu l'autorisation du Ministre de l'Environnement en date du 19 mai 2014, mais qu'à cette époque les travaux n'étaient pas encore finalisés. Il résulterait des factures versées en cause que divers travaux ont encore été effectués au courant du mois d'octobre 2014 et que ce n'est qu'à partir du mois de décembre 2014 que les lieux loués auraient été exploitables.

Les parties défenderesses expliquent encore qu'au mois de mai 2015, un compromis de vente portant sur les lieux loués a été signé entre les consorts GROUPE1.) et la société SOCIETE4.), mais que les requérants l'ont dénoncé et que suivant jugement rendu en date du 10 mars 2021, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a

prononcé la résolution du compromis de vente et a condamné la société SOCIETE3.) au paiement d'une clause pénale.

Elles expliquent qu'en 2015, les parties étaient toujours en discussions, mais que leurs relations se sont dégradées en décembre 2015 lorsque par courrier du 28 décembre 2012 les requérants ont dénoncé le contrat de bail pour non-paiement des loyers.

Elles affirment que par courrier du 7 janvier 2016, PERSONNE5.), en sa qualité d'administrateur de la société SOCIETE4.), a formellement contesté la résiliation du bail alors qu'il était d'avis que les loyers n'étaient dus qu'à partir de la fin des travaux.

Elles donnent encore à considérer que la résiliation n'a pas été valablement effectuée selon les termes du contrat qui prévoirait que la résiliation ne peut se faire que sept jours après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans suites. En l'absence de mise en demeure envoyée par les requérants à la locataire, la résiliation avec effet immédiat telle qu'opérée par les requérants serait à considérer comme irrégulière et abusive. Elles affirment finalement avoir été littéralement évincées des lieux alors que l'immeuble a été vendu par les requérants à la société SOCIETE5.) moyennant une forte plus-value au début du mois de février 2016.

Les parties défenderesses en concluent que les demandes dirigées contre la société SOCIETE1.) sont non fondées conformément aux arguments présentés lors de l'audience du 19 novembre 2021 sur base des dispositions de l'article 1031-16 de la loi modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales et que les demandes dirigées contre la société SOCIETE3.), ayant repris tous les engagements de la société SOCIETE1.), sont non fondées au vu des considérations qui précèdent.

A titre subsidiaire, les parties défenderesses soutiennent que les loyers ne devraient être dus par la société SOCIETE3.) qu'à partir de la délivrance de l'autorisation du Ministre de l'Environnement en date du 14 mai 2014, soit pour la somme de (17 x 1.250 =) 22.510.- euros.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE3.) demande à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, au paiement de la somme de 426.253,16 euros représentant la totalité des frais de rénovation déboursés pour l'aménagement des lieux loués. Elle sollicite en outre une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Les conjoints GROUPE1.) concluent au rejet des arguments avancés par les parties défenderesses. Ils sont d'avis que les termes du contrat sont clairs et que le terme « autorisation de construire » repris dans l'article 4 ne saurait se référer à l'autorisation d'exploitation du Ministère de l'Environnement, voire signifier que les loyers n'étaient dus qu'à partir du moment où les lieux loués étaient exploitables. Il appartiendrait certes au tribunal d'interpréter les clauses du contrat, mais pas de les reformuler complètement. A cet égard, ils donnent à considérer qu'ils n'avaient aucun intérêt à suspendre le paiement du loyer jusqu'à ce que le marché couvert, qui ne concerne pas les lieux loués, soit pleinement exploitable. Ils précisent encore que le gérant de la société SOCIETE4.), PERSONNE5.), est un professionnel en matière

immobilière et qu'il connaît très bien la différence entre une autorisation de construire et une autorisation d'exploitation.

Ils déclarent ne plus se rappeler de la date exacte de signature du contrat qui a eu lieu au courant des mois d'octobre ou de novembre 2012. Ils expliquent qu'à l'instar du compromis de vente qui a été signé par les différents indivisaires entre le 29 décembre 2014 et le 29 mai 2015, il leur a également pris du temps pour récolter les signatures de tous les indivisaires pour le contrat de bail.

Ils contestent cependant formellement avoir eu connaissance de l'autorisation de construire délivrée à la société SOCIETE4.) en date du 7 novembre 2012 avant la signature du contrat et ils font valoir que cette autorisation de construire ne leur a jamais été communiquée ni par la Commune ni par la société SOCIETE4.). Le simple fait que certains bailleurs habitent à LIEU1.) ne signifierait pas qu'ils avaient connaissance de l'autorisation de construire délivrée par la Commune à la société SOCIETE4.). Ils expliquent qu'ils n'étaient nullement associés aux projets de la société SOCIETE4.) concernant le marché couvert et qu'ils ont simplement loué leur bien en l'état tel qu'il était.

Ils expliquent que le marché couvert a bel et bien été exploité à un moment donné, mais que faute de publicité pour les quelques marchands qui y tenaient leur stand, il a été fermé après quelques mois. Ils soutiennent cependant que la locataire a sous-loué, du moins en partie, des bureaux faisant partie du bail au Ministère de la Famille et que cette partie n'était pas concernée par les mesures de dépollution. Ils contestent ainsi que l'autorisation sollicitée au Ministère de l'Environnement concerne les lieux loués.

Ils font valoir que les parties défenderesses sont en aveu de ne pas avoir payé un quelconque loyer pendant toute la durée de location, de sorte que la résiliation du bail était pleinement justifiée.

A titre subsidiaire, si le tribunal devait retenir que la résiliation opérée par lettre du 28 décembre 2015 n'a pas été régulière en la forme, ils demandent à voir prononcer la résiliation judiciaire avec effet au 28 décembre 2015 du bail aux torts exclusifs de la locataire pour non-paiement des loyers.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle, ils sont d'avis que les parties ont déjà formulé cette demande dans le cadre du litige relatif au compromis de vente, de sorte qu'il y aurait autorité de chose jugée. En tout état de cause, ils concluent au rejet de la demande reconventionnelle en soutenant que le préjudice allégué est relatif à des travaux engagés pour le marché couvert qui ne fait pas partie des lieux loués.

Motifs de la décision

La requête en intervention est recevable pour avoir été déposée dans la forme prévue par la loi.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des affaires enrôlées sous les numéros E-BAIL-612/17 et E-BAIL-79/22.

Il y a lieu de rappeler que suivant contrat de bail écrit non daté ayant pris effet le 1^{er} décembre 2012, les consorts GROUPE1.) ont donné en location à la société

SOCIETE4.) une surface d'environ 300 m² située à l'entrée de l'immeuble sis à ADRESSE7.).

Aucune des parties ne se souvient de la date exacte à laquelle le contrat de bail a été signé.

Il résulte des éléments du dossier ainsi que des explications fournies à l'audience que les lieux loués se situent devant un immeuble qui a également comme adresse le ADRESSE7.) et qui appartient, respectivement appartenait à l'époque, à la société SOCIETE4.). Dans ce dernier immeuble, la société SOCIETE4.) avait prévu d'exploiter un marché couvert et les lieux loués devaient être intégrés, du moins en partie, dans le projet du marché couvert.

Il est encore constant en cause que suite à plusieurs opérations de fusion et de scission, tout le patrimoine actif et passif de la société SOCIETE4.) a dans un premier temps été transféré à la société SOCIETE1.) et est actuellement détenu par la société en commandite simple SOCIETE3.).

- Quant aux demandes dirigées contre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE3.)

Les consorts GROUPE1.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.), sinon de la société SOCIETE3.) au paiement du montant de 46.250.- euros à titre d'arriérés de loyers pour la période du mois de décembre 2012 au mois de décembre 2015 inclus.

En l'espèce, les parties ont convenu à l'article 3 du contrat de bail qu' « *A titre de loyer mensuel le preneur versera au bailleur le dix de chaque mois la somme de mille deux cent cinquante euros (EUR 1.250.-) et pour la première fois le dix du mois qui suit la délivrance du permis de construire. (...)* »

Les parties sont actuellement en litige en ce qui concerne l'interprétation de cette clause, les requérants estimant que le loyer était dû dès le 10 décembre 2012 suite à la délivrance de l'autorisation de construire du 7 novembre 2012 tandis que les parties défenderesses soutiennent que la clause est dénuée de tout fondement et sont d'avis qu'il était de l'intention des parties de faire courir le paiement des loyers à partir du moment où les lieux loués étaient exploitables, soit au mois de décembre 2014, sinon à compter de l'autorisation du Ministre de l'Environnement délivrée le 19 mai 2014.

Aux termes de l'article 1156 du code civil, le tribunal doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes et suivant l'article 1161 du même code toutes les clauses s'interprètent les unes par les autres en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier.

Le tribunal a un pouvoir souverain pour apprécier selon les circonstances de l'affaire, le sens, la portée et l'étendue des conventions et pour rechercher ce que les parties ont effectivement voulu. Une interprétation ne se justifie cependant qu'au cas où la volonté des parties est obscure, ambiguë ou incomplète (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, Vo Contrats et Conventions, no 91 et ss°).

Stricto sensu, interpréter, c'est rechercher l'intention réelle des parties. Ne peut cependant être interprétée qu'une intention qui a été exprimée, tout en n'étant pas suffisamment claire. Certains silences ou lacunes peuvent aussi, parfois, être révélateurs des intentions. Mais la frontière est incertaine entre le comblement des lacunes du contrat par recherche de l'intention des parties et l'adjonction d'effets par

l'autorité de la loi ou la décision du juge. Inversement, ce qui est clair ne s'interprète pas et toute modification, sous couvert d'interprétation, est une dénaturation, que sanctionne la Cour de cassation (cf JurisClasseur Code civil, Synthèse interprétation des contrats, Philippe Simler, n°2).

Le juge n'a pas le pouvoir de réfaction et il ne saurait, sous couvert d'interprétation, modifier le contrat en se substituant aux parties (cf. en ce sens, op. cit. n°25).

Dans la recherche de la commune intention des parties, toute donnée permettant d'établir une volonté certaine peut être retenue. Le juge peut se fonder, notamment sur les termes de l'acte et sur les circonstances qui l'avaient précédé ou suivi (Cour d'appel, 22 novembre 1995, rôle n° 16944). En cas de désaccord entre parties quant à l'interprétation d'une clause d'un contrat, il y a lieu de rechercher la commune intention des parties, même dans leurs comportements ultérieurs de nature à la manifester (voir en ce sens Cass. civ. fr, 3, 5 février 1971, D. 1971, 281).

Il résulte des principes énoncés ci-dessus que la commune intention des parties est à rechercher au moment de la conclusion du contrat, mais que cette volonté peut être déduite de toutes les circonstances qui ont entouré l'acte.

En l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier qu'en date du 15 octobre 2012, la société SOCIETE4.) a déposé, par le biais du bureau d'architectes SOCIETE6.) s.à r.l., une autorisation de construire auprès de la Commune d'LIEU1.) pour la transformation d'un hall en marché couvert et l'aménagement de deux surfaces commerciales sis au ADRESSE7.).

Il n'est pas contesté que cette demande d'autorisation concerne du moins en partie les lieux loués.

En date du 7 novembre 2012, le Bourgmestre de la Ville d'LIEU1.) a délivré l'autorisation de construire telle que sollicitée et la décision a été transmise à la société SOCIETE4.) ainsi qu'au bureau d'architectes.

En date du 21 décembre 2012, une société anonyme dénommée SOCIETE7.) S.A. a introduit une demande d'autorisation d'aménagement et d'exploitation d'un marché couvert de produits alimentaires auprès du Ministère de l'Environnement. Cette demande concerne également en partie les lieux loués et l'autorisation a été transmise en date du 19 mai 2014 en original à la société SOCIETE7.) S.A. et en copie à la société anonyme SOCIETE8.) S.A. ainsi qu'à l'Administration communale de la Ville d'LIEU1.).

Le 18 novembre 2013, la société SOCIETE4.) a introduit une autorisation de mise en place d'enseignes lumineuses à plat et en saillie sur l'immeuble pris en location et cette autorisation lui a été accordée en date du 18 mars 2014.

Compte tenu des éléments du dossier et en application des principes sus-énoncés, le tribunal retient le terme « autorisation de construire » ne saurait être interprété comme signifiant la date à partir de laquelle les lieux étaient exploitables alors que cela reviendrait à une reformulation de ladite clause.

En ce qui concerne l'autorisation ministérielle du 14 mai 2014, le tribunal se doit de noter qu'outre le fait qu'il ne s'agit pas d'une autorisation de construire proprement dite telle que prévue au contrat de bail, cette autorisation a été sollicitée par et délivrée à une société SOCIETE7.) S.A. qui n'est pas partie au contrat de bail conclu entre parties.

L'autorisation de construire du 18 mars 2014, quoique délivrée à la société SOCIETE4.), ne saurait pas non plus être analysée comme une autorisation de construire proprement dite.

Il s'ensuit que ces deux autorisations ne sauraient valoir comme point de départ du paiement des loyers aux termes du contrat.

Contrairement aux affirmations des parties défenderesses, il n'est pas établi que les bailleurs aient été informés de l'existence de l'autorisation de construire du 7 novembre 2012 et le simple fait que la société SOCIETE4.) était tenue de faire afficher cette autorisation de façon visible sur les lieux loués ne signifie pas que les bailleurs en ont eu connaissance. Il aurait au contraire appartenu à la société SOCIETE4.) d'informer les bailleurs immédiatement après la délivrance de l'autorisation afin que le délai prévu à l'article 4 puisse commencer à courir.

Comme la société SOCIETE4.) a introduit la demande d'autorisation en date du 15 octobre 2012, ensemble avec des plans élaborés par un bureau d'architecte, le tribunal en déduit que le contrat de bail a été signé avant cette date et que partant l'article 4 n'est nullement dénué de sens tel que le font plaider les parties défenderesses.

Il y a partant lieu de retenir que conformément aux stipulations contractuelles, les loyers étaient payables à compter du 10 décembre 2012 jusqu'à la fin du bail.

En ce qui concerne la résiliation du bail, les requérants demandent, principalement, à voir dire que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet immédiat par courrier du 28 décembre 2015, sinon à voir prononcer la résiliation judiciaire du bail avec effet au 28 décembre 2015 pour faute grave dans le chef de la locataire consistant dans le non-paiement des loyers.

Les parties défenderesses soutiennent que la résiliation avec effet immédiat était irrégulière et abusive faute de mise en demeure préalable.

Aux termes de l'article 2 du contrat de bail, les parties ont convenu que « (...) *Le bailleur est autorisé à dénoncer le présent contrat de bail à tout moment et sans observation d'un quelconque préavis, au cas où le preneur ne remplit pas ses engagements pris au présent contrat de bail et spécialement au cas où il accuse des retards dans le paiement des loyers. Ainsi, le non-paiement par le preneur de deux termes de loyer venus à échéance entraînera la résiliation de plein droit du présent contrat et ce après mise en demeure par lettre recommandée restée sans suites pendant sept (7) jours.* »

Par courrier recommandé daté du 28 décembre 2015, PERSONNE3.), pour le compte de tous les bailleurs, a écrit à la société SOCIETE4.) qu'ils entendent résilier le contrat de bail avec effet immédiat pour raison de non-paiement de loyers depuis le 10 novembre 2012.

Les requérants expliquent que la lettre contient une erreur matérielle et que le loyer n'est dû qu'à compter du 10 décembre 2012.

Par courrier du 7 janvier 2016, la société SOCIETE4.) réplique comme suit : « (...), *je conteste formellement ce courrier, ainsi que la résiliation du contrat de bail.* »

Il convient de rappeler que la résiliation est l'acte juridique par lequel l'une des parties met unilatéralement fin au contrat. Il s'agit d'un acte unilatéral qui crée une situation de droit, qui est en principe irrévocable, qui n'a pas besoin d'être renouvelé et qui se

suffit à lui-même, sans acceptation du cocontractant ni intervention du juge. La résiliation par le bailleur met fin au bail, si le locataire ne s'y oppose pas et quitte les lieux. Dans le cas contraire, elle reste sans effet jusqu'à ce que le juge prononce le cas échéant la résiliation et le déguerpissement du locataire (cf. Lex Thielen, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd.2020, n°215).

Les parties peuvent prévoir dans le contrat de bail une clause résolutoire selon laquelle le bail est résolu d'office en cas de manquement par l'une des parties à ses obligations contractuelles, comme p.ex. le non-paiement du loyer. En principe, une telle clause résolutoire est licite, s'impose aux parties et doit être respectée par le juge. Elle est cependant généralement peu efficace, car en cas de contestation par l'autre partie, le demandeur doit de toute façon agir en justice pour obtenir la résolution judiciaire du bail (cf. op. cit. 225).

En vertu de l'article 1762-2 du code civil, la clause résolutoire expresse reste soumise à l'appréciation du juge compétent. Même en présence d'une clause résolutoire expresse, les tribunaux disposent d'un pouvoir d'appréciation souverain pour ne prononcer la résiliation que si pareille mesure se trouve justifiée par la gravité des inexécutions litigieuses (cf. TAL. 22 décembre 1988, no 220/88 ; TAL 23 mai 2008, n° 114.349).

Etant donné que les parties défenderesses contestent la résiliation, il y a lieu d'examiner la gravité des inexécutions reprochées à la société SOCIETE4.).

Dans le cadre de l'appréciation de la gravité des inexécutions commises par le débiteur, les juges ont à prendre en considération toutes les circonstances de la cause intervenues jusqu'au jour de la décision (cf. Jurisclasseur civil, vol. 12, art. 1184, fasc. 10, no 113).

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

Tel qu'il a été retenu ci-avant, la société SOCIETE4.) était tenue de payer le loyer à compter du 10 décembre 2012. Or, elle n'a pas payé un seul loyer et au moment de la résiliation du bail, elle redevait trente-sept mensualités.

S'il est vrai que les bailleurs n'ont pas adressé de mise en demeure à leur locataire, ils ont cependant indiqué dans leur courrier du 28 décembre 2015 comme motif de résiliation le non-paiement des loyers depuis la fin de l'année 2012.

Au vu de l'importance des arriérés, il y a lieu de retenir que les manquements de la locataire étaient suffisamment graves pour justifier la résiliation du contrat de bail de sorte qu'il y a lieu de constater que le contrat de bail a valablement pris fin avec effet au 28 décembre 2015.

Compte tenu de ces considérations, la demande en paiement des arriérés de loyers est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 46.250.- euros.

La demande en paiement est dirigée, principalement, contre la société SOCIETE1.) et, subsidiairement, contre la société SOCIETE3.).

En application des dispositions de l'article 1031-16 de la loi modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales, la scission entraîne de plein droit la transmission universelle tant entre la société scindée et les sociétés bénéficiaires qu'à l'égard des tiers, de l'ensemble du patrimoine actif et passif, y compris les actions judiciaires en

cours, de la société absorbée à la société absorbante ou de la société scindée aux sociétés bénéficiaires. Il en résulte que la société scindée ou absorbée n'est plus concernée par la procédure et que plus aucun acte ne peut être valablement pris au nom de cette société.

Les parties ne remettent pas en cause que les différentes opérations de fusion, de scission et de changement de forme sociale au courant des mois de février 2017 et de décembre 2020 ont entraîné le transfert de l'ensemble du patrimoine actif et passif de la société SOCIETE4.) d'abord à la société SOCIETE1.) et ensuite à la société SOCIETE3.).

Il y a donc lieu de retenir que la demande en paiement doit être déclarée non fondée en ce qu'elle est dirigée contre la société SOCIETE1.), mais fondée à l'égard de la société SOCIETE3.).

Les parties défenderesses ne remettent pas en cause le caractère indivisible de la créance des requérants qui résulte par ailleurs de la signature conjointe d'un contrat unique.

Il convient partant de condamner la société SOCIETE3.) à payer aux consorts GROUPE1.) le montant de 46.250.- euros avec les intérêts légaux à compter du 2 juin 2017, date de la mise en demeure adressée par le mandataire des requérants à la société SOCIETE1.), jusqu'à solde.

- Quant aux demandes reconventionnelles formulées par la société SOCIETE3.)

La société SOCIETE3.) demande à voir condamner les parties requérantes solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout au paiement de la somme de 426.253,16 euros représentant la totalité des frais de rénovation déboursés pour l'aménagement des lieux loués. A l'appui de sa demande, elle verse une multitude de factures.

Contrairement aux affirmations des requérants, il n'y a pas autorité de chose jugée en ce qui concerne cette demande alors que dans le cadre de la procédure relative au compromis de vente, le tribunal d'arrondissement n'a pas eu à toiser cette même demande.

Le tribunal se doit de noter que les factures versées en cause ont toutes trait à l'aménagement du marché couvert. Tel qu'il a été retenu ci-avant, les lieux loués ne concernaient que partiellement le marché couvert qui était installé dans un immeuble situé derrière les lieux loués.

A défaut de ventilation des différentes factures entre les deux immeubles, la société SOCIETE3.) ne rapporte pas la preuve que tous les travaux invoqués ont été réalisés dans les lieux loués et le tribunal n'est pas en mesure de vérifier quels travaux ont y été réellement effectués.

En tout état de cause, il y a lieu de noter qu'aux termes de l'article 4 du contrat, les parties ont convenu que :

« (...) Le bailleur donne au preneur l'autorisation de faire sous la responsabilité exclusive de ce dernier des travaux de transformation et de construction avec redistribution éventuelle des locaux, après avoir obtenu les autorisations requises. Tous ces changements sont à exécuter avec l'autorisation préalable écrite du bailleur, sur des plans et un cahier des charges à présenter par un homme de l'art. (...)

Tous les changements qui sont faits avec l'autorisation du bailleur, ainsi que tous les embellissements et toutes les améliorations resteront à la fin du bail acquis au bailleur, sans qu'une indemnité ne soit due au preneur. (...) »

Compte tenu de ces stipulations contractuelles claires, le tribunal retient que les parties ont convenu que tous les aménagements sont à charge de la locataire et que cette dernière ne saurait en réclamer le remboursement en fin de bail.

La demande de la société SOCIETE3.) est partant à déclarer non fondée.

En ce qui concerne la demande en paiement à hauteur de 1.000.- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire, le tribunal rappelle que l'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute susceptible d'entraîner une condamnation à des dommages-intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi, ou, s'il est, tout au moins, le résultat d'une erreur grossière équipollente au dol.

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

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE3.) est à déclarer non fondée.

- Quant aux demandes accessoires

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE3.) est à déclarer non fondée.

Il serait par contre inéquitable de laisser à la charge des requérants l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer leur demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 750.- euros.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

vidant le jugement n°66/2022 rendu en date du 12 janvier 2022 par le tribunal de céans,

rectifie le jugement n°66/2022 rendu en date du 12 janvier 2022 en ce que dans les qualités du prédit jugement, le nom du mandataire de la partie défenderesse

originaire « Maître Marc LENTZ» est à remplacer par celui de « Maître Manuel LENTZ»,

reçoit la demande en intervention dirigée par PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dit PERSONNE4.) contre la société en commandite simple SOCIETE3.) en la forme,

reçoit les demandes reconventionnelles formulées par la société en commandite simple SOCIETE3.) contre PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dit PERSONNE4.) en la forme,

ordonne la jonction entre les affaires enrôlées sous les numéros E-BAIL-612/17 et E-BAIL-79/22,

résilie le contrat de bail ayant pris effet le 1^{er} décembre 2012 avec effet au 28 décembre 2015 aux torts exclusifs de la locataire,

dit la demande en paiement de PERSONNE1.), de PERSONNE2.), de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) dit PERSONNE4.) à titre d'arriérés de loyers non fondée en ce qu'elle est dirigée contre la société en commandite par actions sous la forme d'une SICAV – Fonds d'Investissement Spécialisé SOCIETE1.) – FIS,

dit la demande en paiement de PERSONNE1.), de PERSONNE2.), de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) dit PERSONNE4.) à titre d'arriérés de loyers fondée pour le montant de 46.250.- euros en ce qu'elle est dirigée contre la société en commandite simple SOCIETE3.),

condamne la société en commandite simple SOCIETE3.) à payer à PERSONNE1.), à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) dit PERSONNE4.) le montant de **46.250.- euros (quarante-six mille deux cent cinquante euros)** avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 2 juin 2017, jusqu'à solde,

dit non fondées les demandes reconventionnelles formulées par la société en commandite simple SOCIETE3.),

dit non fondée la demande en paiement de la société en commandite simple SOCIETE3.) à titre d'indemnité de procédure,

dit la demande en paiement de PERSONNE1.), de PERSONNE2.), de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) dit PERSONNE4.) à titre d'indemnité de procédure fondée à hauteur de 750.- euros,

condamne la société en commandite simple SOCIETE3.) à payer à PERSONNE1.), à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) dit PERSONNE4.) le montant de **750.- euros (sept cent cinquante euros)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société en commandite simple SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.