

Audience publique du 13 janvier 2021

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

1) **SOC1.) s.a.**, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...)

partie demanderesse

comparant par Maître François KAUFFMAN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **SOC2.) s.à r.l.**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...)

2) **A.)**, demeurant actuellement à L-(...), (...)

3) **B.)**, demeurant actuellement à L-(...), (...)

parties défenderesses

comparant par Maître Paul SCHINTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 9 septembre 2020.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 28 octobre 2020.

Lors de la prédite audience, Maître Paul SCHINTGEN se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 7 décembre 2020.

Lors de cette audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître François KAUFFMAN, en remplacement de Maître Jean KAUFFMAN, et Maître Paul SCHINTGEN furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 9 septembre 2020, la société **SOC1.)** S.A. a fait convoquer 1) la société **SOC2.)** S.à r.l. 2) **A.)** et 3) **B.)** à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, à lui payer la somme de (22.002,38 + 3.700 =) 25.702,38 euros à titre d'arriérés de loyers et charges jusqu'au mois de septembre 2020 inclus et à titre de garantie locative non déposée, et la somme de 16.264,80 euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir la demande en justice jusqu'à solde, de voir autoriser la requérante à utiliser le montant de la garantie déposée en déduction de sa créance, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses et de voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués dans le délai de 40 jours qui suit la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 600 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, la société **SOC1.)** S.A. a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers d'un montant de 10.166,45 euros pour les mois d'octobre à décembre 2020 inclus pour la porter à la somme de 32.168,83 euros.

Il échet de lui en donner acte.

Suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 23 septembre 2019, la société **SOC1.)** S.A. a donné en location aux parties défenderesses un immeuble à usage de commerce et d'habitation sis à L-(...), (...), connu sous l'enseigne « **ENS1.)** », l'activité commerciale représentant 82,59% de la surface de l'immeuble et l'habitation représentant 17,41% de la

surface de l'immeuble, pour la période du 1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2020, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, moyennant paiement (i) d'un loyer mensuel indexé de 2.789,20 euros hors TVA, soit la somme de 485,60 euros à titre de loyer exonéré de TVA et qui s'est élevé à partir du 1^{er} janvier 2020 à la somme de 488,41 euros et la somme de 2.695,21 euros TVAC à titre de loyer non exonéré de TVA et qui s'est élevé à partir du 1^{er} janvier 2020 à la somme de 2.710,80 euros, payable par anticipation, (ii) d'une redevance mensuelle de 30 euros à titre d'entretien des conduites de bière de l'installation de débit mise à disposition et (iii) d'une redevance mensuelle de 146,25 euros à titre de location de la licence de cabaretage.

Les parties étaient auparavant déjà liées par un contrat de sous-bail conclu en date du 12 mai 2015.

La société **SOC1.)** S.A. expose que les parties défenderesses lui resteraient redevables du paiement de la garantie locative d'un montant de 3.700 euros et d'un montant de 1.144,96 euros à titre de solde du loyer indexé du mois de janvier 2020 et qu'elles ne se seraient acquittées de plus aucun paiement depuis le mois de mars 2020.

Le non-paiement du loyer constituerait en outre une faute grave justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs des parties défenderesses.

La société **SOC2.)** S.à r.l., **A.)** et **B.)** précisent que les relations contractuelles entre parties remontent à l'année 2015.

Ils ne contestent pas ne plus s'être acquittés du paiement des loyers et redevances depuis le mois de mars 2020, en expliquant qu'ils se trouveraient dans une situation dramatique étant donné que leur commerce, consistant dans l'exploitation d'un débit de boissons, serait fortement impacté par la crise sanitaire actuelle et que les recettes réalisées seraient insuffisantes pour couvrir les frais.

En se prévalant ensuite de l'impossibilité absolue d'exploiter leur commerce pendant les périodes de fermeture administrative obligatoire du 18 mars au 25 juin 2020 et à partir du 26 novembre 2020, ils demandent à ce que le loyer soit réduit de 50% pour les périodes en question, sur base de l'article 1722 du code civil.

Les parties défenderesses demandent encore au tribunal, sur base de l'article 1152 du code civil, de réduire à de plus justes proportions le montant de l'indemnité de relocation réclamée, au motif qu'il s'agirait d'une clause pénale et que celle-ci serait excessive. A titre subsidiaire, elles donnent à considérer qu'elles ont demandé la résiliation du bail depuis le mois de septembre 2020, de sorte que la société **SOC1.)** S.A. aurait disposé d'un temps de relocation suffisant. Elles relèvent encore qu'elles seraient également à la recherche active d'un repreneur du fonds de commerce, mais que cette recherche s'avérerait très difficile compte tenu de la crise sanitaire actuelle.

Les parties défenderesses s'opposent finalement à l'exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la partie habitation.

La société **SOC1.) S.A.** s'oppose à la réduction de loyer demandée en contestant l'existence en l'espèce d'une prétendue force majeure. Elle fait valoir que même pendant la période de fermeture obligatoire des cafés et restaurants, ceux-ci auraient pu continuer à exploiter leur commerce par le biais de ventes à emporter.

Elle s'oppose ensuite à la réduction de la clause pénale en donnant à considérer que les locataires ne se seraient même pas acquittés d'un début de paiement des arriérés redus, de sorte que les conditions prévues par l'article 1152 du code civil ne seraient pas remplies en l'espèce.

1. Quant aux arriérés de loyers et à la garantie locative

Il convient de rappeler de prime abord que le contrat de bail est un contrat synallagmatique impliquant des obligations réciproques dans le chef du bailleur et du locataire, l'obligation essentielle du bailleur consistant dans la fourniture paisible de la pleine et entière jouissance des lieux, et celle du locataire consistant dans le paiement du loyer aux termes convenus.

A l'appui de leur demande de réduction du loyer pour la période du 18 mars au 25 juin 2020 et à partir du 26 novembre 2020, les parties défenderesses se prévalent de l'article 1722 du code civil qui dispose que : « *Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement* ».

Il est unanimement admis que cette disposition, applicable au bail commercial et qui n'est qu'une application de la théorie des risques, vise non seulement la destruction matérielle de la chose louée, mais également sa perte juridique. En effet, le bailleur doit procurer au preneur la jouissance paisible de la chose louée, conformément à la destination prévue par les parties. Dès lors, lorsque les circonstances de force majeure rendent impossible ou contrarient la destination prévue au contrat de bail, l'obligation de payer les loyers cesse en tout ou en partie. Il y a donc perte juridique dès qu'un cas de force majeure rend la chose louée impropre à la destination convenue entre parties. Par contre, l'article 1722 du code civil ne peut être invoqué lorsque des événements imprévus entraînent une simple diminution des profits nés de la jouissance des lieux loués, restés par ailleurs propres à la destination convenue (Mathieu HIGNY, « Droit immobilier et Covid -19 - Le paiement du loyer et des charges au bailleur », Larcier, Bruxelles, 2020, p. 10).

« *La Cour de cassation française a assimilé l'impossibilité d'user des locaux en raison d'un cas fortuit à une perte de la chose au sens de l'article 1722 du Code civil (Cass. fr., 3^{ième} civ., 30 avril 1997, no 94-17.941), et elle a également admis que cette impossibilité d'user (ou de jouir) des locaux pouvait correspondre à une perte partielle de la chose (Cass.fr., 3^{ième} civ., 17 juin 1980, no 79-10.049), justifiant une diminution du loyer. Ainsi, une impossibilité de jouissance temporaire résultant d'un cas fortuit pourrait justifier une diminution des loyers afférents à la période durant laquelle le preneur n'aura pu user des locaux loués*

(c'est-à-dire une dispense définitive de paiement des loyers relatifs à la période durant laquelle le preneur a subi une impossibilité de jouissance).

Toutefois, les arrêts qui admettent l'assimilation de l'impossibilité d'user du bien en raison d'un cas fortuit à une perte de la chose ne visent que des situations où ce cas fortuit affecte l'immeuble lui-même ou ses utilités matérielles (l'empêchement de jouissance doit résulter de la chose elle-même pour correspondre à une perte partielle de celle-ci). Dès lors, les dispositions de l'article 1722 du Code civil, tout comme pour l'exception d'exécution, ne seront susceptibles de s'appliquer qu'aux immeubles destinés à recevoir du public et qui sont visés par une décision de fermeture en application de l'article 8 du décret n° 2020-293 du 23 mars 2020. Et là encore, pour décider de l'application de l'article 1722 du Code civil, il faudra déterminer si la décision de fermeture concerne l'immeuble loué lui-même ou l'activité du preneur. Si elle vise l'immeuble, l'impossibilité d'user du bien qui en résulte sera assimilée à une perte partielle de la chose, auquel cas les loyers correspondants ne seront pas dus. À l'inverse, si elle concerne l'activité du preneur et non les locaux loués, les loyers resteront dus, l'impossibilité d'user du bien ne pouvant plus être assimilée à une perte de la chose ». (Frédéric Danos, « Bail commercial - Le paiement des loyers relatifs aux baux commerciaux et la crise du Covid-19 », La Semaine Juridique Entreprise et Affaires n° 17, 23 Avril 2020, 1179, nos 15 et 16).

L'appréciation de l'existence d'une perte juridique doit en outre se faire non de manière abstraite, mais *in concreto*.

Dans un arrêt de principe du 13 janvier 1956, la cour de cassation belge a consacré l'effet suspensif de la force majeure temporaire dans le cadre de la théorie des risques. Si l'obstacle à l'exécution n'est que temporaire, l'exécution des obligations est alors suspendue.

En application des considérations qui précèdent, il convient partant de retenir qu'en cas de perte juridique temporaire des lieux loués, le locataire se trouve également temporairement délié de ses propres obligations envers le bailleur, dont notamment le paiement du loyer et autres charges inhérentes à l'exploitation des lieux. Il s'agit d'une application classique de la théorie des risques.

En l'espèce, l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu entre parties en date du 23 septembre 2019 a pour objet un immeuble à usage de commerce (82,59 % de la surface de l'immeuble) et d'habitation (17,41% de la surface de l'immeuble), dénommé « le débit de boissons », la surface à usage de commerce étant destinée à l'exploitation d'un « café ». L'article 5 du bail précise que : « *Le bien étant donné en location à usage de débit de bières et autres boissons, il est expressément convenu que le preneur ne peut changer la destination même partiellement, ni en négliger l'exploitation. Ainsi, le preneur ne pourra interrompre cette exploitation et devra maintenir en tout temps le débit ouvert au public pendant les heures normales d'exploitation* ».

Par règlement grand-ducal du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre le Covid-19, toutes les activités commerciales et artisanales qui accueillent un public ont été interdites à partir de

cette date et cette interdiction a été maintenue en ce qui concerne les débits de boissons jusqu'au 25 juin 2020.

L'article 2 de la loi du 25 novembre 2020 modifiant 1° la loi modifiée du 1^{er} juillet 2020 sur les mesures de lutte contre la pandémie Covid-19 2° la loi modifiée du décembre 2009 relative à l'hospitalisations sans leur consentement de personnes atteintes de troubles mentaux, a ordonné la fermeture au public des établissements de restauration et de débit de boissons et cette fermeture est, à l'heure actuelle, toujours en vigueur.

L'accueil de public ayant dès lors été interdit, ces mesures de fermeture frappent l'immeuble même dans lequel doit se dérouler l'activité commerciale en question, elles s'imposent au bailleur et elles sont étrangères au fait du preneur.

Il échet dès lors lieu de retenir qu'en ce qui concerne la surface de l'immeuble loué réservée à l'exploitation du débit de boissons (82,59%), les périodes de fermeture en question constituent pour la société **SOC1.)** S.A. un cas de force majeure temporaire l'empêchant de procurer au preneur la jouissance paisible de la chose louée conformément à la destination prévue par les parties, et qu'il y a partant perte juridique temporaire des lieux loués dans le chef des preneurs, lesquels se trouvent, par application de l'article 1722 du code civil, également déliés de leur obligation de payer le loyer et les charges inhérentes à l'exploitation des lieux.

Aucune perte de jouissance n'existant, en revanche, en ce qui concerne la surface de l'immeuble loué réservée à l'habitation, le loyer y afférent reste dû.

Dès lors, dans la mesure où les parties défenderesses ne réclament qu'une réduction des loyer et charges de 50% et que la surface de l'immeuble loué réservée à l'habitation représente uniquement 17,41%, il y a lieu de déclarer la demande à titre d'arriérés de loyers et charges inhérentes à l'exploitation des lieux pour la période du 18 mars au 25 juin 2020 et pour la période du 26 novembre au 31 décembre 2020, uniquement fondée à concurrence de 50% de la somme réclamée.

La demande de la société **SOC1.)** S.A. à titre d'arriérés de loyers et charges d'exploitation est partant à déclarer fondée pour la somme de [1.144,96 (janvier 2020) + ((3.375,46 : 31 x 17) + (3.375,46 : 31 x 14 x 50%) =) 2.613,30 (mars 2020) + (2 x 3.375,46 x 50% =) 3.375,46 (avril + mai 2020) + ((3.375,46 : 31 x 25 x 50%) + (3.375,46 : 31 x 5) =) 1.905,53 (juin 2020) + (4 x 3.375,46 =) 13.501,84 (juillet à octobre 2020) + ((3.375,46 : 31 x 25) + (3.375,46 : 31 x 5 x 50%) =) 2.994,36 (novembre 2020) + (3.375,46 x 50% =) 1.687,73 (décembre 2020) =] 27.223,18 euros, à laquelle il y a lieu de condamner solidairement les parties défenderesses compte tenu de la clause de solidarité stipulée au contrat de bail.

Au vu de l'article 4 du contrat de bail et en l'absence de contestations de la part des parties défenderesses, il y a encore lieu de déclarer la demande de la société **SOC1.)** S.A. à titre de la garantie locative fondée pour la somme réclamée de 3.700 euros, à laquelle il y a lieu de condamner solidairement les parties défenderesses compte tenu de la clause de solidarité stipulée au contrat de bail.

2. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement des locataires

Compte tenu de l'importance des arriérés de loyers et du fait que les parties défenderesses n'ont plus réglé le moindre loyer depuis le mois de mars 2020, voire qu'il n'ont même pas réglé un acompte, ceci en dépit du fait que l'exploitation des débits de boissons a été possible pendant la période du 26 juin au 25 novembre 2020 et en dépit des aides étatiques allouées aux commerçants, il y a lieu de retenir qu'elles ont gravement manqué à leurs obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail et leur condamnation à déguerpir des lieux loués.

3. Quant à l'indemnité de relocation

Concernant la demande de la société **SOC1.)** S.A. à titre d'indemnité de relocation, il convient de rappeler que l'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur subit pendant le temps normal requis pour trouver un autre preneur.

En l'espèce, les parties ont convenu aux termes de l'article 18 des conditions générales du contrat de bail, qu'en cas de résiliation du contrat par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer à la bailleuse une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer et charges.

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

L'article 1152 alinéa 2 du code civil permet au juge de modérer ou d'augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

En l'espèce, les éléments du dossier ne permettent pas de retenir que compte tenu de la localisation des lieux loués et de la situation de crise sanitaire actuelle rendant la relocation d'un débit de boissons à l'évidence difficile, l'équivalent de six mois de loyer à titre d'indemnité de relocation serait manifestement excessif.

La demande de la société **SOC1.)** S.A. à titre d'indemnité de relocation est partant à déclarer fondée pour la somme réclamée de (6 x 2.710,80 =) 16.264,80 euros, à laquelle il y a lieu de condamner solidairement les parties défenderesse compte tenu de la clause de solidarité stipulée au contrat de bail.

4. Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société **SOC1.)** S.A. l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée, même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, au vu de l'importance des arriérés et de l'absence de tout paiement effectué par les preneurs depuis le mois de mars 2020, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société anonyme **SOC1.)** S.A. qu'elle augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers et charges d'un montant de 10.166,45 euros pour les mois d'octobre à décembre 2020 inclus pour la porter à la somme de 32.168,83 euros ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et charges fondée à concurrence de la somme de 27.223,18 euros ;

déclare la demande à titre de garantie locative fondée pour la somme de 3.700 euros ;

déclare la demande à titre d'indemnité de relocation fondée pour la somme de 16.264,80 euros ;

condamne la société à responsabilité limitée **SOC2.)** S.à r.l., **A.)** et **B.)** solidairement à payer à la société anonyme **SOC1.)** S.A. la somme de 47.188 euros (quarante-sept mille cent quatre-vingt-huit euros), avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit sur la somme de 39.130,45 euros (trente-neuf mille cent trente euros et quarante-cinq centimes) à partir du 9 septembre 2020 et sur la somme de 8.057,55 euros (huit mille cinquante-sept euros et

cinquante-cinq centimes) à partir du 7 décembre 2020, chaque fois jusqu'à solde ;

autorise la société anonyme **SOC1.)** S.A. à utiliser le montant de la garantie locative en déduction de sa créance ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement des locataires fondée ;

résilie le bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée **SOC2.)** S.à r.l., **A.)** et **B.)** ;

condamne la société à responsabilité limitée **SOC2.)** S.à r.l., **A.)** et **B.)** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société anonyme **SOC1.)** S.A. à faire expulser la société à responsabilité limitée **SOC2.)** S.à r.l., **A.)** et **B.)** dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne la société à responsabilité limitée **SOC2.)** S.à r.l., **A.)** et **B.)** à payer à la société anonyme **SOC1.)** S.A. une indemnité de procédure de 500 (cinq cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement ;

condamne la société à responsabilité limitée **SOC2.)** S.à r.l., **A.)** et **B.)** aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH

Martine SCHMIT