

Audience publique du vingt-trois avril deux mille vingt-et-un

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

dans la cause

e n t r e

la société anonyme SOC.1.) S.A.,

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 (...);

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Jeff RECKINGER, avocat à la Cour - en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour - demeurant tous deux à Luxembourg, lequel se présenta pour compte de la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ S.A., établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220251 ;

e t

1) la société à responsabilité limitée SOC.2.) S.à r.l.,

établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

2) A.),

ayant demeuré à L-(...), (...), puis à L-(...), (...), demeurant actuellement à L-(...), (...), et

3) B.),

demeurant à L-(...), (...);

sub 1) et 3) parties défenderesses au principal,
parties demanderesse sur reconvention,
sub 2) partie défenderesse au principal,

sub 1) et 3) comparant par Maître Nicolas CHELY, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg,

sub 2) comparant par Maître Clara PEVERGNE, avocat, en remplacement de Maître Ana ALEXANDRE, avocat à la Cour, demeurant toutes deux à Esch-sur-Alzette.

Faits

Les faits et rétroactes de la présente affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu entre parties le 30 octobre 2020, inscrit au répertoire fiscal sous le numéro 2764/20.

En exécution dudit jugement, l'affaire fut réappelée pour continuation des débats à l'audience publique du vendredi, 12 février 2021 à 9 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 16 mars 2021 à 9 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, la société anonyme **SOC.1.) S.A.**, comparut par Maître Jeff RECKINGER, avocat à la Cour - en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour -, lequel se présenta pour compte de la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ S.A, tandis que les parties défenderesses au principal et demandereses sur reconvention, la société à responsabilité limitée **SOC.2.) S.à r.l. et B.)**, comparurent par Maître Nicolas CHELY, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour. La partie défenderesse au principal, **A.)**, comparut par Maître Clara PEVERGNE, avocat, en remplacement de Maître Ana ALEXANDRE, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 fixé,

le jugement qui suit :

Revu le jugement n° 2764/20 du 30 octobre 2020, ayant :

- dit recevables les demandes de la société anonyme **SOC.1.) S.A.** ;
- donné acte à la société anonyme **SOC.1.) S.A.** de l'augmentation de sa demande ;
- dit fondée la demande de la société anonyme **SOC.1.) S.A.** pour le montant de 23.525,45.- euros à titre de loyers et charges impayés ;

- partant condamné la société à responsabilité limitée **SOC.2.) S.à r.l., A.) et B.)**, solidairement, à payer à la société anonyme **SOC.1.) S.A.** la somme de 23.525,45.- euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 10.731,23.- euros, à partir du 17 avril 2020, jour de la requête, et, sur le montant de 12.794,22.- euros, à partir du 9 octobre 2020, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde ;
- dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification du jugement ;
- quant aux demandes en résiliation du contrat de bail, au déguerpissement et à l'indemnité de relocation, refixé l'affaire à l'audience publique du vendredi, 12 février 2021 à 9 heures, salle JP 0.02, relativement aux retards de paiement des loyers respectivement en vue de déterminer si la société à responsabilité limitée **SOC.2.) S.à r.l., A.) et B.)** s'acquittent du loyer à l'échéance ;
- réservé le surplus.

1) Prétentions des parties

La société anonyme **SOC.1.) S.A.** expose lors de l'audience des plaidoiries du 16 mars 2021 qu'un seul paiement d'un montant de 2.000.- euros serait intervenu depuis le jugement du 30 octobre 2020 et réclame dès lors la condamnation des parties défenderesses à lui payer la somme de 33.989,50.- euros au titre d'arriérés de loyers pour les mois de novembre et décembre 2020 ainsi que les mois de janvier, février et mars 2021.

Par ailleurs, elle maintient ses demandes initiales à voir résilier le contrat de bail ainsi que la condamnation des locataires au déguerpissement et au paiement d'une indemnité de relocation d'un montant de 21.481,83.- euros, à une indemnité de procédure de 1.000.- euros, la majoration des intérêts légaux et l'exécution provisoire du jugement.

La société à responsabilité limitée **SOC.2.) S.à r.l. et B.)** rappellent que vingt-cinq jours après le prononcé du jugement, le gouvernement a décidé la fermeture totale des débits de boissons. Ainsi, depuis le 25 novembre 2020, elles n'auraient plus aucune activité et dès lors plus aucune rentrée de fonds. Malgré cette absence de revenus, elles auraient payé 2.000.- euros et auraient dès lors prouvé leur bonne volonté.

Or, au regard de la jurisprudence établie par deux jugements rendus par la Justice de paix de Luxembourg en date des 13 et 14 janvier 2021, elles seraient libérées de leur obligation de payer le loyer pendant la durée de la fermeture administrative au regard de l'article 1722 du Code civil et de la théorie des risques. Par conséquent,

elles demandent reconventionnellement une réduction de leur loyer à zéro pour la période du 25 novembre 2020 à mars 2021, soit pour la somme de 29.991,25.- euros.

Vu l'impossibilité matérielle de travailler, le risque juridique devrait être mis à la charge de la bailleuse et, dès lors, aucune faute pouvant justifier une résiliation du contrat de bail ne pourrait être retenue à leur encontre. Les demandes en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement seraient partant à rejeter. A titre subsidiaire, elles demandent au Tribunal de sursoir, à nouveau, à statuer sur ces demandes en attendant la réouverture du débit de boissons, les aides de l'Etat leur ayant été refusées.

Par ailleurs, elles demandent de rejeter la demande relative à l'indemnité de relocation pour être prématurée, le contrat de bail étant toujours en cours d'exécution. Finalement, elles s'opposent à la demande de la société anonyme **SOC.1.) S.A.** en allocation d'une indemnité de procédure.

A.) se rallie aux plaidoiries des deux autres parties défenderesses. Il renvoie à un jugement de la Justice de paix de Luxembourg du 21 janvier 2021 et conclut à la perte juridique temporaire du local due à la force majeure ayant rendu les lieux impropres à leur destination. Dès lors, les locataires seraient temporairement déchargés de leur obligation de payer le loyer et la demande de la partie requérante au titre des arriérés de loyers serait à rejeter.

Comme les locataires seraient déchargés de leur obligation de payer le loyer, la demande de résiliation du contrat de bail serait à déclarer non fondée. A titre subsidiaire, la partie requérante commettrait un abus de droit en sollicitant la résiliation du contrat de bail, cette demande étant exagérée vu la situation actuelle de fermeture administrative.

La société anonyme **SOC.1.) S.A.** réplique en s'opposant à la demande des locataires à voir sursoir à statuer sur ses demandes en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement en rappelant l'absence d'efforts des parties défenderesses de payer les arriérés de loyers. Au regard des aides étatiques mises en place pour aider les établissements de l'HORECA, les parties défenderesses pourraient bénéficier d'environ 20.000.- euros par mois ; or, ces dernières se limiteraient à dire qu'elles n'auraient pas droit à ces aides, sans autres précisions.

Elle rappelle en outre que tant le principe que le montant de l'indemnité de relocation redue en cas de résiliation judiciaire du contrat de bail seraient prévus expressément dans le contrat de bail.

Aucun abus de droit ne saurait encore lui être reproché, alors qu'elle ne pourrait pas être indéfiniment tributaire des difficultés financières des parties défenderesses et précise que, de son côté, elle continuerait à payer le loyer à son propre bailleur.

La société anonyme **SOC.1.) S.A.** critique les jurisprudences en première instance citées par les parties défenderesses pour avoir retenu la théorie des risques et plus

précisément pour avoir retenu que les immeubles exploitant des restaurants ou des débits de boissons seraient visés par la fermeture administrative, étant donné que le législateur aurait expressément visé l'activité de l'HORECA. Par ailleurs, les jugements cités ne tiendraient pas compte des aides étatiques mises en place pour soutenir ces établissements.

La société à responsabilité limitée **SOC.2.) S.à r.l. et B.)** insistent pour dire que la bailleuse ne saurait leur reprocher ni de ne pas avoir fait du take away, étant donné que leur activité consisterait en un débit de boissons et non pas d'un restaurant, ni de ne pas avoir touché les aides de l'Etat.

Par ailleurs, même si l'indemnité de relocation était prévue par le contrat de bail, il appartiendrait toujours à la bailleuse de prouver l'existence de son dommage. Finalement, elles font appel au pouvoir modérateur du Tribunal pour réduire son montant eu égard la situation actuelle particulière.

2) Appréciation

Quant aux arriérés de loyers

La société anonyme **SOC.1.) S.A.** sollicite la condamnation solidaire des parties défenderesses à lui payer la somme de 33.989,50.- euros au titre d'arriérés de loyers pour la période de novembre 2020 à mars 2021, avec une majoration des intérêts légaux telle que formulée dans la requête.

La requérante sollicite les loyers venus à échéance après le jugement du 30 octobre 2020. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, elle est recevable.

Il convient de lui en donner acte.

Les parties défenderesses reconnaissent ne pas avoir payé le montant réclamé, mais soutiennent être temporairement libérées de leur obligation de payer le loyer depuis le 25 novembre 2020 en invoquant une perte juridique temporaire de la chose louée au titre de l'article 1722 du Code civil et de la force majeure. La société à responsabilité limitée **SOC.2.) S.à r.l. et B.)** sollicitent reconventionnellement une réduction du loyer à zéro euro pour la période du 25 novembre 2020 au mois de mars 2021.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Quant à la force majeure soulevée par **A.)** pour se soustraire à l'obligation de payer le loyer convenu, le Tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 1147 du Code

civil, « le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part ».

L'article 1148 du Code civil poursuit qu'« il n'y a lieu à aucuns dommages et intérêts lorsque, par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit, le débiteur a été empêché de donner ou de faire ce à quoi il était obligé, ou a fait ce qui lui était interdit ».

Si certains critères sont remplis, la force majeure peut avoir comme conséquence d'exonérer une personne de la responsabilité qui normalement pèserait sur elle. Pour valoir exonération, il est nécessaire que la force majeure remplisse les caractères d'extériorité, d'irrésistibilité et d'imprévisibilité.

L'extériorité signifie que le défendeur ne peut invoquer, pour échapper à sa responsabilité, son propre fait (cf. TAL, 5 novembre 2010, n° 196/10).

L'irrésistibilité prend généralement la forme de l'impossibilité d'exécution en matière contractuelle. Celle-ci doit être totale et définitive, l'impossibilité temporaire ou partielle ne constituant pas un cas de force majeure (cf. op. cit.).

Quant à la condition de l'imprévisibilité, celle-ci consiste pour l'agent à ne pas avoir pu prévoir un évènement irrésistible (cf. TAL, 22 avril 2015, n° 82/15).

Les mesures prises par le gouvernement luxembourgeois afin d'endiguer la propagation de la COVID-19 sont évidemment extérieures aux parties du contrat de bail, de sorte que le caractère d'extériorité est donné en l'espèce à leur égard.

Le contrat de sous-bail et d'approvisionnement en boisson ayant été conclu antérieurement à la prise d'effet du règlement grand-ducal du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre la COVID-19 et de la loi du 25 novembre 2020 ayant interdit l'accueil de public dans les établissements de l'HORECA, il y a également lieu de constater et de retenir que le caractère d'imprévisibilité est donné en l'espèce.

Quant au critère de l'irrésistibilité, il convient de rappeler que le critère de l'irrésistibilité fait l'objet d'une appréciation *in abstracto*, par rapport à l'inexécution d'un débiteur normalement raisonnable et diligent placé dans les mêmes circonstances (voir en ce sens, JurisClasseur Civil Code, art. 1146 à 1155, fasc. 11-30 : DROIT À RÉPARATION, Exonération de la responsabilité contractuelle, Inexécution imputable à une cause étrangère, éd. Septembre 2004, n° 10) et qu'il est admis que le caractère irrésistible est devenu un élément de la force majeure (voir en ce sens, A. BENABENT, Droit civil : les obligations, Montchrestien, 7^e éd., n° 333).

L'impossibilité d'exécution s'entend cependant d'une véritable impossibilité, c'est-à-dire d'un obstacle insurmontable et non de simples difficultés, fussent-elles

très grandes. Dès lors que le débiteur peut exécuter le contrat, le débiteur y est tenu, même si cette exécution doit être pour lui très onéreuse : on dit qu'il n'existe pas de force majeure financière, de sorte que les difficultés financières ne peuvent jamais constituer une force majeure (cf. op. cit., n° 334).

Tout événement inévitable ne devient force majeure qu'à la condition d'être insurmontable pour le débiteur raisonnable. C'est alors l'impossibilité d'exécution qui devient naturellement le critère de qualification essentiel de la force majeure en matière contractuelle, ce que traduit la règle élémentaire : « à l'impossible nul n'est tenu ». Toutefois, l'insurmontabilité de l'événement qui contraint le débiteur à une impossibilité d'exécution doit être et définitive et totale ou absolue. En premier lieu, l'impossibilité doit être définitive. Si l'empêchement est momentané, le débiteur n'est pas libéré et l'exécution de l'obligation est seulement suspendue jusqu'au moment où la force majeure vient à cesser (JurisClasseur Civil Code, art. 1146 à 1155, fasc. 11-30 : DROIT À RÉPARATION, Exonération de la responsabilité contractuelle, Inexécution imputable à une cause étrangère, éd. Septembre 2004, nos 12, 13 et 14).

En matière contractuelle, « l'irrésistibilité prend généralement la forme de l'impossibilité d'exécution. Celle-ci doit être totale et définitive, l'impossibilité temporaire ou partielle ne constituant pas un cas de force majeure » (Georges RAVARANI, La responsabilité civile, n° 1075, p. 1055).

En l'espèce, il y a lieu de constater et de relever que les mesures administratives prévoyant la fermeture du local ne sont que temporaires et non définitives.

Il s'y ajoute que, conformément aux principes applicables en matière de force majeure tels qu'exposés ci-avant, l'empêchement doit être radical dans le chef de celui qui invoque la force majeure pour pouvoir valoir force majeure dans le chef de ce dernier. Ainsi, une impossibilité temporaire ou partielle dans le chef du locataire, se caractérisant par une difficulté accrue dans l'exécution de ses obligations de paiement des loyers pendant la période limitée du confinement, ne saurait constituer un cas de force majeure dans son chef, le critère de l'irrésistibilité n'étant pas donné dans une telle situation (TAL, 8.12.2020, n° TAL-2020-03617 du rôle).

Au regard des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que **A.)** ne saurait se prévaloir de la force majeure pour se délier de son obligation de payer le loyer aux échéances convenues. Ce moyen est partant à rejeter.

Les parties défenderesses fondent en outre leur demande en décharge de leur obligation au paiement des arriérés de loyers pour la période de novembre 2020 à mars 2021 sur base de l'article 1722 du Code civil et de la théorie des risques.

L'article 1722 du Code civil 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. »

Cette disposition constitue un cas d'application de la théorie des risques particulier à la perte par cas fortuit.

Indépendamment de cette disposition, la théorie des risques, selon laquelle, lorsque l'exécution de l'obligation de l'une des parties devient impossible par suite de cas fortuit ou de force majeure, le débiteur de cette obligation est libéré, est applicable en matière de bail (Cass. belge, 10 septembre 1965, Pas. Belge, 1966, I, 52 ; Cass. belge, 17 septembre 1982, Pas. Belge, 1983, I, 81).

Il y a perte au sens de l'article 1722 du Code civil, lorsque la jouissance, telle que les parties l'ont voulue en contractant, n'est plus possible, eu égard notamment à la destination convenue dans le bail. La privation de la jouissance doit avoir son origine dans la chose elle-même (Les Nouvelles, Le Louage de Choses, I, Les baux en général, 2^{ème} édition, LA HAYE et VANKERCKHOVE, n° 420, p. 278).

On distingue traditionnellement la perte totale de la perte partielle. La première entraîne la résiliation du contrat de bail et la deuxième laisse l'option au preneur de demander à être libéré du bail ou à bénéficier d'une réduction du loyer.

La perte peut être juridique lorsque, sans qu'il y ait destruction matérielle, le bien devient impropre à sa destination (cf. Planiol et Ripert, Traité pratique de droit civil français, Tome X, Première partie, LGDJ 1932, n° 639, p. 811).

Ce point est à apprécier *in concreto* en fonction des contractants concernés.

Il est possible que la perte juridique ne présente qu'un caractère temporaire. En ce cas, l'objet du contrat ne disparaît pas ; il n'est qu'indisponible et l'obligation est simplement suspendue. Ce n'est pas en cette hypothèse le bail qui est suspendu, mais les obligations qui en résultent (Les Nouvelles, Le Louage de Choses, précité, n° 421, p. 279).

Au vu des développements qui précèdent, la perte visée à l'article 1722 du Code civil, qu'elle soit matérielle ou juridique, doit viser la chose elle-même, objet du contrat de bail.

Dans le cas du bail commercial, cela signifie que la perte matérielle ou juridique causée par cas fortuit affecte la chose louée de telle sorte qu'elle empêche, en totalité ou en partie, d'en faire un usage permettant l'exercice de l'activité commerciale prévue au contrat de bail.

Lorsque c'est l'activité commerciale qui est entravée directement par cas fortuit, le preneur ne peut pas se prévaloir de l'article 1722 du Code civil pour demander la résiliation du bail ou une diminution du prix.

En l'espèce, les mesures réglementaires du 18 mars 2020 ayant interdit les activités commerciales qui accueillent un public et les dispositions de la loi du 25 novembre 2020 ayant ordonné la fermeture au public des établissements de restauration et de débit de boissons ont pour seul objectif d'interdire toutes les activités qui pourraient favoriser la propagation de la COVID-19. C'est donc l'activité de restauration sur place et de débit de boisson qui est interdite.

Ce n'est partant pas la chose louée mais bien l'activité de restauration et de débit de boisson qui est affectée par les prédites dispositions réglementaires et légales.

Il n'y a dès lors pas de perte juridique de la chose louée en tant que telle et les locataires ne peuvent pas se prévaloir de l'article 1722 du Code civil pour suspendre le paiement des loyers (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 30 mars 2021, n° du rôle TAL-2020-09641).

Au vu de ce qui précède, il échet de débouter la société à responsabilité limitée **SOC.2.) S.à r.l. et B.)** de leur demande reconventionnelle en réduction du loyer à zéro euro et de faire droit à la demande de la société anonyme **SOC.1.) S.A.**, avec les intérêts légaux à partir du 16 mars 2021, jour de la demande, jusqu'à solde.

Il y a également lieu de faire droit à la demande de la partie requérante de condamner les parties défenderesses solidairement au montant retenu, au regard de la clause de solidarité prévue par le contrat de bail.

Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

La société anonyme **SOC.1.) S.A.** sollicite la résiliation du contrat de bail commercial et la condamnation des locataires au déguerpissement.

Les parties défenderesses s'opposent aux demandes aux motifs qu'aucune faute ne saurait leur être reprochée. Subsidiairement, elles demandent au Tribunal de sursoir à statuer sur cette question. **A.)** a en outre reproché à la requérante de commettre un abus de droit en insistant sur la demande en résiliation du contrat de bail.

Tel que retenu précédemment, les locataires ne sont pas déchargés de leur obligation de payer le loyer tel que convenu dans le contrat de bail commercial.

Or, l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative (article 1728 du Code civil). Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire pouvant justifier la résiliation du bail.

En l'espèce, le Tribunal avait décidé dans le jugement du 30 octobre 2020 de sursoir à statuer sur les demandes en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement au motif qu'«*au regard des efforts entrepris par les parties défenderesses pour apurer leur dette et de reprendre le paiement au terme convenu du loyer mensuel, le Tribunal considère que la résiliation du bail est, en l'état, disproportionnée et ne se justifie pas à l'heure actuelle.*

Le Tribunal n'entend nullement minimiser la gravité des retards de paiement et il va de soi que les locataires devront, pour l'avenir, faire preuve de célérité et respecter l'échéance fixée contractuellement ; il ne saurait en effet être toléré par les locataires imposent ad vitam aeternam leurs difficultés de paiement à la bailleuse (JPL, 10 juillet 2018, rép. fiscal n° 2576/18) ».

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire un immeuble est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Or, il est constant en cause que depuis le jugement précité, un seul paiement d'un montant de 2.000.- euros est intervenu et que les parties défenderesses n'ont aucunement repris le paiement du loyer et des charges.

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de sursoir à statuer sur les demandes telles que formulées par les parties défenderesses.

Quant au moyen de l'abus de droit soulevé par **A.**), le Tribunal rappelle que constitue un abus de droit, l'exercice du droit d'une manière qui dépasse manifestement les limites de l'exercice normal de ce droit par une personne prudente et diligente.

Or, en l'espèce, on ne saurait reprocher à la partie requérante de solliciter la résiliation du contrat de bail, les arriérés de loyers s'élevant au jour des plaidoiries à la somme de 59.084,24.- euros et les arriérés de charges à 240,98.- euros.

Eu égard à l'importance des arriérés, le Tribunal constate que les parties défenderesses ont manqué gravement à leurs obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs des locataires.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder aux parties défenderesses.

Quant à l'indemnité de relocation

La société anonyme **SOC.1.) S.A.** sollicite la condamnation solidaire des parties défenderesses à lui payer une indemnité de relocation d'un montant de 21.481,83.-

euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, sur base de l'article X du contrat de bail commercial.

Les parties défenderesses s'opposent à cette demande.

Aux termes de l'article X, dernier alinéa du contrat de bail, « *en cas de rupture anticipative du bail, [les] preneurs payeront à [la] bailleuse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout état de cause être inférieur à trois mois de loyer, ceci sans préjudice quant à tous autres droits dans le chef de la bailleuse.* »

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. 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.

Une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyers n'est pas à considérer comme excessive, de sorte qu'il n'y a pas lieu à la réduire.

Il s'ensuit que la demande de ce chef est encore à déclarer fondée.

Quant aux mesures accessoires

La société anonyme **SOC.1.)** S.A. demande encore à ce que le taux de l'intérêt légal soit majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, la majoration du taux de l'intérêt légal est de droit.

La partie demanderesse demande encore la condamnation solidaire des parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 300.- euros.

La société anonyme **SOC.1.)** S.A. demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

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 ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Les parties défenderesses ayant succombé au litige, elles sont à condamner solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

statuant en continuation du jugement n° 2764/20 du 30 octobre 2020,

d o n n e acte à la société anonyme **SOC.1.)** S.A. de l'augmentation de sa demande ;

d i t recevable la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S.à r.l. et de **B.)** ;

la **d i t** non fondée et en **d é b o u t e** ;

d i t fondée la demande de la société anonyme **SOC.1.)** S.A. pour le montant de 33.989,50.- (trente-trois mille neuf cent quatre-vingt-neuf virgule cinquante) euros à titre de loyers impayés ;

partant, **c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S.à r.l., **A.)** et **B.)**, solidairement, à payer à la société anonyme **SOC.1.)** S.A. la somme de 33.989,50.- (trente-trois mille neuf cent quatre-vingt-neuf virgule cinquante) euros, avec les intérêts légaux à partir du 16 mars 2021, date de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde ;

p r o n o n c e la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties ;

partant, **c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S.à r.l., **A.)** et **B.)** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus

tard dans un délai de **40 (quarante)** jours à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **a u t o r i s e** la partie requérante à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d i t fondée la demande de la société anonyme **SOC.1.)** S.A. au titre de l'indemnité de relocation pour un montant de 21.481,83.- (vingt-et-un mille quatre cent quatre-vingt-un virgule quatre-vingt-trois) euros ;

partant, **c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S.à r.l., **A.)** et **B.)**, solidairement, à payer à la société anonyme **SOC.1.)** S.A. la somme de 21.481,83.- (vingt-et-un mille quatre cent quatre-vingt-un virgule quatre-vingt-trois) euros, avec les intérêts légaux à partir du 17 avril 2020, jour de la requête, jusqu'à solde ;

d i t que le taux de l'intérêt légal sera majoré de **3 (trois)** points à l'expiration d'un délai de **3 (trois)** mois à compter de la notification du jugement ;

d i t fondée la demande de la société anonyme **SOC.1.)** S.A. en obtention d'une indemnité de procédure ;

partant, **c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S.à r.l., **A.)** et **B.)**, solidairement, à payer à la société anonyme **SOC.1.)** S.A. la somme de 300.- (trois cents) euros ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;
c o n d a m n e la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S.à r.l., **A.)** et **B.)**, solidairement, à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Tania NEY

(s.) Tom BAUER