

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) A.) et

2) B.),

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

3) 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 (...);

parties défenderesses au principal,
parties demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Diab BOUDENE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude PAULY, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 26 octobre 2020.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 novembre 2020 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après trois remises, 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 demanderesses sur reconvention, **A.), B.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S.à r.l., comparurent par Maître Diab BOUDENE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude PAULY, 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 :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 26 octobre 2020, la société anonyme **SOC.1.)** S.A. a sollicité la convocation d'**A.), de B.)** et de la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S.à r.l. pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 22.477,49.- euros au titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

La requérante demande encore la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et la condamnation des locataires au déguerpissement ainsi qu'au paiement d'une indemnité de relocation d'un montant de 13.498,47.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

La requérante sollicite par ailleurs une augmentation du taux d'intérêt de trois points à partir du 3^{ème} mois de la notification du jugement à intervenir.

Finalement, elle demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros, la condamnation des parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail (avec accord d'approvisionnement) du 1^{er} mars 2017, la partie requérante a donné en bail aux parties défenderesses, avec effet au 1^{er} avril 2017, un immeuble d'habitation et de commerce connu sous l'enseigne « **SOC.2.)** », sis à L- (...), (...), moyennant un loyer mensuel initial de 3.879,88.- euros et qui s'élève actuellement à 4.499,49.- euros.

Lors de l'audience des plaidoiries, la requérante augmente sa demande à titre de loyers impayés des mois de novembre à mars 2021 et conclut, après déduction des paiements intervenus, à la condamnation des parties défenderesses à lui payer la somme de 15.219,16.- euros à titre de loyers impayés.

La demanderesse maintient ses autres demandes.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, la société anonyme **SOC.1.)** S.A. augmente sa demande des loyers des mois de novembre 2020 à mars 2021 venus à échéance après l'introduction de la demande. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, elle est recevable.

Il convient de lui en donner acte.

Les parties défenderesses s'opposent à toutes les demandes et sollicitent reconventionnellement la condamnation de la société anonyme **SOC.1.)** S.A. à lui payer la somme de 3.770,71.- euros au titre de ristournes pour l'année 2020, sinon la compensation de ce montant avec d'éventuels montants redus. En outre, elles demandent au Tribunal d'enjoindre à la partie requérante de fournir des explications quant aux avantages lui accordés par son propre bailleur ainsi que la condamnation de la société anonyme **SOC.1.)** S.A. à lui payer la somme de 20.788,63.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, au titre d'une répétition de l'indu, sinon sur base de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle. Finalement, elles sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros et la condamnation de la société anonyme **SOC.1.)** S.A. aux frais et dépens de l'instance.

1) Moyens des parties

Les parties défenderesses contestent le décompte présenté par la partie requérante en renvoyant notamment au décompte de cette dernière établi au 31 janvier 2021 et qui fait état d'un solde négatif de 7.725,82.- euros. Les loyers pour les mois de février et de mois 2021 n'ayant pas été payés, le solde au mois de mars 2020 serait non pas de 18.239,69.- euros mais de 16.724,48.- euros.

Par ailleurs, le 30 mars 2017, un accord entre les parties aurait été conclu quant à des ristournes de 10 %, respectivement de 15 %, sur les ventes de certaines boissons.

Or, la partie requérante n'aurait pas dressé de décompte des ristournes pour l'année 2020 qu'elle évalue à 3.770,71.- euros et n'aurait pas déduit ce montant des arriérés de loyers.

Dès lors, les parties défenderesses sollicitent reconventionnellement la condamnation de la partie requérante au paiement de ce montant, sinon de prononcer une compensation entre les montants éventuellement réduits par les parties.

En outre, elles bénéficieraient de deux notes de crédit d'un montant de 1.273,16.- euros, respectivement de 241,73.- euros, que la partie requérante aurait omis de déduire dans le décompte, tout en affirmant par après que la somme de 241,73.- euros aurait été imputée par la société anonyme **SOC.1.)** S.A. sur le décompte du mois de novembre 2020.

En outre, la partie requérante se serait, par un courrier du 20 mai 2020, engagée à leur rétrocéder « ... *l'ensemble des avantages obtenus* ... » par son bailleur principal. Or, la partie requérante aurait omis de les informer quant à la nature de ces avantages et ne leur aurait pas continué lesdits avantages.

Par conséquent, elles demandent au Tribunal d'enjoindre à la société anonyme **SOC.1.)** S.A. de leur fournir des explications quant à ces avantages, desquels elles devraient également pouvoir bénéficier.

En tout état de cause, la fermeture des débits de boissons en raison de la crise sanitaire causée par la COVID-19 et décidée par le règlement Grand-Ducal du 18 mars 2020 ainsi que par la loi du 25 novembre 2020 constituerait une circonstance de force majeure, étant donné que les mesures mises en place « *rendent impossible ou contrarient la destination prévue au contrat de bail, de sorte que l'obligation de payer le loyer cesse* ». A titre subsidiaire, il y aurait perte juridique temporaire de la chose louée et les parties défenderesses seraient libérées de leur obligation de payer le loyer et des charges pendant toute la durée de la fermeture.

Elles concluent qu'elles seraient déliées de leur obligation de payer les loyers pour la période du 18 mars 2020 au 25 juin 2020 ainsi que pour la période du 26 novembre 2020 au jour des plaidoiries (correspondant à loyer et des charges d'un montant de 33.742,40.- euros). Or, comme elles auraient procédé à des paiements pendant ces périodes, elles formulent une demande reconventionnelle en répétition de l'indu pour les loyers indument payés et demandent la condamnation de la société anonyme **SOC.1.)** S.A. à leur payer la somme de 20.788,63.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Subsidiairement, elles sollicitent des dommages et intérêts pour le même montant sur base de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle de la société anonyme **SOC.1.)** S.A.

Finalement, elles précisent qu'elles vont toucher des aides supplémentaires de la part de l'Etat et qu'elles seraient dès lors, en cas de condamnation au titre d'arriérés de loyers, en mesure de rembourser leurs dettes.

La société anonyme **SOC.1.) S.A.** réplique en précisant que la ristourne d'un montant de 3.020,53.- euros aurait bien été imputée sur les arriérés de loyers tel qu'il résulterait de son décompte actualisé au 15 mars 2021, tandis que les notes de crédit auraient été imputées sur le compte des charges.

Sur la question de l'avantage dont elle aurait bénéficié de la part du bailleur principal, elle explique que cet avantage aurait constitué en un échelonnement des loyers réduits pendant la durée de la fermeture administrative au printemps 2020 sur six mois, tel que répercuté dans le décompte. Aucun autre avantage ne lui aurait été accordé par le bailleur principal.

Quant au moyen de la force majeure invoquée par les parties défenderesses pour se soustraire à leur obligation de payer le loyer, elle renvoie à un jugement du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg du 8 décembre 2020, qui aurait, dans un cas similaire, rejeté ce moyen et reproche aux parties défenderesses d'avoir, au mois de novembre 2020, réalisé un paiement de 23.090,65.- euros sans formuler de réserve, de sorte qu'elles ne sauraient dès lors plaider à ce jour d'être libérées de leur obligation au paiement du loyer.

Elle conteste en outre la perte juridique temporaire au sens de l'article 1722 du Code civil telle que soulevée par les parties défenderesses au motif qu'une impossibilité absolue et définitive serait nécessaire dans ce cas de figure ; or, tel ne serait pas le cas en l'espèce. Par ailleurs, la mesure de fermeture ne concernerait pas l'immeuble destiné à l'exploitation d'un débit de boissons mais l'activité d'exploitation d'un débit de boissons. Dès lors, la théorie des risques telle que développée par les défenderesses ne serait pas à retenir et ce d'autant plus que l'Etat aurait mis en place un système généreux d'aides devant permettre aux défenderesses de passer cette période difficile tout en respectant leur obligation de payer le loyer. Ainsi, les défenderesses pourraient avoir droit à des aides d'un montant pouvant aller jusqu'à 20.000.- euros par mois devant servir à couvrir les différentes charges et notamment le loyer.

Par ailleurs, les difficultés financières n'auraient pas commencé au moment de la fermeture de l'établissement, mais les parties défenderesses auraient déjà eu des difficultés de paiements pendant les mois précédents.

Selon les parties défenderesses, à défaut pour la partie requérante de verser le décompte des charges afin d'établir qu'elle a bien imputé les notes de crédit sur ce compte, les notes de crédit seraient à imputer au compte relatif aux arriérés de loyers.

2) Appréciation

Quant aux arriérés de loyers

La société anonyme **SOC.1.)** S.A. sollicite la condamnation des parties défenderesses à lui payer la somme de 15.219,16.- euros à titre d'arriérés de loyers jusqu'au mois de mars 2021 inclus.

Les parties défenderesses reprochent tout d'abord à la partie requérante de ne pas avoir imputé les deux notes de crédit d'un montant de 1.273,16.- euros, respectivement de 241,73.- euros. De manière contradictoire, elles reconnaissent cependant que le montant de 241,73.- euros aurait été imputé sur le décompte du mois de novembre 2020. Seul le montant de 1.273,16.- euros peut dès lors être discuté.

La société anonyme **SOC.1.)** S.A. reconnaît l'existence de cette note de crédit, tout en affirmant qu'elle aurait imputé ce montant sur le compte des charges. Or, à défaut pour la partie requérante de verser le décompte des charges, et partant de prouver cette imputation, il y a lieu de faire droit à la demande des parties défenderesses et de déduire le montant de 1.273,16.- euros des arriérés de loyers.

En ce qui concerne les ristournes de 10 %, respectivement de 15%, accordées par la partie requérante sur certaines boissons, il convient de constater que la société anonyme **SOC.1.)** S.A. a bien déduit un montant de 3.020,53.- euros à ce titre et a, tel que convenu lors des plaidoiries, versé en cours de délibéré un décompte détaillé de ce calcul, lequel n'a pas été contesté par les parties défenderesses.

Les parties défenderesses demandent en outre au Tribunal d'enjoindre à la société anonyme **SOC.1.)** S.A. de lui fournir plus d'informations quant aux avantages que le bailleur principal lui aurait accordés.

La partie requérante renvoie au courrier du 20 mai 2020, qui est libellé comme suit : *« Par la présente, nous avons le plaisir de vous informer qu'en cette période extrêmement difficile pour le secteur HORECA, le propriétaire de votre immeuble nous a accordé un geste d'appui particulièrement généreux.*

Comme déjà confirmé par votre gestionnaire, Monsieur C.), nous vous pouvons vous assurer que nous vous avons entièrement rétrocédé l'ensemble des avantages obtenus ».

Lors des plaidoiries, la partie requérante a expliqué que *« le geste d'appui particulièrement généreux »* annoncé dans ce courrier serait un échelonnement des loyers réduits pendant la durée de fermeture sur six mois et renvoie à son décompte pour établir qu'elle aurait bien continué cet avantage à ses locataires.

Au regard du libellé de ce courrier, la seule mention d'un *« geste d'appui particulièrement généreux »* dans le courrier précité ne permet pas, en l'absence d'autres éléments probants en ce sens, de retenir que d'autres avantages que celui du paiement échelonné des loyers sur six mois auraient été convenus avec le propriétaire de l'immeuble.

Il n'y a partant pas lieu de faire droit à la demande d'injonction formulée par les parties défenderesses au vu des contestations y afférentes de la bailleresse et en l'absence du moindre élément de preuve quant à l'existence d'autres avantages.

Au vu des développements qui précèdent, il échet de conclure que les arriérés de loyers s'élèvent à 13.946.- euros (15.219,16 - 1.273,16).

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 les parties défenderesses 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 y a lieu 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, n^{os} 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 les parties défenderesses ne sauraient se prévaloir de la force majeure pour se délier de leur obligation de payer le loyer aux échéances convenues. Ce moyen est partant à rejeter.

A titre subsidiaire, les parties défenderesses concluent être déliées de leur obligation de payer le loyer et les charges sur le fondement de la perte juridique temporaire des lieux loués au sens de l'article 1722 du Code civil.

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 y a lieu de déclarer fondée à la demande de la société anonyme **SOC.1.) S.A.** et de condamner **A.), B.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.2.) S.à r.l.** à lui payer la somme de 13.946.- euros au titre d'arriérés de loyers.

Par conséquent, les parties défenderesses sont à débouter de leur demande reconventionnelle en condamnation de la société anonyme **SOC.1.) S.A.** au titre de la répétition de l'indu, sinon de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle.

La partie requérante sollicite en outre la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, des parties défenderesses.

En cas de pluralité de locataires, chacun de ces derniers n'est tenu que pour sa quote-part, sauf dans les cas où la loi (couple marié, partenaires au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats) ou le contrat de bail prévoit expressément que les colocataires sont tenus solidairement ou de manière indivise (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°27 ; Georges

KRIEGER, Le bail d'habitation, n° 73 et s. ; Trib. d'arr. Lux., 8 juillet 2005, n° 94 241 du rôle ; Trib. d'arr. Lux., 30 janvier 2009, n° 118 595 du rôle).

En effet, la solidarité ne se présume point ; il faut qu'elle soit expressément stipulée, sauf dans les cas prévus par la loi (article 1202 du Code civil). En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun.

En l'espèce, le contrat de bail prévoit une clause de solidarité entre les locataires.

Il y a partant lieu de condamner **A.), B.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S.à r.l. solidairement à payer à la société anonyme **SOC.1.)** S.A. la somme de 13.946.- euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 10.731,23.- euros à partir du 26 octobre 2020 jusqu'à solde.

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.

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.

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 ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Eu égard à l'importance des arriérés de loyers et les retards importants dans le paiement de ceux-ci, le Tribunal retient 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 13.498,47.- 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 se sont opposées à toutes les demandes de la partie requérante, sans cependant se prononcer précisément sur 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 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 par ailleurs 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'entièreté 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.

Au regard de l'issue du litige, **A.), B.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S.à r.l. sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

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,

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

d i t recevables les demandes reconventionnelles d'**A.)** de **B.)** et de la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S.à r.l. ;

les **d i t** non fondées 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 13.946.- (treize mille neuf cent quarante-six) euros à titre de loyers impayés ;

partant, **c o n d a m n e** **A.), B.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S.à r.l., solidairement, à payer à la société anonyme **SOC.1.)** S.A. la somme de 13.946.- (treize mille neuf cent quarante-six) euros, avec les intérêts légaux à partir du 26 octobre 2020 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 A.), B.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S.à r.l. 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 13.498,47.- (treize mille quatre cent quatre-vingt-dix-huit virgule quarante-sept) euros ;

partant, **c o n d a m n e A.), B.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S.à r.l., solidairement, à payer à la société anonyme **SOC.1.)** S.A. la somme de 13.498,47.- (treize mille quatre cent quatre-vingt-dix-huit virgule quarante-sept) euros, avec les intérêts légaux à partir du 26 octobre 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 A.), B.)** et de la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S.à r.l., solidairement, à payer à la société anonyme **SOC.1.)** S.A. la somme de 300.- (trois cents) euros ;

d i t non fondée la demande d'**A.), de B.)** et de la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure et en **d é b o u t e** ;

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 A.), B.) et la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S.à r.l., 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