

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Rép. fiscal n° 4720/14
du 16.12.2014

Audience publique du seize décembre deux mille quatorze

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) **PERSONNE1.)**,

demeurant à L-ADRESSE1.), et

2) **PERSONNE2.)**,

demeurant à F-ADRESSE2.) ;

parties demandereses,

comparant par Maître Sevinc GUVENCE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg ;

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.),

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) ;

partie défenderesse,

comparant par Maître Evelyne LORDONG, avocat, en remplacement de Maître François KREMER, 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 7 mai 2014.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 3 juin 2014 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 18 novembre 2014 à 9 heures, salle JP 0.15.

Les requérants, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparurent par Maître Sevinc GUVENCE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), comparut par Maître Evelyne LORDONG, avocat, en remplacement de Maître François KREMER, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendues 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 le 7 mai 2014, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl devant le tribunal de paix de Luxembourg aux fins de s'entendre condamner à l'exécution du contrat de bail conclu entre les parties, au paiement des loyers jusqu'à l'expiration de celui-ci et au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 euros.

Les requérants font exposer que leurs parents ont donné en location à la partie défenderesse une station essence sise à L-ADRESSE4.), que suite au décès de leurs parents ils sont devenus les bailleurs par indivision successorale, que le dernier contrat de bail signé entre les parties date du 23 décembre 1991, lequel a fait l'objet de quatre avenants, que la défenderesse a résilié par trois fois le contrat de bail pour des échéances différentes, que ces trois résiliations successives prêtent à confusion et génèrent une situation d'insécurité juridique, que la résiliation du bail est un acte unilatéral irrévocable sur lequel il n'est pas permis à son auteur de revenir, qu'en outre les résiliations ont été effectuées au nom du groupe GROUPE1.), et non pas

au nom de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), et cela par une société SOCIETE2.) que le registre du commerce et des sociétés ne renseigne pas comme représentant qualifié de la société défenderesse, que les trois résiliations sont partant irrégulières et qu'il y a lieu de dire que la société défenderesse continue d'être liée par le contrat de bail et qu'elle doit continuer de payer les loyers jusqu'à l'expiration de celui-ci.

Les requérants se prévalent d'une clause contenue dans l'avenant n° 4 au bail, signé le 21 décembre 2012 (pièce n° 5 de la farde de Me KRIEGER) qui stipule que l'avenant est applicable « *bis die Gemeinde LIEU1.) der Nutzung dieses Standorts ein Ende setzt* » et soutiennent que, faute par la partie défenderesse d'avoir jamais produit un courrier de l'administration communale duquel il résulterait que l'autorisation pour l'exploitation de la station essence aurait été retirée, le contrat de bail n'aurait jamais pris fin. Enfin, outre que la partie défenderesse serait tenue de respecter le terme prévu dans l'avenant n° 4, elle se baserait à tort sur l'avenant n° 3 pour dénoncer le contrat moyennant le respect d'un délai de préavis de trois mois, l'avenant n° 3 ayant été, sur ce point, abrogé et remplacé par l'avenant n° 4.

A l'audience du 18 novembre 2014, les requérants ont demandé la condamnation de la partie défenderesse à leur payer la somme de 12.000 euros, du chef d'arriéré de loyer se rapportant aux mois de mai à novembre 2014.

Il convient de leur en donner acte.

Expressément réservée dans la requête introductive d'instance, et non autrement contestée sous ce rapport par la défenderesse, la demande en paiement formée à l'audience est à déclarer recevable.

La partie défenderesse fait plaider que la demande doit être rejetée comme infondée et conclut à la condamnation des consorts GROUPE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros.

Elle fait valoir que la prétention des parties adverses repose sur une interprétation erronée de l'avenant n° 4 au contrat de bail puisque l'administration communale de LIEU1.) n'est pas en droit de mettre fin à l'exploitation de la station essence, cette faculté ne relevant pas du domaine de compétence d'une commune. Les parties adverses l'auraient d'ailleurs elles-mêmes reconnu dans un courrier du 20 février 2014 (pièce n° 1 de la farde de Me KREMER). A suivre le raisonnement des parties requérantes, le contrat de bail ne pourrait donc jamais prendre fin et l'engagement de la défenderesse serait perpétuel, ce qui serait pourtant illicite.

Selon la partie SOCIETE1.), le bail n'avait pas de terme, il constituait un bail à durée indéterminée et pouvait être résilié, à tout moment, moyennant le respect d'un délai de préavis de trois mois, tel que prévu à l'avenant n° 3 au contrat de bail que l'avenant n° 4 n'aurait pas modifié sur ce point.

En qui concerne la résiliation du bail par la société SOCIETE2.), la défenderesse fait plaider que ladite société a agi dans le cadre d'un mandat de gestion de son portefeuille immobilier et que l'existence de ce mandat n'avait pas à faire l'objet d'une publication au registre du commerce et des sociétés. Par ailleurs, les consorts GROUPE2.) auraient été parfaitement informés de la qualité de mandataire de SOCIETE2.) pour le compte de la société défenderesse et auraient accepté cette représentation puisque les contestations écrites relatives aux résiliations en cause auraient été adressées à SOCIETE2.).

En ce qui concerne les trois lettres de résiliation successives et l'insécurité juridique qu'elles auraient prétendument générée dans le chef des bailleurs, la défenderesse fait valoir qu'elle a consenti à prolonger provisoirement le contrat de bail à la suite des deux premières lettres, en raison des contestations reçues de la part des bailleurs, mais que le troisième et dernier courrier de résiliation était « *plus que clair* » sur l'intention certaine de la partie SOCIETE1.) de résilier le contrat de bail avec effet au 30 avril 2014. De plus, les bailleurs auraient « *toujours été au courant des intentions de SOCIETE1.)* » de sorte qu'ils ne se seraient nullement trouvés dans une situation d'insécurité juridique.

Concernant, l'inopposabilité du pouvoir de représentation de la société SOCIETE2.) en raison du défaut de publication de celui-ci au registre du commerce, les requérants restent en défaut de justifier de la base légale sur laquelle ils fondent leur moyen.

Il est constant en cause que la société SOCIETE2.) a agi en l'espèce dans le cadre d'un mandat de gestion du portefeuille immobilier de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl.

Aucun texte de loi n'impose la publication de pareil mandat au registre du commerce et des sociétés.

Il résulte d'ailleurs de l'usage du papier à entête de SOCIETE2.) pour la rédaction de l'avenant n° 4 au contrat de bail (pièce n° 5 de la farde n° I de Me KRIEGER) ainsi que de la correspondance échangée entre les parties et notamment des lettres datées respectivement des 9 octobre 2013, 13 janvier 2014, et 20 février 2014 (pièces n° 7 et 9 de la farde n° I de Me KRIEGER et pièce n° 1 de la farde n° I de Me KREMER) que les consorts GROUPE2.) ont toujours reconnu la société SOCIETE2.) comme représentant du preneur au bail.

Ce moyen doit partant être écarté.

Les demandeurs soutiennent que les résiliations intervenues lui seraient encore inopposables au motif qu'elles auraient été faites au nom du groupe GROUPE1.) et non de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl.

Le tribunal constate que, contrairement aux affirmations des demandeurs, aucune des trois lettres de résiliation ne renseigne le « groupe GROUPE1.) » comme auteur des résiliations et que chacune des trois lettres en question renseigne, en exergue et en souligné, que la résiliation concerne « *le contrat de bail entre Mme PERSONNE1.) et SOCIETE1.) SARL concernant la station-service ENSEIGNE1.) située ADRESSE4.) à L-ADRESSE4.)* ».

Ce moyen doit partant être rejeté également.

Concernant la durée du contrat, les demandeurs soutiennent, en ordre principal, que le bail lie les parties litigantes jusqu'à ce que la commune de LIEU1.) mette fin à l'exploitation de la station essence et, en ordre subsidiaire, que la durée du bail doit être déterminée en fonction des usages qui, en matière de bail commercial, est de trois ans.

La partie défenderesse estime, au contraire, que le bail en cause a été conclu pour une durée indéterminée, faute de pouvoir lier les parties à perpétuité et faute de toute autre stipulation concernant la durée.

En l'espèce, le contrat de bail signé le 30 décembre 1991 (pièce n° 1 de la farde n° I de Me KRIEGER) stipule, à l'article 1^{er}, qu'il est conclu pour une durée de dix ans, laquelle prend cours le 1^{er} décembre 1991, sans possibilité de renouvellement par tacite reconduction.

Par avenant n° 1 au contrat de bail (pièce n° 2 de la farde n° I de Me KRIEGER), le contrat est prolongé jusqu'au 30 novembre 2006.

Par avenant n° 2 (pièce n° 3 de la farde n° I de Me KRIEGER), le contrat est prolongé jusqu'au 31 décembre 2009.

Par avenant n° 3 (pièce n° 4 de la farde n° I de Me KRIEGER), le contrat est prolongé jusqu'au 31 décembre 2012.

Par avenant n° 4 (pièce n° 4 de la farde n° I de Me KRIEGER), le contrat est prolongé, avec effet au 1^{er} janvier 2013, jusqu'à ce que la commune de LIEU1.) mette fin à l'exploitation du site (« *bis die Gemeinde LIEU1.) der Nutzung dieses Standortes ein Ende setzt* »).

Or, le droit de mettre fin à l'exploitation de la station essence ne rentre pas dans les compétences de la commune de LIEU1.).

Il importe dès lors de déterminer si le juge doit se limiter à faire une application littérale du contrat ou si, au contraire, il doit rechercher l'intention des parties par référence à des éléments extérieurs.

L'interprétation des contrats est régie notamment par les articles 1156 et 1157 du Code civil.

L'article 1156 indique qu'« *on doit, dans les conventions, rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes* ».

Dans cette œuvre d'interprétation qui l'amène à tenir compte d'éléments extérieurs au contrat, le juge peut écarter les termes utilisés par les parties dans le contrat, s'il est démontré que « *malgré leur clarté, les termes invoqués pris dans leur sens littéral, étaient incompatibles avec l'ensemble du contrat et l'intention évidente des parties* » (cf. Cass. Req. 15.04.1926, D.H. 1926, 317 ; Civ. 3^e, 05.02.1971, D. 1971, 281 ; Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v^o contrats et conventions, 08.1993, n^o 257).

L'article 1157 dispose que « *lorsqu'une clause est susceptible de deux sens, on doit plutôt l'entendre dans celui avec lequel elle peut avoir quelque effet, que dans le sens avec lequel elle n'en pourrait produire aucun* ».

On déduit de cette disposition que priorité doit être donnée à l'interprétation utile du contrat et partant à la validité du contrat plutôt qu'à sa nullité (cf. J. Carbonnier, Droit civil, t. IV, P.U.F., coll. Thémis, 12^e éd., n^o 65 ; B. Fages, Droit des obligations, L.G.D.J., 4^e éd., n^o 257 ; A. Weill et F. Terré, Les obligations, Dalloz, coll. Précis, 4^e éd., n^o 367).

Faute de pouvoir découvrir ce qui a été réellement l'intention commune des parties, la loi recommande au juge de rechercher, par divers moyens, quelle a été leur intention commune la plus probable. Il s'agit toujours de l'application de critères subjectifs, mais faute de certitudes force est de se contenter de vraisemblances, de probabilités ou de présomptions (cf. Juris-Classeur, Civil, art. 1156 à 1164, fasc. 20, 08.2001, n^o 22).

En ordre principal, les requérants insistent sur un maintien du contrat tant que la partie SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve que la commune de LIEU1.) a mis un terme à l'exploitation dont il s'agit.

Pareille interprétation du contrat de bail aboutirait cependant à mettre la société défenderesse dans l'impossibilité de résilier valablement le bail et partant à imposer à la société défenderesse un engagement perpétuel, ainsi que cette dernière le soutient à juste titre.

A partir de quelques textes particuliers, notre droit prohibe, de manière générale, les engagements perpétuels (cf. B. Starck, H. Roland et L. Boyer, Droit des obligations, tome II, Litec, 2^e éd., n^o 1150 ; Enc. Dalloz, op. cité, n^o 319).

On entend par là les contrats conclus, soit sans limitation de durée, mais avec un mécanisme rendant de fait impossible toute résiliation unilatérale, soit pour une durée limitée, mais alors anormalement longue, compte tenu de la durée de la vie

humaine ou de la vie professionnelle, ou bien indéfiniment renouvelable sur décision d'une seule partie (cf. B. Fages, op. cité, n° 339).

C'est ainsi que l'article 1709 du Code civil, applicable au présent contrat, dispose que le louage de chose ne peut avoir lieu que « *pendant un certain temps* » d'où l'on déduit l'interdiction du louage de chose à perpétuité (cf. J. Carbonnier, op. cité, n° 65 ; Ph. Malaurie et L. Aynès, Droit civil, t. VIII, Cujas, 12^e éd., n° 668).

La sanction de l'engagement perpétuel est la nullité absolue du contrat (cf. Cass. Civ. 3^e, 20.02.1991, n° 89-17176, JCP N 1992, II, 22 ; 15.12.1999, n° 98-10430, Bull. civ. III, n° 242 ; RTD civ. 2000. 568, obs. J. Mestre).

Comme le contrat qui contient un engagement perpétuel doit être annulé, en l'espèce, la conséquence logique du raisonnement des consorts GROUPE2.) serait que le tribunal devrait annuler le contrat de bail tel qu'il résulte de la signature de l'avenant n° 4.

En application des directives d'interprétation rappelées ci-dessus, il y a lieu de retenir que les parties n'ont pas voulu d'un contrat nul et partant d'un engagement perpétuel de la société défenderesse.

L'avenant n° 4 se réfère pour tout ce qui n'est pas stipulé expressément dans cet avenant au contrat signé en 1991 et à tous ses avenants subséquents : « *Alle anderen Bedingungen des Mietvertrages sowie seine früheren Ergänzungen bleiben unverändert und in vollem Umfang gültig zwischen den Parteien* ».

Une référence similaire est d'ailleurs contenue dans tous les avenants conclus précédemment.

En ce qui concerne la durée du bail, le contrat initial et les avenants signés par la suite ne sont cependant guère utiles, les durées y stipulées étant révolues au moment de l'entrée en vigueur de l'avenant n° 4.

Les parties n'ont pas inséré, dans l'avenant n° 4, une autre stipulation concernant la durée du contrat ou la faculté de résiliation unilatérale. Elles n'y ont pas stipulé davantage que le contrat était prolongé pour une durée indéterminée.

Face aux contestations des bailleurs, il n'est pas prouvé ni offert en preuve par la société SOCIETE1.) que les parties au contrat de bail en cause aient convenu de quelque autre manière de se lier pour une durée indéterminée.

En matière de bail d'un immeuble à usage commercial, il est généralement admis que, lorsque la durée du bail n'est pas stipulée dans le contrat, celui-ci est conclu non pas pour une durée indéterminée, mais pour une durée qui est celle de l'usage local (cf. L. Thielen, Le contrat de bail, Promoculture-Larcier, n° 498 et la jurisprudence y citée).

Or, il est d'un usage général et notoire de conclure un bail commercial pour la durée de trois ans (cf. not. T.A.L., 29.11.1988, n° du rôle 39 388 ; 09.07.2010, n° du rôle 121 697 ; 18.12.2012, n° du rôle 147 928).

Le bail écrit relatif à un immeuble à usage commercial qui ne contient aucune stipulation quant à la durée et ne précise pas qu'il est conclu pour une durée indéterminée, est donc réputé conclu pour une durée de trois ans.

Il importe de relever que les parties au litige ont adopté cette durée de trois ans, correspondant à l'usage, dans les avenants n° 2 et 3, signés respectivement le 17 décembre 2006 et le 17 décembre 2009.

Il y a partant lieu de retenir que le contrat de bail liant les parties à la suite de la signature de l'avenant n° 4, en date du 21 décembre 2012, a été conclu pour une durée de trois ans, courant du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2015.

Dans ces conditions, le tribunal interprète le contrat conclu entre les parties en ce sens qu'elles n'ont pas entendu lier le preneur à perpétuité et qu'elle ont entendu lui donner la faculté de résilier le contrat de manière unilatérale dans le respect des usages en matière de bail commercial relatifs notamment à la durée du bail ainsi que des dispositions légales permettant la résiliation immédiate pour inexécution fautive des obligations de l'autre partie ou encore en raison de la cessation forcée de l'exploitation de la station-service.

Les parties litigantes sont aussi en désaccord quant à la durée du délai de résiliation du bail.

En matière de bail commercial, il est d'un usage constant de dénoncer le bail six mois avant l'expiration de son terme (cf. not. T.A.L., 29.11.1998, n° du rôle 39 388 ; 18.12.2012, n° du rôle 147 928). Cependant la volonté des parties prime et celles-ci sont libres de fixer un délai de résiliation supérieur ou inférieur.

En l'espèce, l'avenant n° 2, signé le 17 décembre 2006, prévoit un délai de préavis de six mois.

L'avenant n° 3, signé le 17 décembre 2009, prévoit, en revanche, un délai de résiliation de trois mois : « *SOCIETE1.) hat jederzeit die Möglichkeit den Vertrag mittels einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zu beenden* ».

L'avenant n° 4, signé le 21 décembre 2012, ne contient aucune stipulation concernant la faculté de résiliation du bail par le preneur, contrairement aux deux avenants précédents.

Comme l'avenant n° 3 n'a pas été abrogé ni modifié, sur ce point, par l'avenant n° 4, que ce dernier avenant se réfère aux accords antérieurs pour tout ce qui n'y est pas stipulé, et que l'avenant stipulant un délai de préavis de trois mois est le dernier en date des accords antérieurs entre parties, il y a lieu de retenir qu'après l'entrée

en vigueur de l'avenant n° 4, le preneur était tenu de respecter un délai de préavis de 3 mois.

Le contrat de bail liant les parties à la suite de la signature de l'avenant n° 4, en date du 21 décembre 2012, peut donc être résilié moyennant le respect d'un délai de préavis minimal de trois mois avant son échéance.

Il suit de ce qui précède que les parties au litige ont conclu le 21 décembre 2012 un contrat de bail ayant pris cours le 1^{er} janvier 2013 et venant à expiration le 31 décembre 2015 et que ce bail est susceptible d'être suivi, par tacite reconduction, d'un nouveau bail de trois ans, sauf résiliation, moyennant le respect d'un délai de préavis de trois mois, avant la date d'échéance.

Par lettre datée du 30 septembre 2013, le bail a été résilié avec effet au 31 décembre 2013, avant d'être résilié une seconde fois, par lettre datée du 6 janvier 2014, avec effet au 6 avril 2014, puis une troisième fois, par lettre datée du 30 janvier 2014 avec effet au 30 avril 2014. Indépendamment du fait que la succession de ces résiliations est irrégulière en elle-même puisque la résiliation constitue un acte unilatéral qui, une fois notifiée, échappe à la volonté de son auteur, il y a lieu de relever qu'aucune de ces trois résiliations ne respecte le terme prévu dans le contrat de bail liant actuellement les parties.

Lorsqu'un locataire, sans reprocher au propriétaire une violation de ses obligations de bailleur, dénonce unilatéralement et avant terme un contrat de bail à durée déterminée, le bailleur est en droit d'exiger l'exécution forcée du contrat lorsqu'elle est possible et de continuer à demander le paiement des loyers échus, en vertu du principe consacré à l'article 1134 du Code civil, selon lequel la convention légalement formée fait la loi des parties et ne peut être révoquée que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise (cf. Cass. lux., 12.02.1976, Pas. 23, 321 ; Cass b. 05.09.1980, Pas. b. 1981, 17 ; 22.05.1981, Pas. b. 1981, 1267).

En ce qui concerne la définition de l'impossibilité susceptible de faire obstacle au droit du bailleur d'exiger l'exécution forcée du contrat, il convient de se référer aux articles 1147 et 1148 du Code civil.

Aux termes de l'article 1147 du Code civil le paiement de dommages-intérêts est subordonné à la condition que le débiteur « *ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée* ».

L'article 1148 du Code civil dispose qu'il n'y a lieu à aucuns dommages-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.

En cas de force majeure, le débiteur est dispensé de la prestation même qui faisait l'objet du contrat et, en même temps, il est délié des dommages-intérêts qui, s'il

avait été responsable, auraient remplacé la prestation (cf. J. Carbonnier, Droit civil, tome IV, P.U.F., coll. Thémis, 12^e éd., n° 74).

L'impossibilité d'exécution ne doit pas nécessairement s'étendre à tout le contrat. Elle peut n'affecter qu'une des obligations qui sera, suivant le cas, suspendue ou éteinte (cf. H. De Page, Traité élémentaire de droit civil belge, tome II, éd. Bruylant, 3^e éd., n° 597).

Si l'obstacle n'est que temporaire l'exécution de l'obligation est suspendue et devra reprendre dès que l'obstacle aura disparu. Si l'obstacle est définitif, l'obligation est éteinte (arg. art. 1302 du Code civil). En toute hypothèse, tant que l'obstacle existe, il n'y a lieu ni à exécution en nature ni par équivalent. L'article 1147 ne parle que de dommages-intérêts parce que c'est le cas normal. Mais il ne faut pas oublier que les dommages-intérêts constituent un mode d'exécution et que c'est l'exécution elle-même de l'obligation qui est soit suspendue soit éteinte (cf. H. De Page, op. cité, n° 606).

Le débiteur est libéré de l'exécution de son obligation dès lors que celle-ci a été empêchée par suite d'une force majeure (cf. J. Carbonnier, Droit civil, tome 4, P.U.F., 12^e éd., n° 74 ; A. Weill et F. Terré, Droit civil, Les obligations, Dalloz, 4^e éd., n° 414 ; B. Fages, Droit des obligations, L.G.D.J., 4^e éd., n° 314 ; Juris-Classeur, Civil, article 1234, 04.2009, fasc. 63, n° 23).

La force majeure s'entend d'un « événement présentant à la fois un caractère imprévisible lors de la conclusion du contrat et irrésistible dans son exécution » (cf. Ass. plén. 14.04.2006, D. 2006, 1557, note P. Jourdain).

Dans la présente espèce, la société SOCIETE1.) reste en défaut de prouver ou d'offrir en preuve la survenance d'un événement imprévisible lors de la conclusion du contrat actuellement en vigueur et irrésistible dans son exécution qui en empêcherait la continuation.

La société défenderesse n'a d'ailleurs pas même fait état d'un tel événement.

Par conséquent, face à la résiliation du bail avant terme, les consorts GROUPE2.) sont en droit d'opter pour l'exécution forcée du bail et d'exiger que la société SOCIETE1.) continue de payer les loyers échus jusqu'à la fin du bail, c'est-à-dire, en l'état, jusqu'au 31 décembre 2015, la défenderesse restant en défaut de justifier de l'impossibilité, au sens prédécrit, d'en continuer l'exécution.

La demande est partant fondée dans son principe.

Le montant de l'arriéré de loyer réclamé par les consorts GROUPE2.) n'a pas été contesté par la société défenderesse.

Il est justifié eu égard aux pièces versées et aux renseignements fournis.

Il y a partant lieu d'en imposer le paiement à la partie SOCIETE1.).

Aux termes de l'article 240 du nouveau code de procédure civile « *Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine* ».

Il résulte de la disposition qui précède que l'indemnité de procédure ne peut être allouée qu'à la partie qui ne se voit pas imposer la charge des dépens de l'instance.

Comme la société SOCIETE1.) succombe à l'instance, il y a lieu de rejeter sa demande en octroi d'une indemnité de procédure.

L'allocation d'une indemnité de procédure est, d'autre part, subordonnée aux conditions que le demandeur indique la nature exacte des sommes prétendument exposées par lui et non comprises dans les dépens et qu'il établisse en quoi l'équité commande qu'elles soient laissées à charge de son adversaire (cf. Cour, 20.03.1991, Pas. 28, 150 ; 18.12.1996, n° du rôle 16 486 ; 20.03.2003, n° du rôle 26 542).

Faute par les consorts GROUPE2.) de remplir ces exigences, il convient de rejeter leur demandes en octroi d'une indemnité de procédure.

Les requérants concluent à l'exécution provisoire du présent jugement.

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* ».

Lorsque, comme en l'espèce, l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte des intérêts respectifs des parties au litige, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients pour les parties (cf. Cour, 08.10.1974, Pas. 23, 5 ; 07.07.1994, n° du rôle 16 540 et 16 604).

L'existence ou non d'une contestation sérieuse est un critère susceptible d'être retenu par le juge ayant la faculté d'ordonner l'exécution provisoire (cf. T.A.L., 16.12.2005, n° du rôle 98 976).

Au regard de ces critères, les circonstances de la cause ne requièrent pas que la présente décision soit assortie de l'exécution provisoire.

Par ces motifs

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

déboutant de toutes autres conclusions,

r e ç o i t la requête en la forme ;

d o n n e acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en paiement d'un montant de 12.000 (douze mille) euros au titre d'arriéré de loyer ;

d é c l a r e la demande partiellement fondée ;

d i t que les parties sont liées par un contrat de bail courant du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2015, résiliable moyennant un délai de préavis de trois mois ;

d i t que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont en droit de réclamer l'exécution forcée de ce bail et partant le paiement des loyers échus jusqu'à la fin du bail ;

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 12.000 (douze mille) euros ;

r e j e t t e la demande en octroi d'une indemnité de procédure formée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

r e j e t t e la demande en octroi d'une indemnité de procédure formée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl ;

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl aux frais et dépens de l'instance ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

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

(s.) Alain THORN

(s.) Tom BAUER