

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

Rép. fisc. n° 573/2021
du 22.02.2021

Audience publique du vingt-deux février deux mille vingt-et-un

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

Dans la cause entre

- 1) **PERSONNE1.)**, retraité, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.)**, retraité, demeurant à L-ADRESSE2.),
- 3) **PERSONNE3.)**, retraité, demeurant à F-ADRESSE3.),
- 4) **PERSONNE4.)**, salariée, demeurant à L-ADRESSE4.),
- 5) **PERSONNE5.)**, salariée, demeurant à L-ADRESSE5.),

parties demanderesses originaires,
parties défenderesses sur reconvention,

sub 1) à 5) comparant par Maître Bob BIVER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse originaire,
partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Audrey MASQUELIER, avocat, en remplacement de Maître Sandra Patricia JUNQUEIRA DE OLIVEIRA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 11 juin 2020 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 6 juillet 2020 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15.

Après quatre remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 1^{er} février 2021 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15 lors de laquelle Maître Bob BIVER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.)), PERSONNE2.) (ci-après PERSONNE2.)), PERSONNE3.) (ci-après PERSONNE3.)), PERSONNE4.) (ci-après PERSONNE4.)) et PERSONNE5.) (ci-après PERSONNE5.)) et Maître Audrey MASQUELIER, avocat, en remplacement de Maître Sandra Patricia JUNQUEIRA DE OLIVEIRA, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la société SOCIETE1.)), furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit :

Faits constants

Par contrat de bail commercial du 8 mars 2011 avec effet au 1^{er} avril 2011, PERSONNE6.) a donné en location à la société SOCIETE1.) une maison sise à L-ADRESSE6.) aux fins d'exploitation d'une crèche moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 2.000.- euros indexé (indice 764,36) payable d'avance au plus tard le 15 de chaque mois.

Le bail est conclu pour une durée de 9 ans et se renouvelle par tacite reconduction d'année en année. Avant l'expiration de chaque période, chacune des parties peut, moyennant un préavis de 3 mois, dénoncer le bail par lettre recommandée.

PERSONNE6.) est décédée le 31 décembre 2016.

Concernant la maison donnée en bail, la succession de feu PERSONNE6.) est échue à parts égales à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) (ci-après « les consorts GROUPE1.) », chacun en étant propriétaire indivis à raison d'un cinquième.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 4 mai 2018, les consorts GROUPE1.) ont dénoncé le contrat de bail du 8 mars 2011 à sa prochaine échéance, soit au 31 mars 2020, au motif qu'ils entendent mettre l'immeuble en vente.

Par lettre recommandée du 25 mai 2020, le mandataire judiciaire des consorts GROUPE1.) a mis la société SOCIETE1.) en demeure :

- de quitter les lieux avant le 1^{er} juin 2020 ;
- de payer le montant total de 4.681,38 euros au titre des indemnités d'occupation pour les mois d'avril 2020 et mai 2020 ; et
- de régler le montant de 15.845,38 euros au titre d'arriérés de loyers dus depuis 2015 suite au réajustement des loyers par suite de l'indexation.

Procédure, prétentions et moyens des parties

Par requête déposée le 11 juin 2020 au greffe de la justice de paix de Luxembourg, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont régulièrement fait convoquer la société SOCIETE1.) devant ce tribunal, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir déclarer résilié le contrat de bail ;
- déclarer la société SOCIETE1.) avec tous les autres occupants des lieux occupants sans droit ni titre ;
- l'entendre condamner au paiement du montant de 2.340,69 euros par mois à titre d'indemnité d'occupation, avec les intérêts légaux à partir du jour de la requête jusqu'à solde ;
- l'entendre condamner au paiement du montant de 15.845,38 euros à titre d'arriérés de loyers suite au réajustement des loyers depuis 2015 par l'effet de l'adaptation indiciaire avec les intérêts légaux à partir du jour de la requête jusqu'à solde ;
- l'entendre condamner au paiement du montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- l'entendre condamner à déguerpir des lieux ; et
- l'entendre condamner aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de la requête, les consorts GROUPE1.) demandent, entre autres, de constater que le contrat de bail a été résilié régulièrement avec effet au 31 mars 2020 et que depuis le 1^{er} avril 2020, la société SOCIETE1.) ainsi que les personnes occupant les lieux de son chef sont à déclarer occupants sans droit ni titre.

A l'audience des plaidoiries du 1^{er} février 2021, les consorts GROUPE1.) renoncent à leur demande à voir constater la régularité de la résiliation datée du 4 mai 2018 avec effet au 31 mars 2020 ainsi qu'à leur demande en déguerpissement au vu de ce que la société

SOCIETE1.) a remis les clés le 7 octobre 2020 lors du constat de sortie établi par l'huissier de justice Guy ENGEL.

Il convient de leur donner acte.

Ils renoncent également à leur demande en paiement d'une indemnité d'occupation en indiquant que la société SOCIETE1.) a payé les mensualités indexées avec la communication « *loyer et indexation* » pour les mois d'avril 2020 à septembre 2020 inclus.

Il convient de leur donner acte.

La **société SOCIETE1.)** donne lecture de sa note de plaidoiries.

Elle se rapporte à prudence de justice concernant la recevabilité de la requête en la forme.

Quant à la demande en paiement des indexations rétroactives des loyers, elle fait valoir que l'ancienne bailleuse, feu PERSONNE6.), a renoncé à l'application de la clause de valeur alors qu'elle n'a jamais réclamé d'adaptation indiciaire jusqu'à son décès le 31 décembre 2016. Telle renonciation vaudrait au moins pour les arriérés d'adaptations indiciaires auxquelles PERSONNE6.) aurait pu prétendre jusqu'au 31 décembre 2016.

Pour ce qui est des adaptations indiciaires à partir du 1^{er} janvier 2017, la société SOCIETE1.) argue que PERSONNE2.) a, lors de la signature du contrat de bail, renoncé oralement à ladite indexation et offre de prouver cette renonciation par une comparution personnelle de ce dernier.

Elle conteste le *quantum* des adaptations indiciaires aux motifs que le montant réclamé lui paraît surfait et sollicite, pour autant que de besoin, une expertise judiciaire pour vérifier le montant réclamé à ce titre.

Elle relève avoir payé les loyers indexés d'avril 2020 à septembre 2020 compris dans le seul but de « *se mettre dans l'ordre* ».

A titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) demande à voir constater que la résiliation du bail par courrier du 4 mai 2018 est irrégulière pour avoir été faite dans le seul but de vendre l'immeuble et non pour l'un des trois motifs limitativement énumérés à l'article 1762-11 du Code civil et sans versement ou proposition d'une indemnité d'éviction conformément à l'article 1762-12 du Code civil.

Elle explique avoir, avant le 31 mars 2020, entamé des démarches afin de racheter la maison, mais les conditions bancaires n'étaient pas réalisables pour elle. D'autres investisseurs auraient fait des offres pour acheter la maison et auraient été enclins à lui permettre de faire perdurer l'exploitation de la crèche, raison pour laquelle elle ne se serait pas empressée à quitter les lieux.

Elle écrit dans sa note que « *les consorts GROUPE1.) n'ont donc accepté aucune offre et les gérants de la Crèche ont été contraints de mettre fin à leur activité précipitamment et fermé l'entreprise, à l'insu de leur volonté. Ils ont quitté les lieux à la fin du mois de septembre 2020. Cette fermeture imposée de façon précipitée a largement affecté la réputation de la Crèche sur le marché, entraînant un arrêt complet de l'activité* ».

Elle fait valoir avoir sollicité une indemnité d'éviction par courrier recommandé de son mandataire judiciaire du 2 juillet 2020, demande que les consorts GROUPE1.) ont refusé au motif fallacieux que la résiliation aurait été expressément acceptée, ce que la société SOCIETE1.) conteste. Même à supposer une acceptation de la résiliation *quod non*, cette acceptation ne permettrait pas au bailleur de fuir ses responsabilités de payer une indemnité d'éviction, sous peine de vider l'article 1762-12 du Code civil de tout sens.

La société SOCIETE1.) sollicite, reconventionnellement, une indemnité d'éviction de 28.088,28 euros - correspondant à 12 mois de loyers indexés (= 12 mois x 2.340,69 euros) - ou tout montant même supérieur à dire d'expert ou à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle sollicite encore la condamnation solidaire des consorts GROUPE1.) à lui restituer la garantie bancaire de 6.000.- euros laquelle les bailleurs auraient appelée avec les intérêts légaux à partir de juillet 2020, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les **consorts GROUPE1.)** répliquent que la société SOCIETE1.) a accepté l'indexation pour l'avoir payé pendant 6 mois et s'oppose à l'institution d'une expertise au motif qu'une simple règle de trois permet de vérifier la rectitude du calcul des indexations.

Ils contestent toute renonciation aux adaptations indiciaires et se rapportent à prudence de justice quant à une comparution personnelle de PERSONNE2.), tout en soulignant que ce dernier n'a jamais renoncé à l'adaptation indiciaire.

Les consorts GROUPE1.) font valoir que la société SOCIETE1.) a accepté la résiliation du contrat du bail par courrier du 4 mai 2018 avec effet au 31 mars 2020. Pour ce faire, ils se réfèrent à des pourparlers entre les parties portant sur l'acquisition par cette dernière de l'immeuble pris en bail lesquels auraient toutefois échoué, de sorte qu'aucune indemnité d'éviction ne serait due.

Plus particulièrement, ils se prévalent d'un courriel du 22 avril 2020 du notaire chargé de l'indivision de la succession de feu PERSONNE6.) à

la fiduciaire de la société SOCIETE1.) lui envoyant un compromis de vente dûment signé par les parties venderesses et à un courriel du 11 mai 2020 de la fiduciaire au cabinet notarial indiquant que « *Mesdames PERSONNE7.) et PERSONNE8.) ne souhaitent plus acquérir la maison (...).* »

Ils expliquent avoir en juin 2020 recouru à la garantie bancaire d'un montant de 6.000.- euros, de sorte qu'ils diminuent leur demande en paiement au titre du réajustement des arriérés de loyers suite à l'indexation des loyers du 1^{er} janvier 2015 au mois de mars 2020 compris au montant de 9.845,38 euros (= 15.845,38 – 6.000).

Il convient de leur en donner acte.

Appréciation

La demande des consorts GROUPE1.), non autrement contestée, est régulière en la forme et partant recevable.

1. Demande principale des consorts GROUPE1.) en paiement des adaptations indiciaires

Il est de jurisprudence qu'on ne peut prétendre que le bailleur aurait renoncé aux arriérés d'adaptations indiciaires en ne réclamant pas les majorations aux échéances et en acceptant les loyers sans la majoration puisqu'il est de principe que les renonciations ne se présument pas, sauf circonstances particulières.

Conformément au droit commun, il appartient à celui qui se prévaut de la renonciation de démontrer que le renonçant avait connaissance de la prérogative abdiquée ou qu'il ne pouvait en ignorer l'existence (cf. Cass. 1^{re} civ., 5 déc. 1972, Bull. civ. I, no 269).

Le renonçant étant seul partie à l'acte, l'existence de la volonté est à vérifier minutieusement par les juges. De manière générale, la jurisprudence s'assure de ce que la volonté du renonçant soit consciente et éclairée en vérifiant que sa décision a été prise en toute connaissance de cause. (cf. Encyclopédie Dalloz, vo. Renonciation, n° 17. 19)

La renonciation tacite est à apprécier de manière restrictive. Reposant sur une contradiction, elle nécessite un acte positif. Décider le contraire, faire découler une renonciation tacite de la seule inertie du titulaire d'un droit, ce serait rendre inutile l'institution légale de la prescription extinctive, puisque rien ne distinguerait plus cette renonciation tacite d'une sorte de prescription abrégée, laissée à l'arbitraire des tribunaux (cf. Cass. fr., 10 juin 1941, RTD civ. 1940-1941, 602).

Le contrat de bail stipule sous « *indexation* » que :

« Les parties conviennent expressément que le loyer de base fixé est lié aux variations de la moyenne semestrielle de l'indice des prix à la consommation, soit l'indice général rattaché à la base du 1^{er} janvier 1948, publié par le STATEC.

Le loyer mensuel de base susdit sera adapté annuellement au 1^{er} janvier et pour la première fois à la date du 1^{er} janvier 2012 par application de la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de base}} = \text{loyer rajusté}$$

Indice de base

Les parties conviennent que :

-l'indice de base est le dernier indice publié à la date de la présente convention, à savoir l'indice du mois de décembre 2010 soit : 764,36

- le nouvel indice est l'indice calculé et nommé à cet effet du mois d'octobre précédant celui de l'adaptation des loyers ».

En l'occurrence, le seul fait pour feu PERSONNE6.) de ne pas avoir réclamé les adaptations litigieuses pour la période du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2016, jour de son décès, n'est pas suffisant pour étayer une renonciation tacite à réclamer les adaptations indiciaires dans son chef.

Quant à la comparution personnelle d'une partie sollicitée par la société SOCIETE1.), il convient de rappeler que le juge a un pouvoir discrétionnaire pour admettre ou refuser une telle mesure. La demande de comparution personnelle d'une / des partie(s) est rejetée si les parties sont d'ores et déjà contraires en fait sur la question litigieuse (cf. TAL, 12 novembre 1999, n° 62705 du rôle ; Cour d'Appel, 6 avril 1987, n° 9450 du rôle ; Cour d'Appel, 5 décembre 1988, n°10894 du rôle).

Pour la période du 1^{er} janvier 2017 au 31 mars 2021, face aux dénégations formelles des consorts GROUPE1.) quant à une renonciation orale de PERSONNE2.) lors de la conclusion du contrat de bail à toute application de la clause indiciaire stipulée au contrat, la demande de la société SOCIETE1.) à voir ordonner la comparution personnelle de PERSONNE2.) manque de pertinence.

Le moyen de la renonciation avancé par la société SOCIETE1.) ne saurait dès lors valoir et les adaptations indiciaires sont dues pour la période du 1^{er} janvier 2015 au 31 mars 2020.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) conteste le *quantum* des adaptations indiciaires au seul motif que le montant réclamé lui paraît surfait, sans même critiquer le décompte présenté par

les demandeurs pour être inexact, respectivement non conforme à l'adaptation indiciaire renseignée au contrat de bail.

La demande en institution d'une expertise est à rejeter, alors qu'une mesure d'instruction ne peut en aucun cas être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve. La société SOCIETE1.) devrait en effet être en mesure de vérifier elle-même si les adaptations indiciaires réclamées sont correctes par l'application d'une simple règle de trois en tenant compte des divers indices publiés par le Statec.

A défaut de contestations circonstanciées du décompte produit, la demande est partant à déclarer fondée pour le montant réclamé de 15.845,38 euros.

En tenant compte de l'accord des consorts GROUPE1.) à solliciter seulement le montant de 9.845,39 euros, correspondant au montant des adaptations indiciaires de 15.845,38 euros, déduction faite de la garantie locative de 6.000.- euros, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à chacun des consorts GROUPE1.), un cinquième de ce montant, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 11 juin 2020, jusqu'à solde.

2. Demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) demande à voir constater l'irrégularité de la résiliation unilatérale du bail par lettre du 4 mai 2018 avec effet au 31 mars 2020.

Elle ne sollicite pas une continuation du bail, mais se limite à réclamer une indemnité d'éviction sur le fondement de l'article 1762-12 du Code civil qu'elle évalue au montant de 28.088,28 euros - correspondant à 12 mois de loyers indexés (= 12 mois x 2.340,69 euros) - au motif que l'indemnité d'éviction serait réduite suite à l'indication dans la lettre de résiliation d'un motif inopérant autre que ceux limitativement énumérés à l'article 1762-11 du Code civil.

Les consorts GROUPE1.), au contraire, estiment que la résiliation unilatérale a été dûment acceptée par cette dernière, écartant ainsi toute possibilité de se voir accorder une indemnité d'éviction.

2.1. Résiliation abusive

Selon l'article 1762-11 du Code civil alinéa 2:

« Le bailleur peut résilier le bail avec le préavis prévu à l'article 1762-7, ou en refuser le renouvellement :

1. aux fins d'occupation personnelle par le bailleur ou par ses descendants au 1^{er} degré ;

2. *en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité identique ;*
3. *en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué ».*

L'alinéa (1) de l'article 1762-7 du Code civil quant à lui prévoit que « (1) *Le délai de résiliation du contrat de bail soumis à la présente section en peut être inférieur à six mois.*

La résiliation est notifiée par lettre recommandée à la poste avec avis de réception ».

Aux termes de l'alinéa 1^{er} de l'article 1762-12 du Code civil :

« (1) *Le bailleur peut toujours, au terme d'une durée de neuf ans au mois d'occupation des lieux loués, résilier le bail, ou en refuser le renouvellement, sans devoir fournir de justification :*

1. *si le bailleur verse, avant la fin du bail au preneur une indemnité d'éviction ; ou*
2. *si un tiers verse l'indemnité d'éviction avant la fin du bail.*

(2) A défaut de clause dans le contrat de bail permettant de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction, les parties peuvent saisir le juge de paix qui fixera alors le montant de l'indemnité d'éviction sur base de la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question. »

Au terme d'une durée de 9 années d'occupation au moins, le bailleur a le droit de résilier le bail sans justification sous condition qu'une indemnité d'éviction soit payée (cf. Lex Thielen, n° 543, p. 455).

En l'espèce, il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a occupé les lieux depuis plus de neuf ans et que les consorts GROUPE1.) ont résilié le contrat de bail commercial par courrier recommandé du 4 mai 2018 avec effet au 31 mars 2020, soit avec un délai de préavis de presque 23 mois, soit largement supérieur aux six mois légalement imposés.

Ce courrier énonce comme motif de résiliation la décision de mettre l'immeuble en vente.

Etant donné que la décision de vendre l'immeuble donné en bail ne constitue pas un des trois motifs limitativement énumérés à l'article 1762-11 du Code civil, il y a lieu de retenir que les consorts GROUPE1.) ont uniquement été en droit de résilier le contrat de bail sur base de l'article 1762-12 du Code civil moyennant le paiement d'une indemnité d'éviction.

L'article 1762-12 du Code civil dispose expressément que l'indemnité d'éviction doit être versée par le bailleur avant la fin du bail, donc en l'espèce avant le 31 mars 2020.

Or, tel n'est pas été le cas en l'espèce. Il ne résulte par ailleurs d'aucune pièce versée au Tribunal que les conjoints GROUPE1.), en leur qualité de bailleurs, auraient évoqué leur obligation de verser cette indemnité ou aurait proposé un quelconque montant.

Bien au contraire, la demande de la société SOCIETE1.) formulée par courrier de son mandataire le 2 juillet 2020 de se voir allouer une indemnité d'éviction équivalente à 12 mois de loyers au vu de la résiliation irrégulière du bail commercial pour non-respect de la loi concernant les motifs admissibles de ladite résiliation, fut refusée par courrier d'avocat des bailleurs en date du 10 juillet 2020 au motif qu'aucune indemnité d'éviction n'est due et ne sera payée au vu de l'acceptation expresse de la résiliation par la locataire.

Par courrier de son avocat du 17 juillet 2020, la société SOCIETE1.) conteste toute acceptation expresse de la résiliation du bail opérée par les bailleurs et estime qu'au vu de la dénonciation du bail avec effet au 31 mars 2020, une indemnité d'éviction est due à son égard.

Par lettre d'avocat du 22 juillet 2020, les bailleurs rétorquent qu'il est difficilement compréhensible comment la société SOCIETE1.) n'ait pas accepté la résiliation du contrat de bail, alors qu'elle a effectué toutes les démarches bancaires par l'intermédiaire de sa fiduciaire pour acquérir la maison litigieuse.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de constater que la résiliation du bail opérée par lettre recommandée du 4 mai 2018 avec effet au 31 mars 2020 est irrégulière au regard de la combinaison des articles 1762-11 et 1762-12 du Code civil.

2.2. Indemnité d'éviction

L'indemnité d'éviction prévue à l'article 1762-12 du Code civil constitue un mécanisme de protection légale du preneur indépendant de toute faute du bailleur (cf. TAL, 3^{ème}, 15 décembre 2020, n° TAL-2020-05435 du rôle).

Il convient de rappeler que la résiliation est l'acte juridique par lequel l'une des parties met unilatéralement fin au contrat. Si l'autre partie ne conteste pas la résiliation et quitte les lieux loués, le bail est terminé. Par contre, si le locataire n'accepte pas la résiliation du bail par le bailleur et se maintient dans l'immeuble loué, le bail se trouve prorogé en attendant que le bailleur fasse prononcer la résiliation par voie de justice (cf. Lex Thielen, Le contrat de bail, n° 356).

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) :

- a décidé de ne pas acquérir la maison litigieuse, dont le compromis de vente avait déjà été signé par les vendeurs et malgré le fait qu'un

financement bancaire lui a été accordé, tel qu'en témoigne un courriel de sa fiduciaire du 14 mai 2020 adressé au notaire chargé de la vente ;

- n'a pas contesté la régularité de la résiliation unilatérale du bail pendant toute la durée de préavis – près de 23 mois (!) - et l'a contestée pour la première fois le 2 juillet 2020, soit après avoir reçu la convocation à comparaître devant le tribunal de céans pour voir statuer sur le mérite de la requête des consorts GROUPE1.) du 11 juin 2020 dont est actuellement saisi le tribunal ;

- a réclamé une indemnité d'éviction en date du 2 juillet 2020 seulement et n'a pas conditionné son départ de l'immeuble au paiement d'une indemnité d'éviction ; et

- a quitté les lieux loués de manière volontaire sans qu'il y ait eu recours par les consorts GROUPE1.) à une mesure de déguerpissement, tel que l'en témoigne le constat d'huissier contradictoire de sortie des lieux du 7 octobre 2020.

Il ressort de ces éléments factuels que la société SOCIETE1.) n'a pas accepté de manière expresse, mais de façon implicite la résiliation unilatérale du bail en quittant volontairement les lieux.

Dans la mesure où l'article 1762-12 du Code civil dispose que l'indemnité d'éviction doit être versée par le bailleur avant la fin du bail, donc en l'espèce avant le 31 mars 2020, il y a lieu de débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité d'éviction.

2.3. Restitution de la garantie locative

La société SOCIETE1.) sollicite encore la condamnation solidaire des consorts GROUPE1.) à lui restituer la garantie bancaire de 6.000.- euros à laquelle les bailleurs ont recouru.

Il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande étant donné que la garantie locative a servi à apurer partiellement les arriérés de loyers s'élevant au montant de 15.845,38 euros, laissant après déduction de la garantie locative, un solde ouvert de 9.845,38 euros.

3. Indemnités de procédure

Chacune des parties réclame encore une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux., 2 juillet 2015, n° 60/15).

Les parties sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

Au regard de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, en tant que partie qui succombe, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs

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

reçoit les demandes principales et reconventionnelles **en leur forme** ;

donne acte à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) de leur renonciation :

- à voir constater la régularité de la résiliation datée du 4 mai 2018 ;
- à leur demande en déguerpissement ;
- à leur demande en paiement d'une indemnité d'occupation ;

leur **donne acte** de la diminution de leur demande en paiement au titre du réajustement des arriérés de loyers suite à l'adaptation indiciaire des loyers au montant de 9.845,38 euros, montant tenant compte de la déduction de la garantie locative ;

dit la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et de PERSONNE5.) en paiement **fondée à concurrence du montant de 9.845,38 euros**, montant tenant compte de la déduction de la garantie locative de 6.000.- euros ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) chacun un cinquième du montant de 9.845,38 euros, soit 1.969,07 euros, avec les intérêts légaux sur ce montant à partir de la demande en justice, le 11 juin 2020, jusqu'à solde ;

dit que la résiliation du contrat de bail commercial **n'est pas régulière** ;

dit la demande en allocation d'une indemnité d'éviction **non fondée et en déboute** ;

dit la demande en restitution de la garantie locative **non fondée et en déboute** ;

dit les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure **non fondées et en déboute** ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Katia FABECK, Juge de Paix, assistée du greffier Patrick KELLER, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.