

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
no 278/2015

Audience publique du mardi, quinze décembre deux mille quinze

Numéro du rôle : 170.690

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,
Nathalie HAGER, juge,
Séverine LETTNER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

E N T R E :

1) la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

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

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

4) **C.)**, demeurant à F-(...), (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 6 juillet 2015,

comparant par Maître Isabelle GIRAULT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) la société anonyme **SOC2.)** 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 B(...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

comparant par Maître Laurence FRISING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société à responsabilité limitée **SOC3.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

comparant par Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 170.690 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du vendredi, 7 août 2015, lors de laquelle elle fut renvoyée devant la troisième chambre à l'audience publique du 22 septembre 2015 pour fixation.

A l'audience publique du 22 septembre 2015, l'affaire fut fixée au 24 novembre 2015 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Isabelle GIRAULT, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de ses parties.

Maître Laurence FRISING, avocat à la Cour, comparant pour la société anonyme **SOC2.)** S.A., répliqua.

Maître Sophie LAMOTHE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, comparant pour la société à responsabilité limitée **SOC3.)** SARL, fut entendue en ses explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 15 décembre 2015, le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête en autorisation de saisie-gagerie déposée le 25 septembre 2014, au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme **SOC2.)** SA a fait convoquer la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL, **A.)**, **B.)** et **C.)** à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour voir l'autoriser à procéder à leur charge à la saisie-gagerie des effets, meubles meublants et installations garnissant les lieux loués pour sûreté et avoir conservation de sa créance qui s'est élevée au principal au montant de 126.471,17 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande jusqu'à solde, sous réserve des loyers et avances sur charges à échoir, ainsi que sous réserve des charges impayées, de l'indemnité de relocation et des dégâts locatifs éventuels.

Par requête déposée le 22 octobre 2014 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme **SOC2.)** SA a fait convoquer la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL, **A.)**, **B.)** et **C.)** à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à lui payer le montant de 106.352,11 euros à titre d'arriérés de loyer, le montant de 38.542,68 euros à titre d'arriérés de charges et le

montant de 51.216.- euros à titre d'indemnité de relocation, tous les montants assortis des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle a demandé à les voir condamner à déguerpir des lieux loués, après résiliation du bail existant entre parties à leurs torts exclusifs, et ce au plus tard le 16^e jour après la notification du jugement à intervenir. Elle a demandé une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Finalement, elle a sollicité l'exécution provisoire du jugement, s'est réservée le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance et a demandé à voir valider la saisie-gagerie pratiquée par l'huissier de justice Nadine TAPPELLA le 16 octobre 2014 et de la voir convertir en saisie-exécution.

Suivant requête du 13 février 2015, la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL, **A.), B.)** et **C.)** ont mis en intervention la société à responsabilité limitée **SOC3.)** SARL (ci-après **SOC3.))** aux fins d'intervenir dans le présent litige. Dans le cadre de cette mise en intervention, ils ont demandé à la voir convoquer aux fins de :

*« 1) indiquer quelle est la superficie louée par ses soins à la société **SOC2.)** SA relative au bail conclu entre eux relatif à l'exploitation du commerce **SOC1.)**, ainsi que le mode de facturation et le coût de facturation de l'espace commercial (...)-Restaurant **SOC1.)** sur base des articles 286 et 287 du nouveau code de procédure civile,*

2) en tant que propriétaire/bailleur principal, indiquer si elle a fait parvenir à son locataire principal un décompte des charges, et dans l'affirmative, communiquer les documents, soit le décompte des charges pour les mois d'août 2010 à février 2015, sous réserve d'autres dates sur base des articles 286 et 287 du nouveau code de procédure civile ».

A.), B.) et **C.)** ont encore formulé une demande tendant à voir accorder à chacun d'eux le montant de 50.000.- euros au titre d'indemnité pour dol.

Par jugement contradictoire du 21 mai 2015, le juge de première instance, après avoir reçu en la forme les demandes de la société anonyme **SOC2.)** S.A, a dit irrecevable la requête de mise en intervention de **SOC3.)**. Il a dit fondée la demande de la société anonyme **SOC2.)** SA à voir condamner solidairement la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL, **A.), B.)** et **C.)** au paiement du montant de 175.374,73 euros à titre d'arriérés de loyer et du montant de 43.996,18 euros à titre d'arriérés de charges. Il a partant condamné solidairement la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL, **A.), B.)** et **C.)** à payer à la société anonyme **SOC2.)** SA le montant de $(175.374,73 + 43.996,18) = 219.370,91$ euros, avec les intérêts légaux sur le montant de $(106.352,11 + 38.542,68) = 144.894,79$ euros à partir du 22 octobre 2014 et sur le montant de

74.476,12 euros à partir du 26 mars 2015, dates des demandes respectives, chaque fois jusqu'à solde.

Le juge de première instance a prononcé la résiliation du contrat de bail existant entre la société anonyme **SOC2.) SA** d'une part et la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL, A.), B.) et C.)**, d'autre part, aux torts exclusifs de ces derniers. Il a partant condamné la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL, A.), B.) et C.)** à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard deux mois après la notification du jugement et il a autorisé, au besoin, la société anonyme **SOC2.) SA** à les faire expulser dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a dit fondée la demande de la société anonyme **SOC2.) SA** à voir condamner solidairement la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL, A.), B.) et C.)** au paiement d'une indemnité de relocation de 51.216.- euros et il les a partant condamnés solidairement à payer à la société anonyme **SOC2.) SA** le montant de 51.216.- euros, avec les intérêts légaux partir du 22 octobre 2014, jusqu'à solde. Il a encore fait droit à la demande en majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement. Il a dit non fondée la demande de **A.), B.) et C.)** en condamnation de la société anonyme **SOC2.) SA** à leur payer le montant de 50.000.- euros à chacune de ses parties à titre de dommage-intérêts pour dol.

Le juge de première instance a condamné solidairement la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL, A.), B.) et C.)** à payer à la société anonyme **SOC2.) SA** une indemnité de procédure de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Il a dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée **SOC3.)** en allocation d'une indemnité de procédure et il l'en a déboutée. Il a rejeté la demande en exécution provisoire du jugement.

Le juge de première instance a encore condamné solidairement la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL, A.), B.) et C.)** au paiement des frais et dépens de l'instance.

Il a, en outre, validé la saisie-gagerie pratiquée le 16 octobre 2014 par l'huissier de justice suppléant Nadine TAPPELLA et il l'a convertie en saisie-exécution. Il a partant autorisé la société anonyme **SOC2.) SA** à faire procéder à la vente dans les formes de la loi des objets saisis à concurrence de 270.586,91 euros constituant le montant de la créance en principal, plus les intérêts et frais et il a condamné la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL, A.), B.) et C.)** au paiement des frais, y compris les frais de la procédure de saisie-gagerie.

Par exploit d'huissier de justice du 6 juillet 2015, la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL, A.), B.), C.)** ont régulièrement interjeté appel contre ce jugement.

Par réformation du jugement entrepris, les appelants demandent à être déchargés du paiement de loyers indus, alors que ces arriérés de loyer correspondraient un coût de loyer calculés aux m² surévalués pour lesquels ils n'auraient pas donné leur accord au moment de la conclusion du contrat de bail du 24 novembre 2008 s'ils avaient su que le volume annoncé était surévalué de 25%. Ils demandent encore à voir dire nuls et de nul effet le contrat initial du 24 novembre 2008, l'avenant I du 12 mai 2009, ainsi que l'avenant II du 14 mai 2012.

A titre subsidiaire, ils demandent à voir dire qu'il y aurait lieu à rechercher la volonté réelle des parties et de voir partant fixer le loyer sur base de la réelle volonté des parties.

Les appelants demandent à dire non fondées les demandes en résiliation du contrat de bail et en obtention d'une indemnité de relocation de la société anonyme **SOC2.) SA**. Ils demandent encore à voir faire droit à leur demande en obtention de dommages et intérêts pour dol d'un montant total de 150.000.-euros.

Ils demandent à voir ordonner à **SOC3.)** sur base des dispositions des articles 286 et 287 du nouveau code de procédure civile de remettre le contrat de bail conclu entre celle-ci et la société anonyme **SOC2.) SA**, ainsi que tous les documents contractuels permettant:

*« - d'indiquer la superficie louée par **SOC3.)** à la société anonyme **SOC2.) SA** relative au bail conclu entre eux relatif à l'exploitation du commerce **SOC1.)**, ainsi que le mode de facturation de l'espace commercial **SOC3.)- restaurant **SOC1.)** ;***

*- d'indiquer si **SOC3.)** a fait parvenir à la société anonyme **SOC2.) SA** un décompte des charges et dans l'affirmative, communiquer les documents, soit le décompte des charges pour les mois d'août 201 à février 2015, sous réserves d'autres dates».*

A toutes fins utiles, les appelants demandent à voir ordonner une visite des lieux et aux fins de déterminer l'indemnité d'occupation redue par l'exploitant à partir du 15 août 2010, en tenant compte des moins-values résultant des difficultés d'exploitation de certaines superficies, ils demandent à voir nommer un expert avec la mission de concilier les parties si faire ce peut, sinon dans un rapport écrit et motivé de

« - définir, sur base des données contractuelles convenues, le loyer mensuel redû, ainsi que les charges y afférentes en fonction des différentes données, sous réserve de déduire les superficies inexploitable (la passerelle les mois d'été et la mezzanine)

- confirmer par expert, les données suivantes :*
- Loyer (541 m²x13,9341 euros)+(225x2.7868 euros)=7.538,35 euros +627,03 euros*
- Loyer de 8.165,38 euros HTVA soit TTC 9.390,19 euros*
- Charges normales : 541 x5 =2.705.- euros*
- Charges promotionnelles : 541X15/12= 676,25 EUROS*
- TOTATL 12.771,44 EUROS*

- établir le montant des loyers réduits sur base des accords convenus entre parties à partir du mois d'août 2010 et en tenant compte du fait que le loyer a continué à courir à partir du mois d'août sur une base de 541 +225 m², soit 766 m²
- relever toutes les erreurs reprises dans les décomptes de **SOC2.**)
- établir le coût surfacturé à ce titre,
- définir d'où provient l'erreur de 3.984,81 euros surfacturée suivant décompte établi sur base des données **SOC2.**) et qui laisse apparaître une surfacturation de 31.984,81 euros,
- prendre position sur la problématique de la TVA mise en compte avant juillet 2012 et calculer les loyers réduits avec ou sans TVA,
- prendre position sur l'application de l'indice pour la période d'août à octobre 2010 (ou selon la position du tribunal), calculer les loyers réduits,
- déduire l'application de la TVA sur les charges normales qui n'a pas lieu d'être,
- déduire les surfaces de 225 m², celles-ci étant des surfaces inexploitable de rangement (ou selon la position du Tribunal), faire le calcul des charges réduites,
- prendre position sur l'application de la TVA sur les charges promotionnelles non applicable (ou selon la position du Tribunal), faire le calcul des charges promotionnelles,
- établir le décompte entre parties sachant que le locataire a déjà payé, sans décompte et sur demande, les montants qui lui étaient réclamés de 25 % supérieures à ce qui était convenu,
- définir le trop payé que l'on évalue en janvier 2015 à 8,3 mois de loyers d'avances, soit 105.580,97 euros TTC se calculant comme suit :

1) Ce que nous estimons redû depuis le début suivant décompte de la fiduciaire

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Loyers | 457.139,81 euros |
| Charges normales (54 mois) | 146.070.- euros |
| Charges promotionnelles (54 mois) | 36.517,50 euros |
| Total redû | 639.727,31 euros |

2) Ce que nous avons payé suivant pièce 12 de la farde II de Me SCHILTZ

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Sur loyers et charges | 694.111,35 euros |
| Sur charges promotionnelles | 51.196,93 euros |
| Total payé | 745.308,28 euros |

Au jour de l'arrêt des calculs, soit au 31 janvier 2015, il y a une différence entre le montant payé et le montant estimé redû de 105.580,97 euros soit 8,3 mois d'avance. La reprise du paiement des loyers au montant reconnu de 12.771,44 euros s'effectuera en octobre 2015, donc sera à déduire 0,3 mois d'avance.

- constater que dans le cadre de ces m² loués, une mezzanine se trouve louée, laquelle est inexploitable, alors que même en hiver, la chaleur y est insupportable, soit une superficie de +/- 200 m², ainsi qu'une passerelle

d'environ 75 m² qui est également inexploitable dès qu'il y a du soleil, soit de mai à octobre et le Tribunal se base sur une température prise en février,

- *calculer ces superficies et déduire le montant de loyer correspondant du montant du loyer pour les mois en question*

Le tout dans un contexte où le locataire a été trompé par une sous-évaluation du volume entraînant une surévaluation du prix du loyer dans des proportions dans lesquelles il ne se serait jamais engagé s'il en avait connu les conditions lui imposées, dans un contexte où le bailleur n'a pas respecté ses obligations contractuelles quant aux développements du Centre Commercial (...) qui est depuis le début très largement sous-exploité, les cellules à moitié vides, les locataires exploitants vidant leur cellule les uns après les autres, sans compter les projets universitaires et autres sur le site qui ont pris du retard et la gestion et la propriété du site toujours transférées à d'autres unités économiques qui ont fortement ralenti le développement et qui ne correspondent plus à la formule qui a été vendue au preneur de cellule ».

Les appelants demandent chacun une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour chaque instance, ainsi que la condamnation des intimés au paiement des frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de leur mandataire.

La société anonyme **SOC2.)** SA conclut à la confirmation du jugement entrepris et demande pour l'instance d'appel une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

SOC3.) demande la confirmation du jugement entrepris en ce que le juge de première instance a déclaré irrecevable sa mise en intervention.

- Moyens et prétentions des parties :

Les appelants reprochent au juge de première instance de s'être « rabattu » sur la signature d'un avenant postérieur à la signature du contrat initial pour conclure à l'engagement des locataires sur le nouveau métré suivant avenant I du 12 mai 2009, en ayant retenu à la page 10 du jugement entrepris que « *les localités louées et le loyer fixé ressort clairement du contrat de bail, du premier avenant et surtout du deuxième avenant signés entre parties* ». Les appelants considèrent cette approche de procéder comme « *erronée* », alors que, tant le contrat de base, que le premier avenant contiendraient des données fausses.

Ils soutiennent que même de l'aveu de la société anonyme **SOC2.)** SA, les mesurages auraient été faux. S'y ajouterait que le juge de première instance n'aurait pris position ni sur les conséquences de cette erreur de mesurage qui aurait vicié leur consentement, ni sur les conséquences qu'entraînerait un contrat partant nul pour vice de consentement.

Les appelants reprochent au juge de première instance de ne pas avoir analysé le moyen soulevé relatif au dol résultant de l'erreur de mesurage, erreur tellement

grossière, dans un immeuble en cours de construction de la part des professionnels, qu'elle serait équipollente au dol.

En tout état de cause, les appelants soutiennent que la décision du juge de première instance aurait eu pour conséquence un enrichissement sans cause dans le chef de la société anonyme **SOC2.) SA**, sans pour autant en donner de plus amples précisions.

Les appelants reprochent encore au juge de première instance d'avoir retenu que les locataires auraient eu tous les éléments nécessaires pour apprécier les localités au moment de la prise en bail des lieux. A ce titre, ils font valoir, qu'en l'occurrence, le calcul et le mesurage des surfaces prises en location auraient été imposés par la société anonyme **SOC2.) SA**, sans aucune preuve ou contrôle quant à leur véracité. Un cadastre vertical des lots ferait pareillement encore défaut en l'état actuel du dossier.

Les appelants font grief au juge de première instance d'avoir prononcé la résiliation du contrat de bail pour défaut de paiement des loyers dans leur chef. Ils font plaider, qu'en l'espèce, le défaut de paiement du loyer ne saurait constituer un motif de résiliation du contrat de bail, alors que, par la signature d'un contrat de bail qui contiendrait une sous-évaluation des m² donnés en location, les locataires auraient simplement été trompés et conduits en erreur.

Ils affirment que la partie du loyer qui resterait en souffrance correspondrait à la partie du loyer qu'ils contestent redevoir, alors que les m² en question ne feraient pas partie du contrat initial et que le loyer y afférent ne serait partant pas dû.

A titre subsidiaire, pour le cas où le tribunal devait retenir que les locataires seraient redevables de la totalité du montant du loyer réclamé par la société anonyme **SOC2.) SA**, ils demandent à se voir donner la possibilité de régulariser leur retard de paiement.

Les appelants reprochent encore au juge de première instance de les avoir condamnés au paiement d'une indemnité de relocation, telle que fixée par contrat de bail. Ils font valoir qu'une telle clause pénale réservant uniquement à une des parties au contrat, en l'occurrence au bailleur, l'exercice d'un droit, ne saurait trouver application et devrait être écartée pour être abusive.

Les appelants font grief au juge de première instance de ne pas avoir statué sur les erreurs de décompte de la société anonyme **SOC2.) SA** et de ne pas s'être prononcé sur le recalcul opéré en cause. Ils exposent qu'un recalcul aurait démontré une erreur de calcul sur un montant de 31.000.- euros, erreur qui serait due à une mauvaise application de la TVA sur les charges.

Ils reprochent également au juge de première instance de s'être référé à un relevé de température effectué par la société anonyme **SOC2.) SA** au courant du mois de février 2015 pour retenir que les températures constatées au niveau de la mezzanine et de la passerelle, températures que les appelants jugent excessives, ne relèveraient pas d'anomalies. Ils lui font partant grief de ne pas avoir pris en compte le constat établi

par l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER ayant retenu dans les lots concernés en date du 3 octobre 2014 entre 12.30 heures et 14.30 heures, une température variant entre 26,6° et 33,3°.

Les appelants reprochent finalement au juge de première instance d'avoir déclaré irrecevable la mise en intervention de **SOC3.)**.

Ils affirment que la communication des contrats conclus entre toutes les parties permettrait de démontrer la mauvaise foi de la société anonyme **SOC2.) SA**. La mise en intervention du bailleur principal en cause, **SOC3.)**, serait partant essentielle pour pouvoir juger des circonstances de la conclusion des contrats, empreints de dol et pour demander des dommages et intérêts au bailleur principal.

La société anonyme **SOC2.) SA** demande la confirmation du jugement entrepris en ce que le juge de première instance a prononcé la résiliation du contrat de bail et a ordonné le déguerpissement des appelants. Elle conteste que le consentement des appelants aurait été vicié par l'erreur ou le dol et fait plaider que les contrats litigieux auraient été conclus par toutes les parties en pleine connaissance de cause, alors que le contrat initial aurait bien précisé que les mesures retenus le seraient à titre provisoire et qu'un mesurage définitif devait intervenir ultérieurement.

Elle expose que depuis le mois de mai 2014, aucun loyer ne serait plus payé et contrairement aux allégations des appelants, **A.)**, **B.)**, **C.)**, tous associés de la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL**, se sont engagés solidairement avec cette dernière.

La société anonyme **SOC2.) SA** explique que le recalcul contesté aurait même permis de porter au crédit des appelants non pas le montant de 31.000.- euros, mais le montant de 34.000.- euros à faire valoir sur les avances sur les charges locatives. Les appelants ne sauraient partant pas faire valoir un prétendu préjudice qu'ils auraient subi du fait d'une erreur de calcul.

Elle affirme que les problèmes allégués quant aux températures régnant sur la passerelle et dans la mezzanine seraient un faux débat, alors que les appelants auraient tout simplement constaté qu'ils disposeraient d'une superficie trop abondante pour leur exploitation et que cela engendrait en leur chef des frais de personnel trop importants. S'y ajouterait que chaque exploitant serait seul responsable de son propre système de climatisation et de ventilation des lots pris en location. Elle s'oppose enfin à la mission d'expertise demandée par les appelants.

SOC3.) demande à titre principal la confirmation du jugement entrepris et subsidiairement elle fait plaider l'irrecevabilité de toute demande de mise en intervention aux fins de voir ordonner la simple remise de documents. En tout état de cause, en l'occurrence, cette demande, dont le libellé est imprécis, ne serait pas fondée, alors que tous les contrats conclus entre elle et la société anonyme **SOC2.) SA** ne seraient pas pertinents pour la solution du présent litige.

- Motifs de la décision :

A l'instar du juge de première instance, le tribunal retient qu'il est constant que suivant contrat de bail du 24 novembre 2008 et avenants du 12 mai 2009 et du 14 mai 2012, la société anonyme **SOC2.)** SA a donné en location à la société à responsabilité limitée **SOC1.), A.), B.)** et **C.)** des cellules commerciales au sein du centre commercial « **SOC3.) I** », connu sous l'enseigne « **SOC1.)** » sis à L-(...), (...). Le contrat de bail a été conclu pour une durée de 9 ans, prenant cours le jour de l'ouverture du centre commercial, soit le 3 novembre 2008.

Le contrat de bail a précisé que les lots pris en location sont:

- a) les cellules 1.82 + 1/01 (anc. 1.02), 1.81 (anc.103) et 2.70 (anc. 2.03) d'une superficie d'environ 776 m²,
- b) surface supplémentaire de 262 m² estimés provisoirement en attente du mesurage définitif

Le contrat de bail prémentionné a prévu le paiement d'un loyer mensuel comme suit:

- pour les cellules reprises à l'article I) (Objet du bail) a) le loyer mensuel est fixé à 25 € le m² majoré de 15 % TVA
- pour la surface supplémentaire reprise à l'article I) (Objet du bail) b) le loyer mensuel est fixé à 5 € le m², majoré de 15 % TVA.

Par avenant I du 12 mai 2009, l'article I) « Objet du bail » du contrat de bail a été modifié comme suit en ce qui concerne la désignation des localités louées :

- a) la cellule 1.82 partie de la cellule 1/01 (anc 1.02), la cellule 1.81 (anc.103) et la cellule 2.70 (anc. 2.03), d'une superficie totale d'environ 541 m² ...
- b) surface supplémentaire de 225 m² estimés provisoirement en attente du mesurage définitif,...

Par avenant II du 14 mai 2012, après remesurage, l'article I) « Objet du bail » du contrat de bail est rétroactivement modifié comme suit :

- a) la cellule 1.82 partie de la cellule 1/01 (anc 1.02), la cellule 1.81 (anc.103) et la cellule 2.70 (anc. 2.03), d'une superficie totale de 735,70 m²
- b) surface supplémentaire de 204,56 m²

Par avenant II, le loyer mensuel a été fixé comme suit :

- a) pour les cellules reprises sous le point a) de l'article I) Objet du bail représentant un total de 735,70 m² : 12,50 € le m², majoré de 15 % de TVA ;
- b) pour la surface supplémentaire de 204,56 m² reprise sous le point b) de l'article I) Objet du bail : 2,50 € le m², majoré de 15 % de TVA.

Le 5 septembre 2013, la société **SOC1.), A.), B.)** et **C.)** ont signé une reconnaissance de dette et ont reconnu redevoir à la société anonyme **SOC2.) SA** le montant de 61.740,29 euros.

Ils ont déclaré rembourser le loyer du mois courant au plus tard le 15^{ième} de chaque mois, ainsi que d'apurer les arriérés par des mensualités de 3.000.- euros à partir du 15 octobre 2013, jusqu'au 15 juin 2015.

Les appelants reprochent au juge de première instance d'avoir déclaré irrecevable la mise en intervention de **SOC3.)**.

Il est constant qu'une mise en intervention d'un tiers n'est concevable qu'en cas d'intervention forcée conservatoire tendant à une déclaration de jugement commun ou en cas d'intervention forcée agressive tendant à voir prononcer une condamnation contre le tiers mis en intervention

En l'occurrence, les appelants entendent voir condamner **SOC3.)** à la remise de contrats la liant à la société anonyme **SOC2.) SA** dans le seul but de rapporter la preuve de « mauvaise foi » de cette dernière.

A l'instar ce qui est précède, c'est à bon droit que le juge de première instance a retenu que « n'est pas à accueillir la mise en cause d'un tiers non intéressé aux débats et qu'on ne fait intervenir que pour se créer un moyen de preuve. » (Diekirch 12 janvier 1905, 7, 145) Il y a dès lors lieu de le confirmer en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande de mise en intervention de **SOC3.)**.

A l'appui de leur appel tendant à la nullité du contrat de bail et de ses avenants, les appelants plaident, qu'au moment de la conclusion de ces contrats, leur consentement aurait été vicié par l'erreur grossière équipollente au dol au motif que dans le contrat initial conclu entre parties, l'indication des m² loués aurait été erronée et que de ce fait, ils n'auraient, de surcroît, pas pu apprécier correctement le coût de la location, voire l'envergure de leur engagement mensuel.

De prime abord et à l'instar du juge de première instance, le tribunal rappelle que l'article 1110 du code civil dispose que l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet. Par substance, il faut entendre toute qualité dont la considération a été la cause déterminante de l'engagement (Cour d'appel, 9 février 2000, Pas., 31, p. 356).

Il appartient à celui qui invoque l'erreur de prouver qu'il a assigné un caractère substantiel à tel élément qui n'existait pas en fait mais dont l'existence supposée a déterminé son consentement, étant à qualifier de substantiel tout élément dont l'absence dénature la chose à un point tel qu'elle serait autre chose ou encore qu'elle serait impropre à son usage naturel.

L'erreur doit être considérée comme portant sur la substance lorsqu'elle est de telle nature que sans elle l'une des parties n'aurait pas contracté. Il faut donc que le demandeur démontre qu'il a cru que telle chose présentait faussement telle qualité et que celle-ci a été la raison déterminante de son engagement.

La nullité pour erreur ne peut cependant être prononcée que si l'autre partie connaissait l'importance essentielle que la victime de l'erreur attachait à la qualité défaillante. En d'autres termes, il faut que les deux parties aient considéré comme substantielle la qualité sur laquelle l'une d'entre elles a commis une erreur (F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, Droit civil, Les obligations, 5^e édition, Dalloz, p. 167, n°209). L'erreur doit ainsi avoir été commune, respectivement la qualité, objet de l'erreur, doit être entrée dans le champ contractuel (F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, Droit civil, Les obligations, 5^e édition, Dalloz, p.168, n°209).

Quant à la preuve, il ne suffit pas que la partie qui invoque l'erreur prouve que son consentement a été déterminé par une certaine croyance et que celle-ci était contraire à la réalité, il lui faut encore établir que son cocontractant savait que cet élément était pour lui déterminant (F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, Droit civil, Les obligations, 5^e édition, Dalloz, p. 175, n°217).

Le dol, dans la formation du contrat, quant à lui désigne toutes les tromperies par lesquelles un contractant provoque chez son partenaire une erreur qui le détermine à contracter (Droit civil, les obligations, Terré, Simler, Lequette, Dalloz, 8^{ième} édition, no 228).

Il est admis en jurisprudence que lorsqu'une partie connaît un fait dont elle sait l'importance déterminante pour la conclusion du contrat, et que l'autre partie, soit est dans l'impossibilité de se renseigner elle-même, soit peut légitimement faire confiance à son cocontractant, en raison de la nature du contrat ou de leurs qualités respectives, il y a dol. Pour que la violation de l'obligation précontractuelle de renseignement puisse être sanctionnée par le dol, il faut à l'évidence qu'elle soit délibérée (ibid. no 233). Le silence du cocontractant peut en effet provenir de l'ignorance, de l'oubli ou de la négligence, plutôt que de la volonté de tromper l'autre.

La charge de la preuve du dol repose donc sur celui qui l'invoque. Cette preuve peut être établie par tous moyens, même par présomptions, à condition que celles-ci constituent un ensemble de circonstances graves, précises et concordantes, de nature à ne laisser aucun doute sur l'existence de manœuvres dolosives employées par l'une des parties contractantes pour engager l'autre à réaliser le contrat (Cour, 22 janvier 1992, 28, 256).

En tout état de cause, il appartient aux appelants de rapporter la preuve du vice de consentement allégué.

Il résulte des pièces versées en cause, que lors de la conclusion du contrat de bail du 24 novembre 2008, les surfaces louées ont été estimées provisoirement en attendant le

mesurage définitif. Le contrat prémentionné du 24 novembre 2008 indique à ce sujet, sous la clause « I) Objet du bail », que la surface est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être modifiée notamment pour des raisons techniques. Le prix du loyer a été fixé au m² loué tel que précisé sous la clause « III) Loyer et accessoires ».

Par l'avenant I du 12 mai 2009, la surface louée a été réduite pour passer aux surfaces de 541 m² et de 225 m². Suite au mesurage précis des surfaces, un avenant II a été signé le 14 mai 2012 et a fixé, de manière rétroactive, les surfaces exactes louées à 735,70 m² et à 204,56 m². Lors de ces remesurages, les appelants étaient chaque fois sur place.

Conformément aux plaidoiries de la société anonyme **SOC2.) SA** et à l'instar du juge de première instance, le tribunal tient pour établi qu'aucune réserve concernant la surface louée ou le prix du bail n'a été soulevée lors de la signature des trois contrats ci-avant indiqués. Ce n'est que par courrier recommandé du mandataire des appelants du 8 octobre 2014, qu'une première réclamation en ce sens a été formulée.

Les appelants restent partant en défaut de rapporter la preuve que leur consentement aurait été surpris ou serait vicié par erreur ou par dol. Il y a partant lieu de confirmer le juge de première instance en ce qu'il n'a pas fait droit à la demande des appelants en nullité du contrat de bail et des avenants subséquents pour vice de consentement et dol.

La demande des appelants en obtention de dommages et intérêts pour dol est partant devenue sans objet et le juge de première instance est pareillement à confirmer sur ce point.

A l'instar du juge de première instance, le tribunal rappelle que le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire.

Ainsi, tant le non-paiement du loyer, que le paiement irrégulier du loyer constituent des motifs graves justifiant la résiliation du bail.

Les appelants font plaider que leur défaut de paiement, non contesté, s'expliquerait par le fait qu'il leur serait impossible d'exploiter la mezzanine d'une superficie de +/- 200 m² et la passerelle d'environ 75 m² du fait des températures qui y seraient anormalement élevées surtout pendant les mois de mai à octobre. Ils en concluent qu'il faudrait partant déduire du montant du loyer réduit la part inexploitable relative à ces lots.

Le tribunal retient partant que les appelants entendent vouloir bénéficier de l'exception d'inexécution.

L'exception d'inexécution est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'excipiens ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire (cf. Encycl. Dalloz, vo. Exception d'inexécution, no.94). L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction. S'il apparaît que l'exécution de l'obligation est devenue impossible, le créancier, victime de cette situation, doit, notamment en vertu de son obligation de restreindre son dommage, agir en résolution (cf. Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, n°400, p.256).

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (cf. Jacques GHESTIN, Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3e éd., n°365, p.430 et s.). L'exception d'inexécution peut encore donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts. Ainsi l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle. Il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui (cf. Marcel PLANIOL et Georges RIPERT, Traité pratique de droit civil français, T.VI, n°446, p.601).

Mais l'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte que l'acheteur n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° contrats et conventions, n°435, p.41).

Dans un rapport synallagmatique, pour qu'une partie poursuivie en exécution de ses obligations, puisse suspendre la réalisation de ses engagements en opposant à l'autre partie l'inexécution de ses prestations, il n'est pas suffisant d'établir que ce partenaire est lui-même débiteur: il faut aussi apporter la preuve que cette partie n'a pas exécuté ses propres obligations.

L'exception d'inexécution ne peut jouer si le partenaire a exécuté les obligations qui lui incombaient.

La charge de la preuve de cette inexécution incombe à l'excipiens et la partie adverse pourra démontrer que cette inexécution est due à la faute de l'excipiens, ou qu'elle n'est que partielle et qu'elle ne saurait justifier la suspension de l'exécution des engagements de l'excipiens; les juges peuvent exercer a posteriori un contrôle sur l'importance et la gravité de cette inexécution. (cf. Jurisclasseur Code Civil, art. 1184, Fasc. 10 : Contrats et Obligations, Obligations conventionnelles, Exception d'inexécution ou "exceptio non adimpleti contractus", Domaine et conditions d'application de l'exception d'inexécution, Conditions d'existence de l'exception d'inexécution).

L'excipiens n'est pas tenu de prouver que l'inexécution de l'obligation de la partie adverse est due à une faute ou à la négligence de ce débiteur : le débiteur qui ne s'est

pas libéré de ses engagements au lieu et à la date convenus est considéré comme fautif, sauf s'il apporte la preuve que l'obligation est éteinte ou que cette inexécution est due à une force majeure ou un cas fortuit ou qu'elle est elle-même justifiée par une faute du créancier.

Par application des principes gouvernant la charge de la preuve, le partenaire, demandeur, doit apporter la preuve de son droit de créance : *actori incumbit probatio*. Étant défendeur et opposant une exception à la demande principale formée, l'excipiens doit justifier que les conditions de mise en oeuvre de l'exception d'inexécution sont réunies : *reus in excipiendo fit actor*.

Il incombe dès lors aux appelants de rapporter la preuve de l'inexécution par la société anonyme **SOC2.) SA** de ses obligations contractuelles, en l'occurrence de ne pas leur avoir délivré la jouissance paisible des lieux loués.

A l'instar du juge de première instance, le tribunal retient, qu'il résulte du constat de l'huissier de justice Nadine TAPPELLA du 2 février 2015, que, lors de la descente sur les lieux, **C.)** lui a indiqué que le système de climatisation serait coupé et que de toute façon l'installation en cause serait inefficace car l'installateur aurait mal fait les calculs relatifs à la capacité nécessaire pour climatiser le local de façon satisfaisante.

Il est encore constant que les appelants ne contestent pas que, conformément aux plaidoiries de la société anonyme **SOC2.) SA**, au sein de chaque local, il appartient à l'exploitant d'installer son propre système de chauffage et/ou de climatisation et que les problèmes de climatisation à l'intérieur des cellules sont à charge des locataires.

Il est dès lors établi que, dans la mesure où la mezzanine fait partie de la cellule prise en location, d'éventuels problèmes de climatisation sont à charge des appelants. S'y ajoute que la passerelle, à l'extérieur de la cellule louée où le système de climatisation est à la charge du preneur, continue à être exploitée par la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL**.

Le tribunal retient partant qu'il ne saurait être fait grief au juge de première instance de ne pas s'être référé au constat d'huissier de justice suppléant Véronique REYTER du 3 octobre 2014, établi sur demande des appelants, et ayant retenu des températures plus élevées que celui de l'huissier de justice Nadine TAPPELLA du 2 février 2015, alors que les constatations de l'huissier de justice du 2 février 2015 ont uniquement permis à éclairer le jugement de première instance sur les modalités et les prises en charges des modes de climatisation.

Quant à la demande des appelants tendant à voir ordonner une visite des lieux et une expertise, le tribunal précise que, conformément à l'article 351 du nouveau code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée sur un fait que si la partie qui l'allègue ne dispose pas d'éléments suffisants pour le prouver. En aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer à la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

Plus particulièrement, l'expertise n'est pas un moyen destiné à rapporter la preuve de l'existence d'un préjudice, mais un moyen d'évaluation d'un préjudice d'ores et déjà établi.

Dans la mesure où les appelants ne versent pas le moindre élément de nature à prouver la réalité de leur préjudice commercial consistant dans l'impossibilité d'exploiter la passerelle et la mezzanine du fait d'un prétendu défaut de climatisation à charge de la société anonyme **SOC2.) SA**, et que tous les montants du loyer et charges réduits ont été fixés conventionnellement, il n'a pas lieu de faire droit aux mesures d'instruction sollicitées.

L'exception d'inexécution doit être considérée en fonction d'un critère d'équilibre, de proportionnalité entre les inexécutions respectives et d'un critère de nécessité.

Or, en l'espèce, le manquement allégué de la société anonyme **SOC2.) SA** à son obligation d'assurer une garantie contre un éventuel trouble de jouissance n'est pas établi. S'y ajoute que les locataires continuent à occuper intégralement les lieux loués, sans cependant s'acquitter d'une partie du loyer constituant la contrepartie directe de la jouissance des lieux.

Il s'ensuit que le trouble allégué n'a pas empêché à ce jour la jouissance des lieux.

Le défaut de paiement de l'intégralité du loyer ne répondant ainsi pas au critère de proportionnalité entre les inexécutions respectives, c'est à juste titre que le premier juge l'a dit non fondée.

Il y a dès lors lieu de confirmer le juge de première instance en ce qu'il a ordonné la résiliation du contrat de bail et ordonné le déguerpissement subséquent, sauf à dire que le délai de déguerpissement de deux mois court à partir de la signification du présent jugement.

La société anonyme **SOC2.) SA** demande acte qu'elle augmente sa demande en condamnation de paiement d'un montant de 338.157,69 euros du chef des arriérés de loyers, avances sur charges, charges promotionnelles et charges supplémentaires, avec les intérêts légaux à partir du 24 novembre 2015, date de la demande en justice.

Dans la mesure où les appelants critiquent simplement le fait de devoir payer le montant du loyer conventionnellement fixé au motif des développements ci-avants, mais ne rapportent pas la preuve d'un quelconque paiement, il y a lieu de dire fondée l'augmentation de la demande en paiement de la société anonyme **SOC2.) SA** pour le montant de 338.157,69 euros.

Le moyen tiré d'un éventuel défaut de solidarité dans le chef de **A.), B.)** et **C.)** ne saurait emporter la conviction du tribunal alors que les appelants se bornent à soutenir

que ces derniers auraient souscrit leur engagement solidaire sans pour autant en pouvoir apprécier l'étendue sans en rapporter la preuve ni de plus amples précisions.

Il résulte des pièces au dossier qu'ils ont cosigné le contrat de bail stipulant que « *Toutes les clauses et conditions des présentes sont acceptées solidairement et indivisiblement par les preneurs* ».

A l'instar du juge de première instance, le tribunal retient partant que **A.)**, **B.)** et **C.)** sont tenu solidairement au paiement des arriérés de loyer.

Il y a, partant, lieu de condamner solidairement les appelants à payer à la société anonyme **SOC2.) SA** le montant de 338.157,69 euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 novembre 2015, date de la demande en justice et de confirmer le juge de première instance en ce qu'il les a condamnés solidairement au paiement du montant de 219.370,91 euros.

Quant à l'indemnité de relocation qualifiée par les appelants de clause abusive, car ne pouvant par son essence même ne profiter qu'au bailleur, le tribunal rappelle de prime abord que l'alinéa 1152 alinéa 2 du code civil permet seulement au juge de modérer la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

En ce qui concerne l'indemnité de relocation, les parties ont convenu qu' « *en cas de rupture anticipative du bail, preneurs payeront à bailleresse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à trois mois de loyer, ceci sans préjudice quant à tous autres droits dans le chef de la bailleresse* » .

Contrairement aux conclusions des appelants, en cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, celle-ci ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. Son but est précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage, en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement du locataire.

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

En l'espèce, les éléments du dossier ne permettent pas de retenir que compte tenu de la localisation des lieux loués, l'équivalent de six mois de loyer à titre d'indemnité de relocation pour un local commercial serait manifestement excessif. La durée correspond par ailleurs, au délai de préavis que le locataire aurait dû respecter en cas de résiliation du bail.

Il s'ensuit que c'est à juste titre que le juge de première instance a fait droit à la demande de la société anonyme **SOC2.) SA** et il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné les appelants à payer à la société anonyme **SOC2.) SA** une indemnité de relocation de 51.216.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 24 novembre 2015, les appelants ont demandé à se voir donner la possibilité de s'acquitter de leur dette si le tribunal de céans devait confirmer le juge de première instance pour ce qui est des condamnations pécuniaires. Le tribunal en déduit qu'ils ont demandé de pouvoir bénéficier d'un délai de paiement.

La société anonyme **SOC2.) SA** n'a pas pris position sur ce point.

Le tribunal rappelle que l'article 1244 du code civil se lit comme suit: « *Le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état* ».

Il se dégage de la lecture de cette disposition que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou échelonnant le paiement de la dette.

Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties (Cour 25 octobre 2006, n° 31036 du rôle).

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du code civil n'est à accorder que s'il apparaît vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité (cf. TAL 13.02.2004 n° 11/2004 III).

Tel n'est cependant pas le cas en l'espèce, les appelants faisant seulement plaider être actuellement dans une situation financière précaire sans donner de précision quant à l'évolution future de cette situation, de sorte que leur demande en obtention d'un délai de paiement est à rejeter.

La société anonyme **SOC2.) SA** demande également acte de ce qu'elle demande à voir convertir la saisie-gagerie en saisie-exécution pour le montant de 557.528,60 euros, soit pour le montant de la condamnation prononcée en première instance pour le montant de 219.370,91 euros et le montant précité de 338.157,69 euros échu depuis.

A l'instar du juge de première instance, le tribunal rappelle que la saisie-gagerie pratiquée le 16 octobre 2014 par l'huissier de justice suppléant Nadine TAPPELLA demeurant à Esch-sur-Alzette, sur les effets mobiliers des parties défenderesses est régulière en la forme.

C'est à juste titre que le premier juge a prononcé la validation de la saisie-gagerie.

La saisie-gagerie est donc validée à concurrence de l'intégralité de la dette de loyer échue au jour des plaidoiries du 24 novembre 2015. Il y a dès lors lieu d'autoriser la vente des objets saisis jusqu'à concurrence de la créance de loyer, de charges et d'indemnité de relocation s'élevant actuellement au montant de de 557.528,60 euros, soit pour le montant de la condamnation prononcée en première instance pour le montant de 219.370,91 euros et le montant précité de 338.157,69 euros échu depuis.

L'appel n'est partant pas fondé.

Par réformation du jugement entrepris, les appelants demandent chacun pour la première instance une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, le juge de première instance est à confirmer sur ce point.

Pour l'instance d'appel, les appelants demandent chacun une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Au vu du sort réservé à leur appel, la demande de chacun des appelants en obtention d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel n'est pas fondée.

La société anonyme **SOC2.)** SA demande pour l'instance d'appel une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'indemnité de procédure sollicitée est à dire fondée à concurrence du montant de 750.- euros, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des sommes exposées non comprises dans les dépens.

PAR CES MOTIFS:

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant, confirme le jugement entrepris du 21 mai 2015, sauf à reporter le délai de déguerpissement des lieux loués, avec tous ceux qui s'y trouvent du chef de la société **SOC1.), A.), B.) et C.)** à deux mois à compter de la signification du présent jugement,

dit recevable et fondée l'augmentation de la demande en paiement de la société anonyme **SOC2.) SA** pour le montant de 338.157,69 euros du chef des arriérés de loyers, avances sur charges, charges promotionnelles et charges supplémentaires échus depuis le 21 mai 2015,

partant, condamne solidairement la société **SOC1.), A.), B.) et C.)** à payer à la société anonyme **SOC2.) SA** le montant de 338.157,69 euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 novembre 2015, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit recevables, mais non fondées les demandes respectives de **A.), B.) et C.)** en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

dit recevable et fondée la demande de la société anonyme **SOC2.) SA** en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour le montant de 750.- euros pour l'instance d'appel,

partant condamne solidairement la société **SOC1.), A.), B.) et C.)** à lui payer une indemnité de procédure de 750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel,

autorise la société anonyme **SOC2.) SA** à faire procéder à la vente dans les formes de la loi des objets saisis à concurrence du montant de 557.528,60 euros constituant le montant de la créance en principal, plus les intérêts et frais,

condamne solidairement la société **SOC1.), A.), B.) et C.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel.