

**Jugement Bail commercial (IIIe chambre)**  
**2019TALCH03/00138**

Audience publique du mardi, dix-huit juin deux mille dix-neuf

Numéro du rôle : TAL-2018-05293 et TAL-2018-05691 et TAL-2018-05804

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Julie ZENS, juge,  
Yves ENDERS, greffier.

**I**

**E N T R E :**

1) la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** 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 (...),

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

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 1<sup>er</sup> août 2018 et d'un exploit de l'huissier de justice Nadine TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 7 août 2018,

comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

la société anonyme **SOC.2.)** 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 (...),

**intimée** aux fins des prédits exploits des huissiers de justice Georges WEBER et Nadine TAPPELLA,

comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

en présence de :

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

comparant par Maître Franca VELLA, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

- **C.**), demeurant à L-(...), (...),

comparant par Maître Diana RAIMUNDO FERREIRA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

## II

### ENTRE :

**B.**), demeurant à B-(...), (...),

**appellant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 20 août 2018 et d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 20 août 2018,

comparant par Maître Franca VELLA, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

### ET :

la société anonyme **SOC.2.)** 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 (...),

**intimée** aux fins des prédicts exploits des huissiers de justice Véronique REYTER et Georges WEBER,

comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

en présence de :

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

comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

- C.), demeurant à L-(...), (...),

comparant par Maître Diana RAIMUNDO FERREIRA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** 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 (...).

comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

### III

#### ENTRE :

C.), demeurant à L-(...), (...),

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 20 août 2018 et d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 20 août 2018,

comparant par Maître Diana RAIMUNDO FERREIRA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

#### ET :

la société anonyme **SOC.2.)** 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 (...),

**intimée** aux fins des prédicts exploits des huissiers de justice Josiane GLODEN et Gilbert RUKAVINA,

comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

en présence de :

- la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** 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 (...).
- **A.)**, demeurant à L-(...), (...),

comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

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

comparant par Maître Franca VELLA, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

---

## **FAITS:**

Les affaires inscrites sous les numéros TAL-2018-05293 et TAL-2018-05691 et TAL-2018-05804 du rôle furent appelées à l'audience publique du mardi, 25 septembre 2018, lors de laquelle elles furent fixées au 22 janvier 2019 puis au 2 avril 2019 et au 10 mai 2019 pour plaidoiries.

A cette audience, les affaires furent utilement retenues et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Luc MAJERUS, avocat, comparant pour la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL et **A.)** donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de ses parties.

Maître Franca VELLA, avocat, comparant pour **B.)** donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Diana RAIMUNDO FERREIRA, avocat, comparant pour **C.)** donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Pierre EBERHARD, avocat, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, avocat, comparant pour la société anonyme **SOC.2.)** S.A., répliqua.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 18 juin 2019 le

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

Suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons signé le 1<sup>er</sup> octobre 2015, la société anonyme **SOC.2.)** S.A. (ci-après : la **SOC.2.)**) a donné en location à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL (ci-après : la société **SOC.1.)**), représentée par ses gérants **B.)**, **A.)** et **C.)**, un débit de boissons à usage de café connu sous l'enseigne « **ETS.1.)** » sis à L-(...), (...), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 2.517,56 euros, payable par mois et par anticipation. Le contrat de bail, a pris cours le 15 octobre 2015 pour se terminer le 30 septembre 2019.

Par requête déposée le 6 décembre 2017 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la **SOC.2.)** a fait convoquer la société à responsabilité limitée **SOC.1.)**, **B.)**, **A.)** et **C.)** à comparaître devant le tribunal de paix pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à lui payer la somme de 14.164,23 euros à titre d'arriérés de loyers et la somme de 15.492,48 euros à titre d'indemnité de relocation, ces montants assortis des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La **SOC.2.)** a en outre demandé la résiliation du contrat de bail existant entre parties, la condamnation de la société **SOC.1.)**, de **B.)**, d'**A.)** et d'**C.)** à déguerpir des lieux loués dans la quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir et l'autorisation à faire exécuter cette décision conformément aux dispositions légales en vigueur.

La **SOC.2.)** a encore sollicité la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part de ces mêmes parties au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Elle a finalement conclu à voir déclarer sa créance et le jugement à intervenir opposable à la société **SOC.1.)**, a demandé l'exécution provisoire du jugement à intervenir et s'est réservée tous autres droits et notamment le droit d'augmenter sa demande.

A l'audience des plaidoiries du 8 juin 2018, la **SOC.2.)** a augmenté sa demande en paiement des arriérés de loyers jusqu'au mois de juin 2018 inclus au montant de 25.044,34 euros et sa demande en allocation d'une indemnité de procédure au montant de 4.000.- euros.

Par jugement du 4 juillet 2018, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu les demandes en la forme, s'est déclaré compétent pour en connaître, a dit que l'article 17 des conditions générales sortait ses pleins effets, a dit qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner une comparution des parties avec visite des lieux, a dit non fondée la demande des locataires tendant à la diminution du loyer et en a débouté, a dit la demande de la **SOC.2.)** fondée pour le montant de 25.044,34 euros à titre d'arriérés de loyers et a condamné les parties défenderesses solidairement à payer à la **SOC.2.)** la somme de 25.044,34 euros avec les intérêts légaux sur la somme de 14.164,23 euros à partir du 6 décembre 2017 et sur la somme de 10.880,11 à partir du 8 juin 2018, dates des demandes respectives en justice.

Le tribunal de paix a en outre prononcé la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses, a condamné ces dernières à déguerpir des lieux loués au plus tard quinze jours après la notification du jugement et a autorisé la **SOC.2.)** à les faire expulser au besoin aux frais des parties défenderesses.

Le tribunal de paix a par ailleurs dit la demande de la **SOC.2.)** en allocation d'une indemnité de relocation fondée et a condamné les parties défenderesses solidairement à payer à la **SOC.2.)** une indemnité de relocation d'un montant de 15.492,48 euros avec les intérêts légaux à partir du 6 décembre 2017 jusqu'à solde. Il a encore dit qu'il n'y avait pas lieu de faire droit au moyen de l'exception d'inexécution, a dit non fondée tant la demande reconventionnelle des parties défenderesses en condamnation de la **SOC.2.)** au paiement de la somme de 46.800.- euros à titre de perte subie que la demande reconventionnelle des parties défenderesses en condamnation de la **SOC.2.)**

au paiement de la somme de 15.000.- euros pour le manque à gagner et a dit qu'il n'y avait pas lieu à institution d'une expertise.

Le tribunal de paix a finalement dit qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement, a condamné les parties défenderesses solidairement au paiement d'une indemnité de procédure de 800.- euros, a dit non fondée la demande des parties défenderesses en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné les parties défenderesses solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le juge de première instance a retenu que **B.), A.)** et **C.)** se sont engagés pour la société et en leur nom personnel et qu'ils ont signé le contrat de bail en tant que locataires et non en tant que caution. Le tribunal a encore constaté que toutes les pages de l'accord de sous bail et d'approvisionnement en boissons et des conditions générales avaient été paraphées par **B.), A.)** et **C.)** et que l'article 17 des conditions générales signé en connaissance de cause était valable.

Concernant l'incendie qui s'est produit dans la chambre du défunt **D.)**, le tribunal de paix a décidé que les locataires ne pouvaient s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur eux en vertu de l'article 1733 du code civil et qu'en conséquence aucune obligation de réparation n'existait dans le chef de la bailleresse. Le tribunal a ensuite retenu que les parties défenderesses restaient en défaut de prouver que les chambres étaient inlouables et que le café avait dû être fermé pendant 3 mois. Il en a déduit que la demande des locataires tendant à la diminution du loyer par application de l'article 1722 du code civil n'était pas fondée et que la demande de la **SOC.2.)** en paiement des arriérés de loyers était fondée. Il a encore décidé que le non-paiement des loyers constituait une violation grave des obligations des locataires justifiant la résiliation du contrat de bail.

Concernant l'indemnité de relocation, le tribunal de paix a décidé que les parties avaient conventionnellement fixé l'indemnité à six mois de loyers et en a déduit que la demande de la **SOC.2.)** était fondée.

Quant à la demande reconventionnelle de la société **SOC.1.)** et d'**A.)**, le tribunal de paix a considéré que l'exception d'inexécution ne pouvait pas être invoquée lorsque le preneur restait en possession de la chose louée et que tel était le cas dans la présente espèce. Pour ces motifs et au vu du fait qu'aucune faute n'était établie à l'égard de la **SOC.2.)**, du fait que les locataires ne s'étaient pas exonérés de la présomption de responsabilité pesant sur eux, du fait qu'ils n'avaient pas prouvé leur perte subie, du fait qu'ils n'avaient pas prouvé la location des 6 chambres à un prix mensuel de 3.600.- euros avant l'incendie et du fait du défaut de paiement régulier et intégral du loyer de la part des locataires, le tribunal de paix a dit la demande en paiement de la somme de 46.800.- euros à titre de perte subie non fondée. La demande tendant à se voir indemniser de leur manque à gagner a également été rejetée par le tribunal de paix au motif que les locataires n'établissaient pas leur préjudice.

De ce jugement, la société **SOC.1.)** et **A.)** ont régulièrement interjeté appel par deux exploits d'huissier de justice des 1<sup>er</sup> et 7 août 2018.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2018-05293 du rôle.

De ce jugement lui notifié le 12 juillet 2018, **C.)** a régulièrement relevé appel par deux exploits d'huissier de justice du 20 août 2018.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2018-05804 du rôle.

De ce jugement lui notifié le 18 juillet 2018, **B.)** a également régulièrement relevé appel par deux exploits d'huissier de justice du 20 août 2018.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2018-05691 du rôle.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les trois rôles pour y statuer par un seul et même jugement.

### **Moyens et prétentions des parties**

#### *- Position de la société **SOC.1.)** et d'**A.)***

La société **SOC.1.)** et **A.)** demandent de réformer le jugement entrepris en son intégralité. Elles concluent en premier lieu à voir dire qu'il y a lieu de joindre les deux rôles 632/17 et 631/17 et à voir joindre les deux actes d'appels dirigés contre ces deux jugements.

La société **SOC.1.)** et **A.)** concluent en outre à voir dire qu'elles étaient et qu'elles sont en droit de faire jouer l'exception d'inexécution pour non jouissance de 80 % du bien immobilier et à voir fixer, au besoin, un montant forfaitaire à titre de loyer pour le café seul qu'elles évaluent à 750.- euros par mois. Elles demandent la diminution du loyer à 0.- euros pour la période de juin à septembre 2017 en application de l'article 1722 du code civil et à la somme de 750.- euros pour la période de septembre 2017 à juin 2018 pendant laquelle les chambres sont restées vides et seul le café a pu être exploité.

La société **SOC.1.)** et **A.)** concluent encore à voir dire que le contrat de bail n'est pas résilié. Elles demandent leur décharge de toute condamnation et à titre subsidiaire, que la condamnation soit supportée par la seule société **SOC.1.)**. Elles concluent ensuite à voir dire l'article 17 des conditions générales inopposable aux parties appelantes, à voir dire que le consentement d'**A.)** n'a pas été éclairé et que le consentement était équivoque et à voir dire que la **SOC.2.)** n'a pas rapporté la preuve de l'exécution de son obligation d'information.

La société **SOC.1.)** et **A.)** sollicitent en troisième lieu la condamnation de la **SOC.2.)** à leur payer le montant de 50.400.- euros à titre de manque à gagner et de perte de jouissance pour les 6 chambres composant le bien loué et le montant de 15.000.- euros

à titre de manque à gagner et de perte de jouissance pour le café fermé pendant 3 mois suite à l'incendie. Ils réclament, en cas de besoin, la nomination d'un expert pour déterminer leur préjudice.

La société **SOC.1.)** et **A.)** concluent encore à la réformation du jugement entrepris en ce qu'il a dit la demande de la **SOC.2.)** en obtention d'une indemnité de relocation fondée et à voir dire qu'il s'agit d'une demande future.

La société **SOC.1.)** et **A.)** demandent finalement la compensation des loyers réduits avec les dommages et intérêts qu'elles réclament par les parties appelantes ainsi que la condamnation de la **SOC.2.)** au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- pour la première instance et de 5.000.- euros pour l'instance d'appel, et au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 10 mai 2019, la société **SOC.1.)** et **A.)** ont augmenté leur demande reconventionnelle au montant de 79.200.- euros à titre de manque à gagner et de perte de jouissance pour les 6 chambres composant le bien loué.

A l'appui de leur appel, la société **SOC.1.)** et **A.)** exposent que le tribunal serait incompétent pour connaître de la demande de la **SOC.2.)** dirigée contre **A.)** en sa qualité de caution. La **SOC.2.)** n'aurait par ailleurs pas rapporté la preuve de l'acceptation des conditions générales du contrat de sous-bail par **A.)** et d'un consentement éclairé de cette dernière. Elle aurait par ailleurs manqué à son obligation d'information à l'égard de la caution ainsi qu'à l'obligation de proportionnalité de l'engagement de la caution. Cet engagement serait complètement disproportionné par rapport au patrimoine de la caution.

La société **SOC.1.)** et **A.)** exposent encore qu'elles exploitent un premier débit de boissons connu sous l'enseigne « **ETS.2.)** » sis à (...) et un deuxième débit de boissons connu sous l'enseigne café « **ETS.1.)** » à (...). En plus du café à (...), les locataires auraient également exploité 6 chambres situées au-dessus de ce café. Suite à un incendie qui se serait produit en juin 2017 dans le café « **ETS.1.)** », le café aurait été fermé jusqu'au mois de septembre 2017 et les chambres auraient été inlouables et le seraient toujours à ce jour. La société **SOC.1.)** et **A.)** font valoir que sans la location des chambres, le café à (...) ne serait pas rentable et qu'elles pourraient invoquer l'exception d'inexécution tant que les chambres n'auraient pas été remises en état par le bailleur, respectivement la **SOC.2.)**. Elles estiment qu'elles ne seraient pas responsables de l'incendie, le feu ayant éclaté sans leur faute et qu'elles auraient renversé la présomption de responsabilité prévue par l'article 1733 du code civil par le rapport d'expertise. Selon la société **SOC.1.)** et **A.)**, l'incendie aurait été causé par le mauvais état des installations électriques et par le fait que le tableau des fusibles n'était pas accroché dans une place sécurisée. Elles font encore valoir que si la **SOC.2.)** autorise son sous-locataire à sous-louer à son tour, tout fait du sous-sous-locataire serait de la responsabilité du locataire principal.

La société **SOC.1.)** et **A.)** soutiennent avoir subi une perte en raison du caractère inutilisable des chambres depuis juin 2017. Selon elles, ces chambres auraient pu être louées pour un montant de 600.- euros par chambre, soit 3.600.- euros par mois. Elles estiment encore avoir subi un manque à gagner en raison de la fermeture du café de juin à septembre 2017.

La société **SOC.1.)** et **A.)** soulignent que le café n'est pas rentable en soi mais uniquement si les chambres peuvent également être exploitées. Elles soutiennent qu'au moment de la visite du café pour la reprise du bail, toutes les chambres étaient occupées, de sorte que la **SOC.2.)** ne peut prétendre qu'elle ignorait la sous-location.

La société **SOC.1.)** et **A.)** considèrent finalement que les arriérés de loyers ne seraient pas suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Concernant le refus du premier juge de joindre les deux rôles, la société **SOC.1.)** et **A.)** font valoir que la même société exploiterait les deux cafés, de sorte que les deux affaires seraient liées. L'absence de revenus de la part du café sis à (...) entraînerait une impossibilité de payer les loyers pour le café sis à (...).

Quant au décompte versé par la **SOC.2.)**, la société **SOC.1.)** et **A.)** indiquent qu'elles ne seraient pas en mesure de prouver le paiement car elles n'auraient pas accès aux documents comptables et l'administrateur provisoire nommé ne donnerait aucune information. Elles s'étonnent que l'administrateur provisoire n'a pas été mis en cause par la **SOC.2.)** dans la présente affaire. Elles estiment qu'il aurait appartenu à la **SOC.2.)** de le faire.

- Position d'**C.)** et de **B.)**

**C.)** et **B.)** demandent de réformer le jugement en son intégralité et de déclarer toutes les demandes adverses non fondées. Ils concluent à voir dire que les demandes de la **SOC.2.)** sur base de l'article 17 des conditions générales du contrat de sous-bail ne relèvent pas de la compétence du tribunal de première instance et à voir déclarer l'article 17 précité nul et non avenu. Ils sollicitent ensuite la décharge de toute condamnation intervenue à leur encontre et la condamnation de la **SOC.2.)** au paiement de la somme totale de 46.800.- euros pour la perte subie. Ils demandent encore de réformer le jugement de première instance en ce qu'il a déclaré le bail résilié. A titre subsidiaire, ils concluent à voir dire que si condamnation il devait y avoir, elle serait à supporter par la société **SOC.1.)** et concluent à leur décharge de toute condamnation en nom personnel et en leur qualité de caution.

**C.)** et **B.)** réclament finalement la condamnation de la **SOC.2.)** au paiement tant d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros que des frais et dépens des deux instances et ils se réservent tous autres droits.

Au soutien de leur appel, **C.)** et **B.)** exposent qu'il ressortirait clairement de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons que le preneur serait uniquement la société **SOC.1.)**, dénommé dans cet accord « le preneur » et non la société **SOC.1.)** et ses gérants cumulativement, qui auraient dans cette hypothèse été dénommés « les preneurs ». Ils reprochent au juge de première instance d'avoir à tort constaté que les gérants de la société **SOC.1.)** ont signé l'accord de sous-bail en tant que locataires. Le seul et unique locataire serait la société **SOC.1.)**.

**C.)** et **B.)** font ensuite valoir qu'en matière commerciale la preuve serait libre et que la preuve du cautionnement résulterait des termes de l'accord de sous-bail signé par les gérants. Ils indiquent, sous réserve de la validité de l'engagement de caution, que les gérants se seraient engagés en tant que caution et non en tant que locataire. Selon **C.)** et **B.)**, le juge de paix aurait été incompétent pour connaître de la demande dirigée par le bailleur contre les cautions solidaires du locataire.

**C.)** et **B.)** soulèvent, à titre subsidiaire pour le cas où le juge de paix serait compétent, la nullité de l'article 17 des conditions générales. Ils soutiennent que l'acte de cautionnement ne serait pas valable. Ils estiment que l'acceptation des conditions générales serait soumise à un régime particulier qui n'aurait pas été respecté en l'espèce. La **SOC.2.)** aurait par ailleurs l'obligation de mettre la caution en mesure de fournir un consentement éclairé, ce qu'elle aurait omis de faire en l'espèce. Elle aurait également manqué à son obligation d'informer les cautions de l'ampleur et de la portée des engagements contractés. Selon **C.)** et **B.)**, leur consentement serait vicié. Le vice de consentement consisterait dans le dol par réticence, la **SOC.2.)** ayant intentionnellement violé son obligation d'information. Ils font valoir qu'ils seraient de nationalité brésilienne et portugaise et ne comprendraient pas suffisamment la langue française pour avoir un consentement éclairé. Ils contestent que la **SOC.2.)** leur aurait mis à disposition un traducteur de la langue française vers la langue portugaise. **B.)** fait encore valoir qu'un élément important de son consentement aurait été la rentabilité du café.

**C.)** et **B.)** reprochent encore à la **SOC.2.)** d'avoir laissé s'accumuler les dettes du débiteur en n'effectuant pas les travaux de remise en état qui lui incombent. La **SOC.2.)** aurait par ailleurs violé le principe de proportionnalité entre l'engagement des cautions et leurs patrimoines respectifs.

Concernant la condamnation de la société **SOC.1.)**, **C.)** et **B.)** soutiennent que le tribunal de paix se serait à tort penché sur la question de la responsabilité de la société **SOC.1.)** dans la survenance de l'incendie sans avoir été saisi et compétent pour le faire. A titre subsidiaire, ils estiment que la responsabilité de la société **SOC.1.)** ne serait pas établie sur base du rapport d'expertise. Ce rapport retiendrait que la cause exacte de l'incendie serait difficile à définir.

Quant à la remise en état des lieux loués, **C.)** et **B.)** considèrent que le bailleur, la société **SOC.3.)**, et le locataire principal, la **SOC.2.)** devraient effectuer les travaux de remise en état des chambres. Il résulterait du rapport d'expertise que des travaux de

remise en état seraient nécessaires aussi bien dans la chambre brûlée que dans les autres chambres et les parties communes. Les réparations à charge du locataire seraient expressément énumérées par l'article 5 de la loi du 21 septembre 2006 et le bailleur et le locataire ne pourraient convenir de mettre d'autres réparations à charge du locataire. Ils estiment qu'en conséquence l'article 11 des conditions générales qui met les réparations à charge du locataire serait contraire à l'article 1754 du code civil.

**C.)** et **B.)** soutiennent encore que le locataire pourrait se prévaloir de l'exception d'inexécution tant que la **SOC.2.)** n'aurait pas rempli ses obligations de remise en état du café **ETS.1.)**. Ils reprochent au juge de première instance d'avoir retenu qu'il n'était pas établi que les chambres étaient inlouables. Pareille preuve résulterait, selon eux, du rapport d'expertise. Pour cette raison, la société **SOC.1.)** serait en droit de demander la diminution du loyer par application de l'article 1722 du code civil. Ils indiquent que la **SOC.2.)** n'aurait jamais soulevé l'interdiction de sous-louer auparavant, qu'elle aurait été au courant de la sous-location et qu'elle n'aurait jamais protesté contre la sous-location. La **SOC.2.)** aurait donc accepté la sous-location et un nouveau contrat se serait formé. Ils font encore valoir que la jurisprudence retiendrait que le silence de plus de 3 mois du bailleur suite à un paiement de loyer inférieur au montant contractuel ferait naître un nouveau contrat pour le montant en question.

**B.)** pour sa part fait également valoir qu'il aurait cédé ses parts sociales à **A.)** le 8 octobre 2018. Il aurait aussi démissionné de ses fonctions de gérant et aurait obtenu un quitus pour son mandat. Il estime que le paiement du loyer serait la contrepartie de la jouissance des lieux loués et que comme il ne serait plus ni gérant ni actionnaire de la société **SOC.1.)**. **A.)** aurait accepté l'entière responsabilité des dettes de la société **SOC.1.)**.

Concernant l'indemnité de relocation, **C.)** et **B.)** font valoir que cette indemnité serait prévue par l'article 18 des conditions générales de l'accord de sous-bail et que ces conditions générales ne seraient pas valables à défaut de consentement licite et éclairé des gérants de la société **SOC.1.)**.

Quant au manque à gagner et à la perte de jouissance de la société **SOC.1.)**, **C.)** et **B.)** indiquent que le café « **ETS.1.)** » aurait été fermé pendant trois mois et qu'à défaut de travaux de remise en état, les six chambres seraient inlouables depuis l'incendie du 9 juin 2017 jusqu'à ce jour. Il résulterait des faits de l'espèce que les chambres auraient été louées mensuellement par la société **SOC.1.)** pour un montant de 600.- euros par chambre soit 3.600.- euros par mois. La **SOC.2.)** serait partant redevable du montant de 46.800.- euros à la société **SOC.1.)**. A l'audience des plaidoiries du 10 mai 2019, ils ont augmenté leur demande en indemnisation de leur manque à gagner au montant de 86.400.- euros.

Concernant le décompte de la **SOC.2.)**, **B.)** indique qu'il ne serait plus locataire de la **SOC.2.)** ni gérant de la société **SOC.1.)** depuis le 8 octobre 2018 et que la société **SOC.1.)** aurait été gérée pendant plusieurs mois par un administrateur provisoire, à savoir du 4 mai 2018 au 16 novembre 2018. Il serait impossible d'obtenir un décompte

clair de ce qui a été payé par l'administrateur provisoire et suite à sa démission, il n'aurait plus accès aux comptes de la société. Il conteste le décompte au motif qu'il ne peut pas vérifier les chiffres et qu'il incombe à la **SOC.2.)** de l'informer des arriérés de loyers redus. Il estime qu'il ne devrait dans tous les cas être solidaire que pour le paiement des loyers des mois de mars 2018 à octobre 2018, à savoir le montant de 19.358,40 euros.

**B.)** soutient en outre qu'**A.)** exploiterait un nouveau café à (...), connu sous l'enseigne **ETS.3.)**.

- Position de la **SOC.2.)**

La **SOC.2.)** conclut à l'irrecevabilité de l'appel de la société **SOC.1.)** et d'**A.)** pour libellé obscur. Elle demande de déclarer l'intégralité des demandes des parties appelantes non fondées, de lui donner acte de l'augmentation de sa demande au montant de 42.335,14 euros en ce qui concerne les arriérés de loyers et partant de condamner les parties appelantes solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à lui payer ce montant. Elle sollicite la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

La **SOC.2.)** demande en outre la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, des parties appelantes au paiement tant des frais et dépens de l'instance que d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros et se réserve tous autres droits.

Concernant la recevabilité de l'acte d'appel de la société **SOC.1.)** et d'**A.)**, la **SOC.2.)** indique que l'acte d'appel ferait référence à une note de plaidoirie versée par Maître VELLA sans verser ladite note comme pièce. Il ne lui serait ainsi pas possible d'apprécier la teneur de cette argumentation et d'organiser sa défense.

Quant à la recevabilité de la requête initiale du 6 décembre 2017, la **SOC.2.)** fait valoir que les parties appelantes se seraient toutes engagées à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société **SOC.1.)** et ne seraient pas à considérer comme caution. La **SOC.2.)** fait sienne la motivation du juge de paix à cet égard et note que les parties appelantes auraient signé l'accord deux fois en leur double fonction de preneur, pour la société et à titre personnel. La demande initiale serait partant recevable.

La **SOC.2.)** s'oppose à la jonction des affaires E-BAIL-631/17 et E-BAIL-632/17 dont l'objet et la cause seraient différents. Les deux affaires auraient trait à des contrats de sous-location différents signés à des dates différentes et concernant des immeubles différents avec des cafés différents l'un exploitant sous l'enseigne **ETS.2.)** 2 et l'autre sous l'enseigne **ETS.1.)**. Elle indique que le **ETS.2.)** 2 aurait à tout moment été régulièrement exploité et n'aurait pas été touché par l'incendie que les appelants auraient causé à l'établissement dans lequel est situé le **ETS.1.)**.

La **SOC.2.)** expose que dans la présente affaire elle aurait, suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons signé le 1<sup>er</sup> octobre 2015, donné en bail à la société **SOC.1.)** et à **B.), A.)** et **C.)** un immeuble à usage de commerce et d'habitation sis à L-(...), (...), connu sous l'enseigne **ETS.1.)** pour un loyer mensuel de base de 2.517,56 euros. L'accord stipulerait que les trois gérants **B.), A.)** et **C.)** de la société **SOC.1.)** interviendraient tous trois à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société **SOC.1.)**.

La **SOC.2.)** indique encore qu'à partir du mois de juin 2017, les parties appelantes n'auraient plus payé de loyers et qu'avant cette date, elles auraient payé le loyer de façon irrégulière. Le 9 juin 2017, un incendie se serait déclenché dans un des appartements donnés en sous-location par les parties appelantes. Cette sous-location n'aurait pas été autorisée par la **SOC.2.)** tel que requis par l'article 5 des conditions générales et la **SOC.2.)** aurait ignoré cette sous-location. L'expert BERALDIN aurait retenu comme origine de l'incendie un problème au niveau d'un appareil appartenant au défunt, sinon une cigarette, sinon une source de chaleur près de journaux. L'expert aurait pris le soin de préciser que les installations techniques du bâtiment ne semblaient pas être la cause du sinistre. Les locataires ne procéderaient pas aux travaux de remise en état qui s'imposeraient et ne payeraient pas de loyer.

Selon la **SOC.2.)**, l'engagement de **B.), A.)** et **C.)** serait solidaire. Cette solidarité résulterait de l'article 17 des conditions générales ainsi que de la première page de l'accord. A la dernière page de l'accord, ils auraient également signé deux fois.

Concernant la validité du consentement, la **SOC.2.)** soutient que l'accord serait clair et explicite et serait rédigé dans une des langues officielles du pays. Les signataires ne seraient pas des personnes non-informées mais des gérants de société. L'accord serait le résultat de négociations entre parties. La **SOC.2.)** mettrait par ailleurs toujours à disposition de ses cosignataires un traducteur de la langue française vers la langue portugaise. Les gérants ne pourraient signer un contrat à l'aveugle et prétendre ultérieurement ne pas en avoir compris les termes.

La **SOC.2.)** soutient que les parties appelantes ne respecteraient pas leurs obligations contractuelles. Aucun loyer ne serait payé depuis juin 2017. Les locataires devraient par ailleurs répondre des dommages causés par ses sous-locataires et l'expert serait arrivé à la conclusion que l'incendie était imputable au sous-locataire. L'article 1733 du code civil mettrait également à charge du locataire une présomption de responsabilité au cas où un incendie se serait déclenché dans l'objet pris en location. Pour s'exonérer, le locataire devrait rapporter la preuve d'une absence de faute, ce qu'ils n'auraient pas fait en l'espèce. Le bailleur ne serait pas tenu des réparations de dommages provenant de la faute du locataire.

La **SOC.2.)** conteste le préjudice des parties appelantes en indiquant qu'il ne ressortirait pas des pièces versées que les chambres auraient effectivement été données en location, respectivement combien de chambres et à quel prix, ni que les chambres étaient toutes devenues inutilisables suite à l'incendie.

Concernant l'indemnité de relocation, la **SOC.2.)** fait valoir que les parties auraient fixé d'un commun accord l'indemnité de relocation à six mois de loyers et charges et que ce montant serait approprié au vu du local en question.

Au moyen tiré de la cession par **B.)** de ses parts sociales, la **SOC.2.)** répond que la cession n'entraînerait pas de décharge de paiement vis-à-vis de la **SOC.2.)** et que ce dernier resterait tenu du paiement des loyers.

Concernant la mise en cause de l'administrateur provisoire de la société **SOC.1.)**, la **SOC.2.)** soutient que le contrat a été signé entre les parties. Si les parties appelantes estiment que des paiements de loyers ont été effectués par l'administrateur provisoire, il leur aurait appartenu de le mettre en cause. La **SOC.2.)** se dit étrangère au conflit interne de la société **SOC.1.)**.

La **SOC.2.)** conteste finalement que les gérants n'auraient pas été informés des loyers impayés et soutient que les mises en demeure auraient été envoyées tant à la société **SOC.1.)** qu'aux gérants de cette société.

### **Motifs de la décision :**

#### *La jonction des deux jugements E-BAIL-632/17 et E-BAIL-631/17 et des deux actes d'appels dirigés contre ces deux jugements*

La jonction de plusieurs affaires est une question d'opportunité régie par le souci d'une bonne administration de la justice (Cour, 24 novembre 2004, n° 28474 du rôle).

En l'espèce, force est de constater que le rôle E-BAIL-631/17 concernait l'exploitation d'un café connu sous l'enseigne **ETS.1.)** situé à (...) et que le rôle E-BAIL-632/17 avait trait à l'exploitation d'un café connu sous l'enseigne **ETS.2.)** 2 sis à (...). Les deux contrats de sous-location relatifs à ces cafés respectifs sont indépendants l'un de l'autre. En effet, l'objet du contrat de bail diffère. Par ailleurs, le café connu sous l'enseigne **ETS.2.)** 2 sis à (...) n'a pas été affecté par l'incendie qui s'est produit dans l'immeuble dans lequel le café connu sous l'enseigne **ETS.1.)** est exploité. Le simple fait qu'il s'agit des mêmes parties, bailleuses et locataires, ne justifie pas la jonction des affaires.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il n'a pas procédé à la jonction des rôles E-BAIL-632/17 et E-BAIL-631/17.

Pour les mêmes motifs, il n'y a pas lieu de prononcer la jonction des rôles d'appel TAL-2018-05296, TAL-2018-05287 et TAL-2018 (appels contre le rôle de première instance E-BAIL-631/17) avec les rôles TAL-2018-05296, TAL-2018-05805 et TAL-2018-05687 (appels contre le rôle de première instance E-BAIL-632/17).

#### *L'exception de libellé obscur*

Aux termes de l'article 154, point 1 du nouveau code de procédure civile, auquel renvoie l'article 585 de ce code, l'acte d'appel doit à peine de nullité contenir l'objet et un exposé sommaire des moyens.

L'article 586 du nouveau code de procédure civile prévoit en outre que les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions de la partie appelante et les moyens sur lesquels chacune de ces prétentions est fondée.

En l'occurrence, la société **SOC.1.)** et **A.)** demandent la nullité de l'article 17 des conditions générales et invoquent à cet égard l'absence d'un consentement éclairé de leur part, une violation de l'obligation d'information de la **SOC.2.)** à leur égard et la violation du principe de proportionnalité de leur engagement.

L'acte d'appel contient par conséquent les prétentions et moyens de la société **SOC.1.)** et **A.)**. Le fait que les parties appelantes se réfèrent à la jurisprudence développée dans une note de plaidoiries de Maître VELLA n'a pas d'incidence sur la recevabilité de l'acte d'appel.

Il s'ensuit que l'appel est recevable.

*La compétence du tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer pour statuer sur la demande dirigée contre **B.), A.)** et **C.)***

L'article 3 du nouveau code de procédure civile donne compétence au tribunal de paix pour connaître des contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et l'exécution des baux d'immeubles.

La compétence exclusive du tribunal de paix en matière de bail à loyer fait l'objet d'une interprétation restrictive par les tribunaux. Cette compétence ne s'étend pas aux actions dirigées par le bailleur contre la caution du locataire (Cass 13 février 1992. P. 28, page 236 cité dans Th. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au grand-duché de Luxembourg, éd. Bauler 2012, p. 120, n° 151).

Il convient partant d'examiner si **B.), A.)** et **C.)** ont signé l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons en tant que sous-locataires ou si, au contraire, ils se sont portés caution de l'exécution de l'engagement pris par la société **SOC.1.)**.

Il ressort de la première page de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons que **B.), A.)** et **C.)** sont tous trois intervenus à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société **SOC.1.)**. Ils ont par ailleurs signé l'accord, à la page 4, sous la mention « le preneur », tant pour la société qu'à titre personnel. Ledit accord ne fait aucune mention d'une prétendue caution.

Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a retenu que **B.), A.)** et **C.)** se sont engagés en tant que preneurs et non en tant que caution et en ce qu'il

a retenu que le juge de paix était compétent pour connaître de la demande de la **SOC.2.)** à leur égard.

### La validité de l'article 17 des conditions générales

L'article 17 des conditions générales prévoit que « *toutes les obligations découlant de la présente location sont contractées solidairement et indivisiblement par toutes les personnes désignées ci-dessus comme « PRENEUR » et aussi celles mentionnées sous la rubrique « CAUTION » ; elles sont contractées tant au profit de la **SOC.2.)** que de ses successeurs éventuels. Le contrat lie au même titre les héritiers, successeurs ou ayants-droit généralement quelconques des parties. Les soussignés désignés ci-dessus comme PRENEUR se donnent mutuellement le pouvoir entier et irrévocable pour, moyennant autorisation de la **SOC.2.)**, poser séparément et sans accord des autres coobligés, tout acte juridique, donner toute quittances et d'une manière générale faire tout ce qui sera utile ou nécessaire compte tenu des clauses du présent contrat, en ce compris pour une sous-location ou une cession de la location éventuellement autorisée ».*

Le tribunal retient à titre préliminaire que le moyen tiré de l'absence de consentement éclairé de la caution est à écarter dans la mesure où le tribunal a retenu ci-avant que **B.), A.)** et **C.)** se sont engagés en tant que preneurs et non en tant que caution.

Les parties appelantes invoquent encore le défaut d'acceptation des conditions générales, le dol par réticence résultant d'une violation par la **SOC.2.)** de son obligation d'information et la disproportion des engagements contractés par rapport à leurs revenus.

Concernant le dol par réticence, le tribunal rappelle que l'article 1116 du code civil prévoit que le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé.

La jurisprudence luxembourgeoise admet le dol par réticence dans les cas où des qualités essentielles pour permettre un consentement éclairé sont tues. L'intention requise est celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. Il faut par ailleurs que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant. La réticence dolosive apparaît comme l'inexécution intentionnelle de l'obligation d'information (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>e</sup> éd., p. 504, n° 485).

En l'espèce, il ne résulte d'aucune pièce du dossier que la **SOC.2.)** aurait manqué à son obligation d'information à l'égard des parties contractantes, ni *a fortiori* qu'elle aurait intentionnellement tu certaines informations en vue de tromper les parties appelantes. Il n'est partant pas établi que le consentement des parties appelantes aurait été vicié et il n'y a pas lieu à annulation des conditions générales sur cette base.

En ce qui concerne l'acceptation des conditions générales, l'article 1135-1 du code civil dispose que les conditions générales d'un contrat préétablies par l'une des parties ne s'imposent à l'autre partie que si celle-ci a été en mesure de les connaître lors de la signature du contrat et si elle doit, selon les circonstances, être considérée comme les ayant acceptées.

Force est de constater que l'accord de sous-bail prévoit en son article 8 que « *le PRENEUR déclare avoir pris connaissance des conditions générales annexées qui ne forment avec les présentes conditions particulières qu'un seul et même accord* ». Par ailleurs, les parties appelantes ont paraphé toutes les pages des conditions générales. Le moyen tiré du défaut d'acceptation des conditions générales est partant à écarter. Le fait que les conditions générales soient rédigées en langue française et que les appelants seraient de nationalité brésilienne ne porte pas à conséquence dans la mesure où il n'est pas établi que ces derniers ne comprennent pas la langue française dans laquelle l'accord de sous-bail est rédigé et que, de surcroît, ces derniers ont signé l'accord de sous-bail sans émettre de réserve quant à la langue utilisée.

Concernant finalement la disproportion des revenus des sous-locataires et de l'engagement contracté, le tribunal note que les parties appelantes ne versent aucune pièce pour établir leurs revenus, de sorte que le tribunal n'est pas en mesure d'examiner le bien-fondé de ce moyen. Il y a partant lieu de l'écarter.

Au vu de ce qui précède le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a déclaré que l'article 17 des conditions générales était valable.

#### *L'exception d'inexécution en raison du défaut de jouissance des chambres*

Il est constant en cause qu'un incendie s'est produit en date du 9 juin 2017 dans l'immeuble sis à L-(...), (...) faisant l'objet de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons précité.

L'article 1733 du code civil prévoit que [le preneur] répond de l'incendie à moins qu'il ne prouve que le feu a éclaté sans sa faute.

Aux termes de l'article 1735 du code civil, le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

Le locataire répond en vertu de l'article 1733 du code civil de l'incendie à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute, soit donc que la genèse du feu ne lui soit pas imputable. La preuve de la non-responsabilité du preneur peut être faite de manière inductive, à condition d'être décisive. Ainsi le preneur peut notamment être exonéré si l'incendie est dû à des tiers dont il n'a pas à répondre. L'article 1735 du code civil qui, quoique ne visant pas expressément l'incendie, est en raison de la généralité de ses termes aussi applicable à la perte causée par un incendie, édicte que le preneur est responsable non seulement de son fait personnel, mais aussi du fait des

personnes de sa maison et de ses sous-locataires (Cour d'appel, 29 novembre 2009, n° 32588 du rôle).

En l'occurrence, l'expert Luciano BERALDIN a retenu dans son rapport d'expertise du 16 février 2018 que l'incendie était dû soit à un appareil multimédia appartenant au défunt **D.**), soit à une cigarette, soit à une source de chaleur près de journaux ou de papiers. L'expert a précisé qu'il lui était difficile de se prononcer sur la cause exacte du sinistre mais qu'il était évident que le feu avait pris à l'intérieur de la chambre **D.**).

Dans la mesure où il appartient aux parties appelantes de prouver leur non-responsabilité et que les causes de l'incendie envisagées par l'expert sont toutes imputables à **D.**), dont il n'est pas contesté qu'il était le sous-locataire des parties appelantes, le tribunal retient que les parties appelantes doivent répondre des dégradations de l'incendie en application des articles 1733 et 1735 du code civil.

Au vu de ces considérations, la **SOC.2.)** n'avait pas à procéder aux travaux de remise en état mais il appartenait aux parties appelantes de réaliser ces travaux. Ces derniers ne peuvent donc invoquer l'exception d'inexécution pour s'opposer au paiement du loyer et ce d'autant plus qu'il n'est pas établi que les chambres étaient inlouables et le sont encore à l'heure actuelle et que le café avait dû être fermé pendant 3 mois.

Le jugement entrepris est en conséquence à confirmer en ce qu'il a décidé que les parties appelantes ne pouvaient se prévaloir de l'exception d'inexécution.

#### *La diminution du loyer en application de l'article 1722 du code civil*

Aux termes de l'article 1722 du code civil, si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Il convient de distinguer la notion de « perte » au sens de l'article 1722 précité de celle de « dégradations réparables ». Les parties ne peuvent invoquer la perte, si les dégâts sont réparables pour prétendre à la résolution du bail ou la diminution du prix du bail au mieux des convenances de celui qui pourrait y avoir intérêt. Si les réparations sont possibles, il appartient au contractant auquel elles incombent de les effectuer ; il s'agira soit du bailleur, dans le cadre de son obligation d'entretien et de réparation ; soit du preneur, si les dégâts proviennent de son fait ou des personnes dont il répond. Pour déterminer si un immeuble est réparable, il convient d'examiner si les réparations sont de nature à restaurer le bien de manière durable (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *Le louage de choses, Les Nouvelles, Les baux en général*, t. I, éd 2000, n° 427 et 428).

En l'espèce, il n'est pas allégué que l'immeuble serait irréparable. Le désaccord des parties porte uniquement sur la question de savoir qui doit effectuer les travaux de

remise en état. Il s'ensuit que l'article 1722 du code civil ne s'applique pas à la présente affaire et que la demande en diminution du loyer sur cette base est à rejeter. Le jugement de première instance est partant à confirmer sur ce point.

### Les arriérés de loyers

La **SOC.2.)** augmente sa demande en paiement au montant total de 42.335,14 à titre d'arriérés de loyers.

Conformément à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, les parties peuvent demander les loyers échus depuis le jugement de première instance.

Les parties appelantes n'émettent pas de contestations circonstanciées par rapport au décompte versée par la **SOC.2.)** mais indiquent uniquement qu'elles ne seraient pas en mesure de vérifier si des paiements auraient été effectués par l'administrateur provisoire pendant la période au cours de laquelle ce dernier dirigeait la société **SOC.1.)**.

Aux termes de l'article 1315 du code civil, « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

Il appartient partant au locataire de prouver qu'il s'est acquitté des loyers. Une telle preuve fait défaut en l'espèce. Si les parties appelantes estiment que l'administrateur provisoire a effectué des paiements que la **SOC.2.)** n'a pas pris en considération dans son décompte, il leur appartenait de mettre en cause l'administrateur provisoire ou d'obtenir une pièce de ce dernier documentant ces paiements. Aucun écrit en ce sens n'est toutefois versé par les parties appelantes.

Il ressort du décompte actualisé au 1<sup>er</sup> mai 2019 que depuis le jugement de première instance, les arriérés de loyers jusqu'au mois de janvier 2018 inclus ont été payés et que des loyers échus avant le jugement de première instance, seul les loyers des mois de février à juin 2018 inclus restent en souffrance. Le jugement de première instance est partant à réformer en ce qu'il a condamné les parties appelantes au paiement du montant de 25.044,34 euros à titre d'arriérés de loyers. Les loyers restant dus pour la période antérieure au jugement de première instance s'élèvent à (4 x 2.582,08 =) 10.328,32 euros dont il convient de déduire le montant de 114,57 euros intitulé « paiement partiel loyer 01.2018 » dans le décompte de la **SOC.2.)**.

Aucune pièce n'est versée en ce qui concerne le montant de 1.227,20 euros dont les parties appelantes seraient redevables à titre de « décompte électricité 09-2017-01.2018 » de sorte que la réalité de ce montant n'est pas établie. Le jugement de première instance est partant à réformer en ce qu'il a condamné les parties appelantes au paiement de ce montant et il y a lieu de confirmer le jugement de première instance qu'à hauteur du montant de (10.328,32 - 114,57 =) 10.213,75 euros.

En ce qui concerne les loyers échus après le jugement de première instance, le tribunal retient que les parties appelantes sont redevables d'un montant de  $[(2.600,96 \times 3) + (2.620,30 \times 4) + (2.636,45 \times 4) =]$  28.829,88 euros à titre d'arriérés de loyers des mois d'août 2018 à mai 2019.

La demande additionnelle en paiement des arriérés de loyers des mois d'août 2018 à mai 2019 est partant fondée à concurrence du montant de 28.829,88 euros. Aucune pièce n'étant versée pour établir la réalité du montant de 2.064,31 euros réclamé à titre d' « *électricité août 2018-janvier 2019* », il y a lieu de rejeter cette demande.

L'article 17 des conditions générales du bail prévoit que toutes les obligations découlant de la présente location sont contractées solidairement et indivisiblement par toutes les personnes désignées ci-dessus comme « preneur ».

Le tribunal rappelle que l'accord de sous-bail désigne toutes les parties appelantes comme preneur de sorte qu'elles sont tenues solidairement du paiement des arriérés de loyers. Le fait que **B.)** a cédé ses parts sociales et démissionné de ses fonctions de gérants ne porte pas à conséquence dans la mesure où ce dernier ne peut pas se défaire unilatéralement de ses obligations contractuelles.

Il y a partant lieu de condamner les appelants solidairement à payer le montant de 28.829,88 euros à la **SOC.2.)** à titre d'arriérés de loyers des mois d'août 2018 à mai 2019 avec les intérêts au taux légal à partir du 10 mai 2019, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

#### *La demande reconventionnelle des parties appelantes*

Les parties appelantes font état d'un manque à gagner en raison de la fermeture temporaire du café et du caractère inlouable des chambres.

Le tribunal a retenu ci-avant que les parties appelantes doivent répondre de l'incendie qui s'est produit dans la chambre de leur sous-locataire. La **SOC.2.)** ne saurait ainsi être tenue responsable d'un quelconque préjudice que les parties appelantes auraient subi en raison de cet incendie.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré la demande reconventionnelle des parties appelantes non fondée.

#### *La résiliation du contrat de bail et le déguerpissement*

En vertu de l'article 1728 du code civil, le paiement du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire.

Le non-paiement du loyer constitue un motif grave justifiant la résiliation du bail.

Au vu de l'importance des arriérés de loyers, il y a lieu de confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail aux torts des appelants et a ordonné leur déguerpissement, sauf à reporter le délai de déguerpissement à un mois à partir de la signification du présent jugement.

### L'indemnité de relocation

L'article 1760 du code civil prévoit qu'en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

Il appartient en principe au juge d'évaluer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation.

Toutefois, les parties sont libres de prévoir les conséquences qui seront attachées à l'éventuelle violation d'une ou plusieurs obligations et de fixer conventionnellement l'indemnité de relocation.

En l'espèce, l'article 18 des conditions générales du bail prévoit que la **SOC.2.)** pourra demander la résiliation du contrat si le PRENEUR est en retard dans ses paiements à la **SOC.2.)** et que dans ce cas une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer et charges sera due et ce sans préjudice de ses autres droits à dédommagement.

Le tribunal a retenu ci-avant que les conditions générales étaient valables.

Il s'ensuit que le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a déclaré fondée la demande la **SOC.2.)** en obtention d'une indemnité de relocation d'un montant de 15.492,48 euros et en ce qu'il a condamné les appelants au paiement de ce montant.

### Les demandes accessoires

La société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL et A.)** demandent une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 2.500.- euros pour la première instance et de 5.000.- euros pour l'instance d'appel.

**C.) et B.)** demandent, chacun, une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure de 5.000.- euros pour l'instance d'appel.

La société anonyme **SOC.2.) S.A.** sollicite une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour l'instance d'appel.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, les demandes des appelants en obtention d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

La **SOC.2.)** ayant dû assurer la défense de ses intérêts en instance d'appel, le tribunal en conclut qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge.

Il convient partant de lui allouer le montant de 400.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel et de condamner chacune des parties appelantes à lui payer le montant de 100.- euros.

Les parties appelantes restant tenues d'une condamnation au profit de la **SOC.2.)**, il convient de les condamner solidairement au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

### **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,

joint les rôles no TAL-2018-05293, TAL-2018-05691 et TAL-2018-05804,

reçoit les appels en la forme,

les dit partiellement fondés,

partant par réformation du jugement entrepris,

réduit la condamnation de la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL, B.), A.)** et **C.)** au paiement des arriérés de loyers jusqu'au mois de juin 2018 inclus au montant de 10.213,75 euros et dit que les intérêts au taux légal courent à partir du 8 juin 2018, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL, B.), A.)** et **C.)** solidairement à payer à la société anonyme **SOC.2.) S.A.** le montant de 10.213,75 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 8 juin 2018 date de la demande en justice jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus sauf à reporter le délai de déguerpissement à un mois à partir de la signification du présent jugement,

donne acte à la société anonyme **SOC.2.) S.A.** de l'augmentation de sa demande,

dit recevable et fondée la demande en paiement de la société anonyme **SOC.2.) S.A.** pour le montant de 28.829,88 euros euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois d'août 2018 à mai 2019 inclus avec les intérêts au taux légal à partir du 10 mai 2019, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

partant, condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL, B.), A.) et C.)** solidairement à payer à la société anonyme **SOC.2.) S.A.** le montant de 28.829,88 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 10 mai 2019, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

rejette la demande de la société anonyme **SOC.2.) S.A.** en paiement du montant de 2.064,31 euros réclamé à titre d' « *électricité août 2018-janvier 2019* »,

rejette les demandes de la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL, de B.), d'A.) et d'C.)** en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit recevable et fondée la demande de la société anonyme **SOC.2.) S.A.** en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à concurrence de 400.- euros pour l'instance d'appel,

partant, condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL, B.), A.) et C.)** à payer chacun à la société anonyme **SOC.2.) S.A.** le montant de 100.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL, B.), A.) et C.)** solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.