

Jugement Bail Commercial (IIIe chambre)
2021TALCH03/00059

Audience publique du mardi, trente mars deux mille vingt-et-un

Numéro du rôle : TAL-2020-09641

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Maria FARIA ALVES, premier juge,
Marc PUNDEL, premier juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

1. la société à responsabilité limitée **SOC1.)** Sàrl, 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.)**, commerçant, demeurant à L- (...), (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT, en remplacement de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg du 10 novembre 2020,

comparant par Maître Vânia FERNANDES, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société anonyme **SOC2.)** SA, 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 Cathérine NILLES,

comparant par la société anonyme SCHILTZ&SCHILTZ SA, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2020-09641 du rôle fut appelée à l'audience publique du 8 décembre 2020, lors de laquelle elle fut fixée pour plaidoiries au 2 mars 2021.

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

Maître Vânia FERNANDES, avocat, comparant pour les parties appelantes **SOC1.)** Sàrl et **A.)**, fut entendu en ses moyens.

La société anonyme SCHILTZ&SCHILTZ SA, représentée par Maître Jeff RECKINGER, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 30 mars 2021 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Suivant contrat de bail avec accord d'approvisionnement du 19 novembre 2013 avec effet au 1^{er} octobre 2013, un immeuble de commerce situé à L-(...), (...), connu sous l'enseigne « Café-Auberge **CAFE1.)** », a été donné en location par la société anonyme **SOC2.)** S.A. (ci-après, la « **société SOC2.)** ») à la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL (ci-après, la « **société SOC1.)** ») et **B.)** pour la durée de huit ans et moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 11.500.- euros TTC, payable au début de chaque mois, et des charges y énumérées.

Suivant avenant premier du 28 février 2018, le prédit contrat de bail avec accord d'approvisionnement a, à partir du 1^{er} mars 2018 et d'un commun accord des parties, été « *cédé et transporté avec tous ces droits, charges et conditions à partir du 1^{er} mars 2018* » à la société **SOC1.)** représentée par son associé et gérant unique **A.)** ainsi qu'à ce dernier en sa qualité de commerçant, les nouveaux preneurs s'engageant solidairement et indivisiblement en vertu du contrat de bail avec accord d'approvisionnement leur cédé.

Par requête déposée le 23 janvier 2019 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, la société **SOC2.)** a régulièrement fait convoquer la société **SOC1.)** et **A.)** à comparaître devant ce tribunal, siégeant en matière de bail commercial, pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 24.551,28 euros à titre d'arriérés de loyers et la somme de 36.826,92 euros à titre d'indemnité de relocation, à chaque fois avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La partie requérante a encore demandé la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs des parties défenderesses et leur déguerpissement au plus tard le 16^e jour après la notification du jugement à intervenir.

En outre, la requérante a sollicité la majoration du taux d'intérêt légal de 3 points à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir, l'exécution provisoire du jugement à intervenir, l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation des parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 21 septembre 2020, la requérante a augmenté sa demande en paiement d'arriérés de loyers au montant de 62.915,72 euros suivant extrait de compte « *loyer* » actualisé au 8 septembre 2020.

Sur base d'un extrait de compte « *charges* » actualisé au 8 septembre 2020, la société **SOC2.)** a encore sollicité la condamnation des parties défenderesses à lui payer le montant de 1.881,73 euros à titre d'arriérés de charges.

Par jugement du 5 octobre 2020, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré la requête recevable en la pure forme, a donné acte à la société **SOC2.)** de l'augmentation de sa demande en paiement à titre d'arriérés de loyers au montant total de 62.915,72 euros, a donné acte à la société **SOC2.)** de sa demande en paiement à titre d'arriérés de charges au montant total de 1.881,73 euros, a dit fondée la demande en paiement de la société **SOC2.)** du chef d'arriérés de loyers à concurrence de 56.133,99 euros et en a débouté pour le surplus, partant, a condamné la société **SOC1.)** et **A.)** solidairement à payer à la société **SOC2.)** le montant de 56.133,99 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 21 septembre 2020, date du jour des plaidoiries, jusqu'à solde, a dit fondée la demande en paiement de la société **SOC2.)** du chef d'arriérés de charges, partant, a condamné la société **SOC1.)** et **A.)** solidairement à payer à la société **SOC2.)** le montant de 1.881,73 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 21 septembre 2020, date du jour des plaidoiries, jusqu'à solde, a résilié le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société **SOC1.)** et de **A.)**, a condamné la société **SOC1.)** et **A.)** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement, au besoin, a autorisé la requérante à faire expulser les défendeurs dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés, a dit fondée la demande en paiement de la société **SOC2.)** d'une indemnité de relocation à hauteur de 36.826,92 euros, partant a condamné la société **SOC1.)** et **A.)** solidairement à payer à la société **SOC2.)** le montant de 36.826,92 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 23 janvier 2019, jusqu'à solde, a dit qu'il n'y avait pas lieu à majoration du taux de l'intérêt légal, a dit qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution, a dit la demande de la société **SOC2.)** en allocation d'une indemnité de procédure fondée à hauteur de 350.- euros, partant a condamné la société **SOC1.)** et **A.)** solidairement à payer à la société **SOC2.)** le montant de 350.- euros et a condamné la société **SOC1.)** et **A.)** solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 10 novembre 2020, la société **SOC1.)** et **A.)** ont interjeté appel limité contre le prédit jugement, qui leur a été notifié le 6 octobre 2020.

Prétentions et moyens des parties

Position des appelants

La société **SOC1.)** et **A.)** demandent à voir réformer le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail à leurs torts et en ce qu'il leur a ordonné de déguerpir des lieux loués.

Ils demandent également, par réformation, à se voir décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de relocation de 36.826,92 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 23 janvier 2019. A titre subsidiaire, ils demandent, par réformation, à voir dire que les intérêts de retard commencent à courir à compter du lendemain du jour du déguerpissement des lieux loués.

Ils demandent encore, par réformation, d'être déchargés de leur condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Par ailleurs, la société **SOC1.)** et **A.)** sollicitent une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance et une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation de la société **SOC2.)** aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Vânia FERNANDES, qui affirme en avoir fait l'avance.

L'appel des appelants porte, tout d'abord, sur la résiliation du bail.

Ils exposent qu'au moment de l'introduction de la requête introductive d'instance et jusqu'au début de la crise sanitaire provoquée par la COVID-19, ils n'étaient redevables d'aucun arriéré de loyer. Au contraire, il y aurait eu un trop payé de 4.500.- euros, tel que justement retenu par le premier juge.

Ils concluent que la société **SOC2.)** ne justifiait pas d'intérêt à agir alors qu'elle ne pouvait faire valoir au 23 janvier 2019 aucun retard de paiement du loyer.

Ils font valoir que s'ils n'ont pas été en mesure d'honorer le paiement des loyers pendant la fermeture du local commercial durant la première vague de la COVID-19, ils ont repris les paiements dès le mois d'août 2020.

Ils soutiennent que du fait de la décision gouvernementale de fermeture des bars et restaurants, le bailleur n'aurait pas été en mesure de permettre l'exploitation du commerce, objet du bail.

Ils font valoir qu'ils étaient entrés en négociation avec la société **SOC2.)** et avaient espéré, par l'application du principe de solidarité, que celle-ci accepterait de suspendre les loyers et ainsi leur donnerait le temps d'apurer les arriérés dus à la crise sanitaire.

Ils font également valoir que même à la réouverture des bars et restaurants, la reprise aurait été lente. Les restaurants et cafés auraient été très peu fréquentés en juin 2020. Les affaires n'auraient repris qu'à la fin du mois de juillet sans toutefois retourner à la normale.

Ils auraient rencontré des difficultés de paiement en raison du manque de recettes mais également du retard des aides étatiques. Ils n'auraient reçu que les recettes de sous-location des chambres, dont deux ne seraient pas occupées et deux seraient occupées par des mauvais payeurs. Ces recettes auraient été utilisées pour payer les salariés, en raison du retard de paiement du chômage partiel par l'Etat. Ils auraient sollicité les aides étatiques et auraient eu recours au prêt. Ils n'auraient pas pu recourir au *take-away* parce que leur formule de restauration, qui implique un concept de rôtiiseur à la minute directement à table, ne s'y prêterait pas.

Ils insistent sur leur volonté de payer les arriérés de loyers et proposent, pour le cas où les loyers seraient dus malgré la fermeture administrative, à titre subsidiaire, de céder leur créance envers l'Etat au titre des aides étatiques liées à la crise sanitaire à la société **SOC2.)** pour paiement desdits arriérés.

Ils concluent que l'absence de paiement de loyers pendant une crise sanitaire mondiale ne serait pas de nature à justifier la résiliation du contrat de bail. Leur manquement serait ponctuel et excusable et ne constituerait pas, au vu des circonstances spécifiques et exceptionnelles liées à la crise sanitaire, un caractère suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Ensuite, l'appel porte sur l'indemnité de relocation.

Les appelants font valoir que l'indemnité de relocation prévue à l'article 1760 du code civil est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Une telle perte ne serait en l'espèce ni alléguée ni établie.

Ils font encore valoir que les contrats conclus par la société **SOC2.)** seraient des contrats-types préétablis par cette dernière et non des contrats librement négociés.

Le contrat liant les appelants à la société **SOC2.)** serait à qualifier de contrat d'adhésion et la clause relative à l'indemnité de relocation ne pourrait dès lors « *valoir loi entre les parties* ».

Ils exposent par ailleurs qu'une telle clause constitue une clause pénale sujette au pouvoir modérateur du juge.

En l'occurrence, la « *faute* » du locataire résulterait du fait d'un tiers, à savoir le gouvernement qui aurait les caractéristiques de la force majeure.

De plus, le bailleur ne justifierait pas du moindre préjudice.

Dans tous les cas, l'indemnité de relocation ne pourrait prendre cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur. La demande serait prématurée car le préjudice serait futur et incertain.

Ils font également grief au premier juge d'avoir fait courir les intérêts de retard à partir du 23 janvier 2019. A cette date, le contrat de bail n'aurait pas été résilié et ils auraient toujours occupé les lieux. Au plus tôt, les intérêts de retard devraient courir à partir du déguerpiement.

En ce qui concerne les arriérés des loyers, les appelants concluent à voir confirmer le premier juge quant à la méthode d'imputation des paiements conformément à l'article 1253 du code civil.

Ils précisent avoir encore récemment procédé à un paiement supplémentaire au titre des charges.

Pour la période de fermeture des restaurants et cafés de décembre 2020 à aujourd'hui, les appelants demandent à voir appliquer les dispositions de l'article 1722 du code civil et à dire que les loyers ne sont pas dus pendant cette période. En raison de cette fermeture, la chose louée ne permettrait pas un usage conforme à sa destination et il y aurait donc perte juridique temporaire.

Position de la société SOC2.)

La société **SOC2.)** conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Elle augmente ses demandes initiales au titre du paiement des arriérés de loyers et du paiement des arriérés de charges locatives à un montant total de 109.275,65 euros, soit un montant supplémentaire de 51.259,93 euros par rapport aux montants de 56.133,99 euros à titre d'arriérés de loyers et de 1.881,73 euros à titre d'arriérés de charges locatives retenus par le premier juge. Elle demande à ce que la condamnation au montant de 51.259,93 euros soit assortie des intérêts au taux légal à partir du 10 novembre 2020, date de l'acte d'appel, sinon à partir de la demande jusqu'à solde.

La société **SOC2.)** indique accepter les développements du premier juge quant au montant des arriérés de loyers et indique que la différence entre son décompte et celui des appelants serait due à la prise en compte du loyer dû pour mars 2021 qui ne serait pas repris au décompte adverse.

Elle fait valoir qu'il y a toujours eu des irrégularités de paiement de la part des locataires.

La société **SOC2.)** soulève que d'un côté les appelants insistent qu'ils soient prêts à payer pour de l'autre côté affirmer que les loyers ne seraient pas dus pendant les périodes de fermeture liée à la crise sanitaire.

Elle fait valoir que les appelants ont continué à avoir des rentrées d'argent alors que les 11 chambres de l'immeuble étaient données en location, ce qui représentait des rentrées mensuelles d'argent d'environ 10.350.- euros, même en période de fermeture liée à la crise sanitaire.

Par ailleurs, les locataires auraient pu recourir au *take-away* ou au *drive-in*.

L'exploitation ayant continué à être possible, l'article 1722 du code civil ne serait pas d'application.

Elle fait également valoir que des aides étatiques ont été demandées par les locataires qui sont en partie censées couvrir les charges d'exploitation du type loyer et charges locatives. Le chômage partiel serait également accordé par l'Etat en raison de la crise sanitaire.

Elle conclut que les loyers sont dus pendant les périodes de fermeture liée à la crise sanitaire.

Le non-paiement des loyers serait dès lors fautif et justifieraient la résiliation aux torts des locataires.

En ce qui concerne l'indemnité de relocation, elle conteste les développements adverses et soutient que la clause y relative n'est nullement abusive. Il n'y aurait par ailleurs pas besoin d'attendre la relocation pour y recourir.

Elle s'oppose à tous les moyens développés en appel.

Motifs de la décision

L'appel est recevable pour avoir été formulé dans les forme et délai de la loi.

Le tribunal note que si les appelants contestent l'existence d'un intérêt à agir de la partie intimée à la date de l'introduction de sa requête introductive d'instance, elles n'en tirent aucune conséquence juridique en termes de recevabilité de ladite requête ou des demandes y formulées.

Par conséquent, la recevabilité de la requête introductive d'instance et des demandes initiales de la société **SOC2.)** n'est pas concernée par l'appel.

Ensuite, le tribunal constate que la société **SOC2.)** a formulé une demande additionnelle par rapport aux arriérés de loyers et charges locatives échus depuis le jugement entrepris.

A défaut de contestation et en vertu de l'article 592 du nouveau code de procédure civile pris en son deuxième alinéa, cette demande est également recevable.

- Quant aux arriérés de loyers et charges

Le tribunal note que les parties sont en accord quant au montant des arriérés au jour du jugement du 5 octobre 2020, soit un montant de 56.133,99 euros et au montant des arriérés de charges à la même date, soit un montant de 1.881,73 euros.

Il résulte d'une pièce versée en cours de délibéré par les appelants, avec l'accord donné par le mandataire de la société **SOC2.**) lors de l'audience des plaidoiries du 2 mars 2021, que le montant de 1.881,73 euros à titre d'arriérés de charges locatives a été réglé en date du 1^{er} mars 2021.

Il résulte des éléments du dossier que les loyers d'octobre et novembre 2020 ont été entièrement réglés par des paiements intervenus entre fin octobre 2020 et début février 2021 et qu'aucun paiement n'est intervenu au titre des loyers des mois de décembre 2020, ainsi que janvier, février et mars 2021.

Le montant des loyers échus et non payés depuis le jugement entrepris est de 50.253,84 euros (4 x 12.563,46 euros).

Par conséquent, le montant total des arriérés de loyers est actuellement 106.387.83 euros (56.133,99 euros + 50.253,84 euros).

Le décompte des charges locatives au 1^{er} mars 2021 ne faisant pas l'objet de contestations, les arriérés de charges locatives s'élèvent actuellement à un montant de 1.006,09 euros (2.887,82 euros – 1.881,73 euros).

Les appelants demandent à être déliés du paiement des arriérés de loyers de décembre 2020 à mars 2021 sur base de l'article 1722 du code civil.

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

Cette disposition constitue un cas d'application de la théorie des risques particulier à la perte par cas fortuit.

Indépendamment de cette disposition, la théorie des risques, selon laquelle, lorsque l'exécution de l'obligation de l'une des parties devient impossible par suite de cas fortuit ou de force majeure, le débiteur de cette obligation est libéré, est applicable en matière de bail. (Cass. belge, 10 septembre 1965, Pas. Belge, 1966, I, 52 ; Cass. belge, 17 septembre 1982, Pas. Belge, 1983, I, 81).

Il y a perte au sens de l'article 1722 du code civil, lorsque la jouissance, telle que les parties l'ont voulue en contractant, n'est plus possible, eu égard notamment à la destination convenue dans le bail. La privation de la jouissance doit avoir son origine dans la chose elle-même (Les Nouvelles, Le Louage de Choses, I, Les baux en général, 2^{ème} édition, LA HAYE et VANKERCKHOVE, n°420, p.278).

On distingue traditionnellement la perte totale de la perte partielle. La première entraîne la résiliation du contrat de bail et la deuxième laisse l'option au preneur de demander à être libéré du bail ou à bénéficier d'une réduction du loyer.

La perte peut être juridique lorsque, sans qu'il y ait destruction matérielle, le bien devient impropre à sa destination. (cf. Planiol et Ripert, Traité pratique de droit civil français, Tome X, Première partie, LGDJ 1932, n° 639, p.811)

Ce point est à apprécier *in concreto* en fonction des contractants concernés.

Il est possible que la perte juridique ne présente qu'un caractère temporaire. En ce cas, l'objet du contrat ne disparaît pas ; il n'est qu'indisponible et l'obligation est simplement suspendue. Ce n'est pas en cette hypothèse le bail qui est suspendu, mais les obligations qui en résultent (Les Nouvelles, Le Louage de Choses, précité, n°421, p.279).

Au vu des développements qui précèdent, la perte visée à l'article 1722 du code civil, qu'elle soit matérielle ou juridique, doit viser la chose elle-même, objet du contrat de bail.

Dans le cas du bail commercial, cela signifie que la perte matérielle ou juridique causée par cas fortuit affecte la chose louée de telle sorte qu'elle empêche, en totalité ou en partie, d'en faire un usage permettant l'exercice de l'activité commerciale prévue au contrat de bail.

Lorsque c'est l'activité commerciale qui est entravée directement par cas fortuit, le preneur ne peut pas se prévaloir de l'article 1722 du code civil pour demander la résiliation du bail ou une diminution du prix.

En l'espèce, les mesures réglementaires du 18 mars 2020 ayant interdit les activités commerciales qui accueillent un public et les dispositions de la loi du 25 novembre 2020 ayant ordonné la fermeture au public des établissements de restauration et de débit de boissons ont pour seul objectif d'interdire toutes les activités qui pourraient favoriser la propagation de la COVID-19. C'est donc l'activité de restauration sur place et de débit de boisson qui est interdite.

D'ailleurs, en l'occurrence, les locataires ont pu continuer à donner les chambres en sous-location, à user de l'immeuble à des fins de stockage et ils auraient, sauf preuve contraire, pu mettre en place un service de *take-away*.

Ce n'est partant pas la chose louée mais bien l'activité de restauration et de débit de boisson qui est affectée par les prédites dispositions réglementaires et légales.

Il n'y a dès lors pas de perte juridique de la chose louée en tant que telle et les locataires ne peuvent pas se prévaloir de l'article 1722 du code civil pour suspendre le paiement des loyers à partir de décembre 2020.

Les arriérés de loyers sont donc dus.

Au vu des loyers échus et non payés depuis le jugement entrepris et des développements qui précèdent ayant trait aux charges locatives, il y a lieu de faire droit à la demande additionnelle à hauteur du montant de 51.259,93 euros, soit 50.253,84 euros à titre d'arriérés de loyers et 1.006,09 euros à titre d'arriérés de charges, échus depuis ledit jugement.

Par conséquent, le tribunal condamne la société **SOC1.) et A.)** solidairement à payer à la société **SOC2.)** le montant de 50.253,84 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 2 mars 2021, date de la demande en justice, jusqu'à solde, à titre d'arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris.

Le tribunal condamne encore la société **SOC1.) et A.)** solidairement à payer à la société **SOC2.)** le montant de 1.006,09 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 2 mars 2021, date de la demande en justice, jusqu'à solde, à titre d'arriérés de charges locatives échues depuis le jugement entrepris.

- Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

Il résulte de l'article 1728 du code civil que l'obligation de payer le loyer au terme convenu constitue l'une des deux obligations principales du locataire.

Le bailleur est en droit de pouvoir compter sur une rentrée d'argent régulière et ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits (Marianne Harles, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. t.31, p. 335).

Le non-paiement systématique du loyer aux échéances convenues constitue un manquement grave à l'obligation du locataire de payer régulièrement son loyer et justifie la résiliation judiciaire du contrat de bail et la condamnation du locataire à évacuer les lieux loués.

L'article 1762-11 du code civil dispose encore qu'en cas de bail commercial, le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur.

En l'espèce, le contrat de bail prévoit en son point III) que le loyer est payable le premier de chaque mois. Les locataires s'y engagent par ailleurs à signer un ordre permanent sur un compte suffisamment provisionné auprès d'un institut de crédit de leur choix, ceci dans une volonté claire des parties de garantir un paiement à échéance des loyers.

Or, s'il n'y avait pas d'arriérés de loyers au jour de la requête devant le juge de paix, il résulte du propre décompte de la partie appelante que dès la reprise du contrat de bail par les appelants en date du 28 février 2018, ceux-ci ont payé les loyers avec des retards allant de quelques jours à jusqu'à deux mois. Par ailleurs, les paiements étaient souvent fractionnés.

Tel que l'a justement retenu le premier juge, ces retards, qui sont sans lien avec la crise sanitaire actuelle, constituent à eux seuls un manquement grave justifiant la résiliation du bail.

Le premier juge a également fait une juste appréciation de la situation pendant la crise sanitaire.

Le fait de n'avoir opéré aucun paiement, même partiel, au titre des loyers des mois d'avril, mai, juin et juillet 2020 ainsi que des mois de décembre 2020, ainsi que janvier, février et mars 2021 alors que, malgré les difficultés d'exploitation liées à la crise sanitaire, ils avaient des rentrées d'argent au titre de la sous-location des chambres est également constitutif d'un manquement grave justifiant la résiliation du bail.

Actuellement, les arriérés de loyers s'élèvent au montant conséquent de 106.387.83 euros et les arriérés de charges à 1.006,09 euros.

La promesse de céder la créance relative aux aides publiques aux entreprises au titre de la crise sanitaire, fait à l'audience des plaidoiries du 2 mars 2021, n'atténue pas la gravité du manquement.

Le premier juge est partant également à confirmer en ce qu'il a retenu des manquements graves dans le chef des preneurs justifiant la résiliation du contrat de bail à leurs torts exclusifs.

Le tribunal confirme également le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné le déguerpissement des preneurs sauf à faire courir le délai de quarante jours à partir de la signification du présent jugement.

- Quant à l'indemnité de relocation

L'article 1760 du code civil dispose qu'en cas de résiliation du bail par la faute du locataire, celui-ci reste 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.

En l'occurrence, la violation du contrat consiste dans les retards systématiques dans le paiement des loyers et le non-paiement des loyers. Il découle des développements qui précèdent que ces comportements des preneurs sont à qualifier de fautifs.

C'est à tort que les appelants se prévalent de la force majeure. En effet, en raison du caractère fongible de l'argent, « *le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant un cas de force majeure* » (Cass. fr. com., 16 septembre 2014, n° 13-20.306).

En ce qui concerne le montant de l'indemnité de relocation, 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 cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, 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, le contrat de bail prévoit au septième alinéa du point X) « *Résiliation et indemnités* » ce qui suit : « *En ce de rupture anticipative du bail, preneurs payeront à la bailleuse 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 bailleuse* ».

Les appelants mettent en cause la validité de cette clause en alléguant que le bail serait à qualifier de contrat d'adhésion ne laissant aucune marge de négociation aux preneurs et ne leur serait dès lors pas opposable.

Or, ce moyen ne peut être opérant que dans les rapports entre un professionnel et un consommateur, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. En effet, le bail est de nature commerciale et les preneurs sont une société commerciale et son gérant, commerçant. Les appelants restent, au demeurant, en défaut de démontrer que la clause litigieuse leur aurait été imposée sans possibilité de négociation.

Les appelants contestent ensuite l'existence d'un préjudice.

Or, contrairement aux conclusions des parties défenderesses, 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 (cf. TAL, 14 juin 2016, n° 175302 ; TAL, 9 février 2016, n°173.119 ; TAL, 7 janvier 2011, n° 131.298 ; TAL, 11 décembre 2012, n° 147.378 ; TAL, 7 mai 2013, n° 152.592 ; TAL, 7 juillet 2015, n° 167.632 ; TAL, 15 décembre 2015, n° 170.690).

La société **SOC2.)** ne doit partant pas attendre jusqu'à ce que le local soit reloué pour demander réparation de son préjudice correspondant au temps nécessaire à la relocation. Ce préjudice est présumé correspondre au montant fixé forfaitairement, à savoir trois mois de loyers.

Il ne résulte pas des pièces du dossier qu'une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyers serait manifestement excessive.

Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a condamné les appelants solidairement à payer à la société **SOC2.)** une indemnité de relocation de 36.826,92 euros.

Par application de l'article 1153 du code civil, le créancier est en droit de se voir allouer les intérêts légaux sur le montant pour lequel le paiement est demandé en justice. L'alinéa 3 de cet article prévoit que les intérêts de retard courent à partir de la sommation de payer.

La demande en justice valant sommation de payer, le juge de paix est à confirmer en ce qu'il a assorti la créance des intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, le 23 janvier 2019, jusqu'à solde.

Quant aux indemnités de procédure et aux frais

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, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné les appelants solidairement à payer à la société **SOC2.)** une indemnité de procédure de 350.- euros pour la première instance et de dire non fondées leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance et en obtention d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de confirmer le premier juge en ce qu'il a condamné les appelants solidairement aux frais et dépens de la première instance et de les condamner solidairement au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel.

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, sauf à dire que le délai de déguerpissement d'un délai de 40 (quarante) jours court à partir de la signification du présent jugement,

dit recevable et fondée la demande additionnelle de la société anonyme **SOC2.)** S.A. en paiement d'un montant de 51.259,93 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges échus depuis le jugement entrepris,

partant,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL et **A.)** solidairement à payer à la société anonyme **SOC2.)** S.A. le montant de 50.253,84 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 2 mars 2021, date de la demande en justice, jusqu'à solde, à titre d'arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris.

condamne la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL et **A.)** solidairement à payer à la société anonyme **SOC2.)** S.A. le montant de 1.006,09 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 2 mars 2021, date de la demande en justice, jusqu'à solde, à titre d'arriérés de charges locatives échues depuis le jugement entrepris,

dit recevables mais non fondées les demandes de la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL et de **A.)** en obtention d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance et de 2.000.- euros pour l'instance d'appel,

partant en déboute,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL et **A.)** solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.