

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**2021TALCH03/00079**

Audience publique du mardi, onze mai deux mille vingt-et-un

Numéro du rôle : TAL-2020-00361

Composition :

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

**E N T R E :**

1. A, demeurant à L-[...],

2. la société SOC1, établie et ayant son siège social à L-[...],

**appelantes** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 4 janvier 2021,

comparant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

la société SOC2, établie et ayant son siège social à L-[...],

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL,

comparant par la société SCHILTZ & SCHILTZ SA, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B220251, 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-2020-00361 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 janvier 2021, lors de laquelle elle fut fixée au 20 avril 2021 pour plaidoiries.

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

Maître Benoît ENTRINGER, avocat, comparant pour A1 et la société SOC1, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Jeff RECKINGER, avocat, en remplacement de la société SCHILTZ & SCHILTZ SA, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat, comparant pour la société SOC2, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 11 mai le

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par requête déposée au greffe du Tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 24 juin 2020, la société SOC2 S.A. (ci-après, la « **société SOC2** ») a fait citer A (ci-après, « **A** ») et la société SOC1 (ci-après, la « **société SOC1** ») devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, pour voir condamner solidairement, sinon *in solidum* les parties défenderesses à lui payer la somme de 6.470,66 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, sous réserve des loyers à échoir à partir de juillet et sous réserve aussi des deuxièmes/troisièmes/quatrièmes/cinquièmes et sixièmes mensualités de 2 x 808,83 euros correspondant à l'étalement des loyers d'avril et de mai 2020 et venant à échéance sur les 5 mois à venir.

Elle a demandé à voir condamner solidairement, sinon *in solidum* les parties défenderesses à lui payer la somme de 1.404.- euros à titre de charges impayées, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, à voir résilier le bail existant entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses et à voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef ou avec elles, au plus tard le 16ème jour après la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par elles de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser la partie requérante à les en faire expulser dans les formes prévues par la loi, au besoin à l'aide de la force publique et aux frais des parties adverses, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Elle a aussi demandé à voir condamner solidairement, sinon *in solidum* les parties défenderesses à lui payer la somme de 14.559 euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde et à voir dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir.

Elle a encore sollicité à voir condamner solidairement, sinon *in solidum* les parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant opposition ou appel et sans caution et à voir condamner solidairement, sinon *in solidum* les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 5 novembre 2020, la société SOC2 a augmenté sa demande en paiement des arriérés de loyers au montant total de 37.756.- euros correspondant aux mois de mars à novembre 2020, exceptés le mois de juin 2020, qui a été payé et le mois d'août 2020, qui a été réglé partiellement à concurrence de la somme 1.500.- euros.

A et la société SOC1 ont demandé d'enjoindre à la société SOC2, sous peine d'astreinte, de verser l'accord que la société SOC2 a conclu avec le propriétaire de l'immeuble ainsi que les pièces justifiant l'appel à la garantie bancaire.

Subsidiairement, A et la société SOC1 ont sollicité des délais de paiement sur base de l'article 1244 du code civil.

Par jugement du 26 novembre 2020, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a donné acte à la société SOC2 de l'augmentation de sa demande pécuniaire, a reçu la demande, a dit fondée la demande en paiement de la société SOC2, a rejeté les demandes d'A et de la société SOC1 sur base des articles 280 et suivants du nouveau code de procédure civile, a partant condamné solidairement A et la société SOC1 à payer à la société SOC2 la somme de 37.756.- euros au titre des arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir du 5 novembre 2020, jusqu'à solde, la somme de 1.404.- euros au titre de charges impayées, avec les intérêts légaux à partir du 24 juin 2020, jusqu'à solde et le montant de 14.559.- euros au titre de l'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir du 24 juin 2020, jusqu'à solde, a rejeté demande de la société SOC2 tendant à voir majorer le taux de l'intérêt légal de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement, a rejeté la demande d'A et de la société SOC1 en octroi de délais de paiement, a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs d'A et de la société SOC1, a condamné A et la société SOC1 à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans le délai de deux mois à compter de la notification du jugement, a, au besoin, autorisé la société SOC2 à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés, a dit non fondée la demande de la société SOC2 en obtention d'une indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire et a condamné *in solidum* A et la société SOC1 aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 4 janvier 2021, A et la société SOC1 ont interjeté appel limité contre le prédit jugement, qui a été notifié le 30 novembre 2020 à A et le 8 décembre 2020 à la société SOC1.

## **Prétentions et moyens des parties**

### Position des appelantes

La société SOC1 et A demandent, par réformation, à voir constater la suspension temporaire de l'obligation de payer les loyers et avances sur charges depuis le mois de mars 2020 pour cause de force majeure, sinon sur base de l'article 1722 du code civil, à voir enjoindre à la société SOC2, sous peine d'astreinte, de verser l'accord conclu entre l'intimée et le propriétaire de l'immeuble loué.

Elles demandent encore, par réformation, à voir déduire le montant de 9.670.- euros, correspondant à la garantie bancaire, de toute condamnation à prononcer et, pour le surplus, à voir dire que l'intimée ne peut prétendre à rien et à voir décharger les appelantes de la condamnation aux frais et dépens de la première instance prononcée à leur encontre.

Ensuite, elles sollicitent la condamnation de l'intimée à payer à chacune d'elles une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros pour la première instance et d'un montant de 1.500.- euros pour l'instance d'appel et sa condamnation aux frais et dépens des deux instances, sinon à voir instituer un partage des frais et dépens qui leur serait largement favorable.

A l'appui de leur appel, elles font grief au premier juge de les avoir condamnées au paiement des arriérés de loyers et de charges.

En premier lieu, elles demandent à bénéficier d'un cas de force majeure sur base des articles 1147 et 1148 du code civil.

Elles exposent qu'en raison de la crise sanitaire liée à la COVID-19, le gouvernement a décidé début mars 2020 de fermer les cafés, bars et restaurants au public.

Elles soutiennent n'avoir pas pu constituer de réserve en capital alors qu'elles n'exploitaient la Brasserie « ... » que depuis le mois d'avril 2019.

Les aides étatiques n'auraient pas été suffisantes pour couvrir les frais courants.

Les appelantes expliquent que le seul objet de la société SOC1 serait l'exploitation d'un débit de boisson. Les seuls revenus de la société SOC1 seraient issus de l'exploitation du débit de boissons. Il n'y aurait pas de location de chambres et la Brasserie « ... » n'aurait jamais véritablement eu de restauration. De plus, la place devant l'immeuble ne permettrait au plus d'installer que deux tables pour accueillir des clients suite à l'ouverture des terrasses.

Elles précisent que le contrat de bail est couplé à un accord approvisionnement, de sorte que l'économie de la convention vise à ce que le locataire exploite les lieux et va donc au-delà d'une simple jouissance des lieux.

Les conditions de la force majeure, à savoir l'imprévisibilité, l'irrésistibilité et l'extériorité seraient remplies. La pandémie, et plus précisément la décision de fermeture prise par le gouvernement, aurait échappé au contrôle des appelantes. Un tel cas n'aurait pas pu raisonnablement être prévu lors de la conclusion du contrat de bail et ses effets n'aurait pas pu être évités.

Il n'y aurait donc pas d'inexécution fautive ni du locataire, ni du bailleur.

Le bailleur ne pourrait pas permettre l'exploitation du débit de boissons en raison de l'interdiction réglementaire, puis de l'interdiction législative.

De son côté, la société SOC1 se serait retrouvée de manière involontaire dans l'impossibilité d'exploiter la brasserie et partant de satisfaire à l'obligation de payer les loyers.

Si la force majeure devait ne pas être retenue, les appelantes invoquent également l'article 1722 du code civil

En raison de la crise sanitaire due à la COVID-19 et des mesures réglementaires puis législatives prises, il y aurait eu une perte juridique partielle de la chose qui l'aurait rendue inexploitable.

Elles concluent que l'obligation de payer le loyer et les avances sur charges serait suspendue depuis mars 2020 et ne devrait reprendre que lorsque la société SOC1 pourra exploiter le débit de boisson.

A titre subsidiaire, elles font valoir que si les arriérés de loyers et avances sur charges seraient dus, il faudrait encore en déterminer le montant.

Conformément à l'article 1315 du code civil, ce serait à la société SOC2 d'établir le montant de la créance.

Or, le décompte ne prendrait pas en compte l'avantage accordé par le propriétaire de l'immeuble à la société SOC2 et que cette dernière aurait permis de leur rétrocéder.

A cet égard, les appelantes font grief au premier juge d'avoir rejeté leur demande de communication forcée de l'accord intervenu entre le propriétaire de l'immeuble et la société SOC2.

Elles renvoient au courrier du 20 mai 2020 de l'intimée, les informant dans des « *termes parfaitement lacunaires* » que le propriétaire de l'immeuble lui avait accordé un geste

d'appui particulièrement généreux et que les avantages obtenus leur seraient entièrement rétrocédés.

La société SOC2 n'aurait jamais donné plus d'informations quant aux avantages mentionnés.

A défaut de précisions complémentaires et en l'absence de courriers de mise en demeure pour loyers impayés, les appelantes auraient pu légitimement admettre que leur demande relative à la suspension des loyers du 23 mars 2020 avait été favorablement accueillie.

Ce ne serait que dans sa requête du 24 juin 2020 que la société SOC2 aurait pour la première fois exposé les prétendues modalités de l'accord avec le propriétaire.

L'intimée ne verserait toutefois aucune pièce étayant les modalités alléguées qui ne sauraient être qualifiées d'accord « *particulièrement généreux* ».

La production de l'accord présenterait un intérêt manifeste pour la solution du litige. Sans cet accord, il serait impossible de connaître avec précision le montant éventuellement dû par les appelants.

L'intimée n'aurait jamais auparavant contesté l'existence d'un accord écrit, de sorte qu'elle serait en mesure de le produire.

De plus, la société SOC2 ne contesterait plus avoir débité le montant de la garantie locative et il devrait donc en être tenu compte.

#### Position de l'intimée

La société SOC2 augmente sa demande en paiement des arriérés de loyers d'un montant supplémentaire de 14.829.- euros, avec les intérêts au taux légal, à partir de la demande du 20 avril 2021 jusqu'à solde, du chef d'arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris jusqu'au mois d'avril 2021 inclus,

Elle sollicite la condamnation solidaire, sinon *in solidum* des appelantes à lui payer ledit montant.

Pour le surplus, elle conclut à la confirmation du jugement entrepris.

L'intimée conclut au rejet du moyen tiré de la force majeure. La situation liée au COVID-19 serait temporaire et non permanente, de sorte que la condition d'irrésistibilité ne serait pas remplie.

Elle conclut également au rejet du moyen tiré de la théorie des risques. Il n'y aurait pas perte juridique de la chose puisque c'est l'activité économique et non l'immeuble qui est visé par les mesures de fermeture étatiques.

Elle fait encore valoir que les impayés concernent également des périodes où les débits de boisson étaient ouverts au public.

Elle soutient que pendant les périodes de fermeture, la société SOC1 aurait pu organiser un service de *take-away* et que depuis avril 2021, il serait à nouveau possible d'installer des tables en terrasse devant les débits de boissons pour accueillir des clients.

En outre, elle fait valoir que les appelantes ont pu bénéficier des aides étatiques et que la loi du 19 décembre 2020 ayant pour objet la mise en place d'une contribution temporaire de l'Etat aux coûts non couverts de certaines entreprises couvrirait pour les mois de novembre 2020 à janvier 2021 90% des charges de la Classe 7, dont les loyers et charges locatives, pour les microentreprises et les petites entreprises et couvrira pour les mois de février à juin 2021 la totalité de ces charges.

Elle conclut que le non-paiement des arriérés de loyers et charges serait constitutif d'une faute.

En ce qui concerne l'accord intervenu avec le propriétaire de l'immeuble, l'intimée explique qu'elle aurait bénéficié d'un échelonnement du paiement des loyers d'avril et mai 2020 dont elle aurait également fait bénéficier les appelantes. Il n'aurait jamais été question d'un accord écrit.

Elle fait valoir que celui qui demande l'injonction de verser une pièce doit établir de façon certaine que celle-ci existe, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

L'intimée ajoute que selon l'article 14 du contrat de bail, tout avenant doit prendre la forme d'un écrit. En l'espèce, aucun avenant écrit n'aurait été signé entre parties.

En outre, il appartiendrait au locataire qui se prétend libéré en totalité ou en partie de son obligation de le prouver.

### **Motifs de la décision**

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

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 quant à la recevabilité de telle demande additionnelle et en vertu de l'article 592 du nouveau code de procédure civile pris en son deuxième alinéa, cette demande est recevable.

#### 1. Quant aux arriérés de loyers et charges

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.

Les appelantes invoquent tant la force majeure que les dispositions de l'article 1722 du code civil pour se voir décharger de l'obligation de payer les loyers, ainsi que les avances sur charges, à l'échéance contractuellement prévue.

a) Quant à la force majeure

Suivant l'article 1147 du code civil « *le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part* ».

L'article 1148 du code civil poursuit que « *il n'y a lieu à aucuns dommages et intérêts lorsque, par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit, le débiteur a été empêché de donner ou de faire ce à quoi il était obligé, ou a fait ce qui lui était interdit* ».

La force majeure, si certains critères sont remplis, peut avoir comme conséquence d'exonérer une personne de la responsabilité qui normalement pèserait sur elle. Pour valoir exonération, il est nécessaire que la force majeure remplisse les caractères d'extériorité, d'irrésistibilité et d'imprévisibilité.

L'extériorité signifie que le défendeur ne peut invoquer, pour échapper à sa responsabilité, son propre fait (cf. TAL 5 novembre 2010, n° 196/10).

La condition de l'imprévisibilité consiste pour l'agent à ne pas avoir pu prévoir un évènement irrésistible (cf. TAL 22 avril 2015, n° 82/15).

L'irrésistibilité prend généralement la forme de l'impossibilité d'exécution en matière contractuelle.

Ce critère fait l'objet d'une appréciation *in abstracto*, par rapport à l'inexécution d'un débiteur normalement raisonnable et diligent placé dans les mêmes circonstances (voir en ce sens, Jurisclasseur Civil Code, Art. 1146 à 1155, Fasc. 11-30 : DROIT À RÉPARATION, Exonération de la responsabilité contractuelle, Inexécution imputable à une cause étrangère, Edit. Septembre 2004, n° 10)

L'impossibilité d'exécution doit être totale et définitive, l'impossibilité temporaire ou partielle ne constituant pas un cas de force majeure en droit luxembourgeois (Georges RAVARANI, La responsabilité civile, 2014, n°1075, p.1055).

L'impossibilité d'exécution s'entend d'une véritable impossibilité, c'est-à-dire d'un obstacle insurmontable et non de simples difficultés, fussent-elles très grandes. Dès lors que le débiteur peut exécuter le contrat, le débiteur y est tenu, même si cette exécution

doit être pour lui très onéreuse : on dit qu'il n'existe pas de force majeure financière, de sorte que les difficultés financières ne peuvent jamais constituer une force majeure (cf. A. BENABENT, Droit civil : les obligations, n° 334).

En particulier, il est considéré que « *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. 16 septembre 2014, n° 13-20306, Bulletin 2014, IV, n° 118 ; CA de Riom, 2 ars 2021 n°20/01418 ; Cour d'appel 30 juillet 2020, numéro CAL-2018-00456 du rôle)

Cette règle, rappelée par la prédite formule péremptoire, est issue de la conception traditionnelle que les obligations portant sur des choses fongibles et plus particulièrement les obligations monétaires ne peuvent guère être concernées par la force majeure. En effet, en raison de la possibilité de remplacement de la monnaie, « *il n'existe pas de force majeure financière* » (BÉNABENT, Droit des obligations, 15e éd., 2016, LGDJ., no 347).

En l'espèce, les appelantes invoquent la force majeure en invoquant une impossibilité temporaire d'exécuter leur obligation de payer le loyer, obligation de somme d'argent.

Au vu des éléments qui précèdent et les principes y exposés, le tribunal décide que les parties appelantes ne peuvent se prévaloir de la force majeure à cette fin, de sorte que tel moyen est à rejeter.

#### b) Quant à 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<sup>ème</sup> 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 user de l'immeuble, notamment à des fins de stockage de leurs marchandises 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.

Au vu des développements qui précèdent et des principes y exposés, il y a en l'espèce lieu de retenir qu'il n'y a pas de perte juridique de la chose louée en tant que telle, de

sorte que les locataires ne peuvent pas se prévaloir de l'article 1722 du code civil pour suspendre le paiement des loyers.

En raison de l'ensemble des développements qui précèdent, le tribunal retient que les arriérés de loyers et charges sont donc dus.

c) Quant au montant des arriérés de loyers dus

Les appelantes sous-entendent que le propriétaire de l'immeuble aurait accordé à la société SOC2 soit une remise de dette totale ou partielle par rapport à certains mois de loyer, respectivement des facilités de paiements plus importantes que l'échelonnement des loyers d'avril et mai 2020 accordés par la société SOC2 aux appelantes.

C'est à raison que l'intimée fait valoir qu'il appartient à celui qui se prétend libéré d'une obligation de le prouver.

En l'occurrence, s'il résulte d'un courrier du 20 mai 2020 de la société SOC2 que celle-ci s'est vu accorder « *un geste d'appui particulièrement généreux* » du propriétaire de l'immeuble et qu'elle a déclaré avoir « *entièrement rétrocédé l'ensemble des avantages obtenus* », il n'en découle ni quels avantages ont été accordés par le propriétaire pour ensuite être rétrocédés aux locataires ni si l'accord entre le propriétaire et la société SOC2 a été retenu et fixé par écrit.

Contrairement à ce qu'allèguent les appelantes, l'existence d'un écrit entre le propriétaire et la société SOC2 ne peut pas être présumé et il aurait appartenu aux appelantes qui souhaitent voir enjoindre à la société SOC2 de produire le prétendu écrit de rapporter la preuve de son existence.

A défaut de telle preuve, leur demande en injonction de verser le prétendu accord n'est pas fondée.

En l'absence de preuve qu'une remise de la dette ou des facilités de paiement, autres que celles appliquées par la société SOC2 pour les loyers des mois d'avril et de mai 2020, ont été accordées aux locataires, il y a dès lors lieu de se rapporter aux termes du contrat de bail.

La société SOC2 verse deux décomptes actualisés du 12 avril 2021 desquels il résulte des arriérés de loyers pour une somme de 52.585.- euros et des arriérés de charges pour une somme de 1.404.- euros. A part les termes du prétendu accord, lesdits décomptes ne font pas l'objet de contestations.

Le décompte relatif aux loyers tient compte de la libération de la garantie bancaire d'un montant de 9.670.- euros en faveur de la société SOC2.

Au vu des développements qui précèdent et à défaut de preuve de paiement des arriérés de loyers et charges réclamés, A et la société SOC1 sont, aux termes du contrat de bail,

solidairement redevables de la somme de 52.585.- euros au titre des arriérés de loyers et de la somme de 1.404.- euros au titre des arriérés de charges.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il condamné solidairement A et la société SOC1 à payer à la société SOC2 la somme de 37.756.- euros au titre des arriérés de loyers, avec les intérêts au taux légal à partir du 5 novembre 2020 jusqu'à solde et la somme de 1.404.- euros à titre de charges impayées, avec les intérêts au taux légal à partir du 24 juin 2020 jusqu'à solde.

Il y a encore lieu de faire droit à la demande additionnelle de la société SOC2 et de condamner solidairement A et la société SOC1 à payer à la société SOC2 la somme de 14.829.- euros à titre d'arriérés de loyers du mois de décembre 2020 et des mois de janvier à avril 2021, avec les intérêts au taux légal à partir du 21 avril 2021, jour de de la demande, jusqu'à solde.

## 2. Quant à la résiliation du contrat de bail, au déguerpissement et à l'indemnité de relocation

En l'occurrence, l'appel porte également sur la résiliation du contrat de bail, le déguerpissement et l'indemnité de relocation en ce que les appelants plaident la suspension des loyers et partant qu'ils n'ont pas commis d'inexécution fautive de leurs obligations sous le contrat de bail.

Les appelants ne formulent pour le surplus aucun grief spécifique par rapport à l'appréciation de ces points par le premier juge.

Le tribunal décide que le premier juge a fait une correcte appréciation des dispositions légales applicables au cas d'espèce et c'est par de justes motifs qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail, ordonné le déguerpissement des locataires et condamné les locataires solidairement à payer à la société SOC2 une indemnité de relocation de 14.559.- euros.

Le jugement entrepris est à confirmer en ces décisions, sauf à préciser que le délai de déguerpissement d'un délai de deux mois jours court à partir de la signification du présent jugement.

### 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, les demandes des appelantes en obtention pour chacune d'elles d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros pour la première instance,

demande dont la recevabilité n'a pas été contestée, et d'un montant de 1.500.- euros pour l'instance d'appel sont à déclarer non fondées.

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 deux mois jours court à partir de la signification du présent jugement,

dit recevable et fondée la demande additionnelle de la société SOC2 en paiement d'un montant de 14.829.- euros à titre d'arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris,

dit que ce montant tient compte de la libération de la garantie locative d'un montant de 9.670.- euros entre les mains de la société SOC2,

partant,

condamne A et la société SOC1 solidairement à payer à la société SOC2 le montant de 14.829.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir à partir du 21 avril 2021, jour de de la demande, jusqu'à solde, à titre d'arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris,

dit recevables mais non fondées les demandes respectives d'A1 et de la société SOC1 en obtention d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros pour la première instance et d'un montant de 1.500.- euros pour l'instance d'appel,

partant en déboute,

condamne A et la société SOC1 solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.