

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ile chambre)
2021TALCH03/00160

Audience publique du mardi, 9 novembre deux mille vingt-et-un

Numéro du rôle : TAL-2021-09871

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne-Laure SEDRANI, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

1. la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Srl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro B (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

appelants aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de (...) du 7 décembre 2020,

ayant comparu par Maître AVOCAT1.), avocat, demeurant à (...), comparant actuellement par Maître AVOCAT2.), avocat, demeurant à (...),

E T :

la société anonyme BRASSERIE SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro B (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit d'assignation de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.),

ayant comparu par Maître AVOCAT3.), avocat, demeurant à (...), comparant actuellement par Maître AVOCAT4.), avocat, demeurant à (...).

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2018-09871 du rôle fut appelée à l'audience publique du 5 janvier 2021, lors de laquelle elle fut fixée au 2 mars 2021 pour plaidoiries.

Après plusieurs refixations, l'affaire fut fixée pour plaidoiries à l'audience du 5 octobre 2021.

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

Maître AVOCAT5.), en remplacement de Maître AVOCAT2.), les deux demeurant à (...), avocats, comparant pour les parties appelantes SOCIETE1.) Sàrl et PERSONNE1.), fut entendu en ses moyens.

Maître AVOCAT6.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT4.), les deux demeurant à (...), comparant pour la partie intimée BRASSERIE SOCIETE2.) SA, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 9 novembre 2021 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Vu le jugement entrepris du 23 octobre 2020 rendu entre parties par le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial.

Vu l'acte d'appel du 07 décembre 2020.

Vu les débats menés à l'audience du 5 octobre 2021 devant le tribunal de céans et

vu plus particulièrement les termes et éléments des notes de plaidoiries versées au dossier et développés en termes de plaidoiries orales par les mandataires des parties à l'audience des plaidoiries du 5 octobre 2021.

I) Quant aux faits et rétroactes

Par requête déposée au greffe en date du 14 février 2020, la société anonyme BRASSERIE SOCIETE2.) S.A. a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. et PERSONNE1.) devant le Tribunal de paix de Luxembourg pour obtenir:

- la condamnation au paiement d'arriérés de loyers à hauteur de 33.290,05 euros avec les intérêts à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- la résiliation du contrat de bail,
- le déguerpissement des lieux,

- la condamnation des parties défenderesses au paiement de la somme de 20.080,50 euros à titre d'indemnité de relocation avec les intérêts à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,00 euros,
- l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir,
- la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries en première instance du 8 octobre 2020, un nouveau décompte quant aux arriérés de loyers a été versé et la société anonyme BRASSERIE SOCIETE2.) S.A. a réduit sa demande relative aux arriérés de loyers à un montant de 27.646,53 euros.

Par jugement du 23 octobre 2020, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort a reçu la demande en la forme.

Il a donné acte à la société anonyme BRASSERIE SOCIETE2.) S.A. de la réduction de sa demande relative aux arriérés de loyers au montant de 27.646,53 euros (vingt-sept mille six cent quarante-six euros cinquante-trois centimes).

Il a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société anonyme BRASSERIE SOCIETE2.) S.A. à titre d'arriérés de loyers la somme de 27.646,53 euros (vingt-sept mille six cent quarante-six euros cinquante-trois centimes) avec les intérêts au taux légal à partir du 14 février 2020 jusqu'à solde.

Il a ordonné l'exécution provisoire de cette condamnation à hauteur de 27.646,53 euros nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties et a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement.

Il a au besoin autorisé la partie demanderesse à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société anonyme BRASSERIE SOCIETE2.) S.A. à titre d'indemnité de relocation la somme de 20.080,50 euros (vingt mille quatre-vingts euros cinquante centimes) avec les intérêts au taux légal à partir du 14 février 2020 jusqu'à solde et a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire de cette condamnation.

Il a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société anonyme BRASSERIE SOCIETE2.) S.A. une indemnité de procédure de 250,00 euros (deux cent cinquante euros).

Il a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. et PERSONNE1.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi le juge de paix a retenu qu'au vu du contrat liant les parties et du fait que la dette serait reconnue, la demande en paiement d'arriérés de loyers serait à déclarer fondée à hauteur du montant réclamé, à savoir 27.646,53.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 14 février 2020, date de la demande en justice.

Quant à la demande en résiliation du bail, le premier juge a

- d'abord rappelé que l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative (article 1728 du Code civil) et
- que le non-paiement des loyers aux échéances constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Il a ensuite fait état du fait qu'à partir du mois de mars 2020, les établissements de restauration étaient obligés de fermer puis étaient soumis à des restrictions et a indiqué que le Tribunal pourrait en tenir compte dans le cadre de l'appréciation de la gravité de la faute et de la pondération des intérêts en cause.

Le premier juge a ensuite relevé qu'il ne disposerait que d'un contrat de bail signé fin novembre 2019, et qu'aucune relation antérieure ne serait documentée pour en conclure que l'argument des parties défenderesses quant à de bonnes relations commerciales qui auraient existé depuis des années tomberait dès lors à faux.

Il a ensuite retenu qu'au contraire, il résulterait du dossier tel que soumis au Tribunal que la première mensualité de loyer de septembre 2019 serait restée dans un premier temps impayée, tout comme les 5 loyers subséquents. Les six premiers mois de loyer n'auraient dès lors été payés qu'avec un important retard. Il a remarqué que ces retards de paiements étant antérieurs à l'état de crise et aux mesures sanitaires liées au Covid-19, celui-ci ne saurait être pris en compte à ce titre.

Le premier juge a indiqué que selon les explications fournies à l'audience, le preneur avait renoncé au loyer du mois d'avril et qu'actuellement les loyers des mois de mai, juillet, août, septembre et octobre 2020 seraient impayés et a constaté dès lors que sauf éventuellement le loyer de mars, tous les loyers depuis le début de la relation contractuelle ont été payés avec un important retard, voire sont restés impayés à ce jour, et que cette défaillance contractuelle ne s'explique pas exclusivement par la crise liée au virus Covid-19.

Au vu des éléments prédécrits, le premier juge a considéré que cette inexécution contractuelle répétée serait suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail et qu'il conviendrait d'ordonner le déguerpissement .

Quant à l'indemnité de relocation, le premier juge a estimé que, même si en principe cette indemnité ne prendrait cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur.

Or, en l'espèce, il pourrait directement statuer sur telle demande alors que le montant de l'indemnité aurait cependant été fixé forfaitairement et ce suivant l'article 18 du contrat de bail qui stipule qu'en cas de résiliation aux torts du preneur, une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyers et charges est due.

Sur base du constat que ni le principe de l'engagement contractuel, ni le calcul de son montant n'aurait fait l'objet de contestations, le premier juge a décidé de faire droit à la demande à hauteur de 20.080,50 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 14 février 2020.

Par exploit d'huissier de justice du lundi, 7 décembre 2020, à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. et PERSONNE1.) ont régulièrement interjeté appel à l'égard du prédit jugement, jugement qui leur a été notifié en date du 27 octobre 2020.

II) Quant aux demandes, prétentions et arguments des parties

A) Position des parties appelantes

Ils demandent, conformément aux termes de l'acte d'appel, la réformation du jugement entrepris dans son intégralité.

Ils demandent à voir dire que le non-paiement momentané de loyers se rapportant à la période de la crise sanitaire par les parties appelantes ne constitue pas une faute grave justifiant la résiliation du bail.

Ils demandent qu'ils ne soient condamnés qu'au paiement d'arriérés de loyers et de charges restant à payer et échus pendant la période de la crise sanitaire et ce proportionnellement aux diverses périodes d'application des mesures gouvernementales (périodes telles qu'elles seront détaillées ci-dessous).

Ils demandent la décharge de la condamnation à payer une indemnité de relocation à hauteur de 20.080,50.- euros et une indemnité de procédure de 250.- euros.

Aux termes de l'acte d'appel, ils ont encore précisé qu'ils se réserveraient tout droit, du et actions quant à l'obligation de la partie intimée ès qualité locataire principal à mettre à disposition des lieux à l'usage prévu au contrat de sous-bail signé entre parties.

Ils demandent la condamnation de la partie intimée au paiement de la somme de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure pour les deux instances, à savoir le montant de 2.500.- euros pour chacune des instances, ainsi que la condamnation de la partie intimée aux frais et dépens des deux instances.

Au soutien de leur appel, les parties appelantes font état et font valoir l'existence de bonnes relations commerciales de longue date entre parties en se basant sur un courrier du 14 août 2017 envoyé par la partie intimée aux parties appelantes.

Il résulterait dudit courrier que la partie intimée se serait engagée à donner aux parties appelantes un droit de préférence en relation avec un contrat de bail du 14 août 2017 après son échéance du 30 septembre 2019. Cette façon de procéder de la partie intimée prouverait l'existence de bonnes relations commerciales antérieures au présent litige.

Les parties appelantes font exposer que Monsieur PERSONNE1.) serait gérant de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. et aurait en cette qualité signé pour le compte de SOCIETE1.) S.à.r.l. un accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons avec la société BRASSERIE SOCIETE2.) S.A., en date du 20 novembre 2019, pour un local sis à L-ADRESSE1.).

Ledit contrat contiendrait selon le contrat une partie commerciale et une partie d'habitation, divisée en deux appartements et un studio.

La partie intimée ne serait pas propriétaire des lieux, mais locataire principal et aurait conclu en cette qualité un contrat de sous-location avec les parties appelantes.

Le local commercial permettrait dans les faits à la société SOCIETE1.) S.à.r.l. de gérer sous l'enseigne ETABLISSEMENT1.), un débit de boissons avec restauration.

Le loyer total pour l'immeuble pris en location aurait été fixé à 4.848,33.-euros hors TVA et se décomposerait comme suit :

- un montant de 2.844,03.- euros hors TVA pour le débit de boissons et
- un montant de 2.004,30.- euros pour les 2 appartements et le studio.

Elles soutiennent que le contrat, prenant effet le 1^{er} octobre 2019, aurait été signé par eux en connaissant les paramètres exacts du commerce, notamment de la superficie à exploiter et du potentiel financier de l'immeuble loué.

Les demandes et les prétentions de la partie intimée seraient toutes formellement contestées.

Les parties appelantes demandent la communication par la partie intimée du contrat de bail principal entre la Brasserie et le propriétaire des lieux.

Le propriétaire des lieux serait, sauf erreur ou omission de leur part, la société SOCIETE3.). Elles indiquent qu'elles auraient à plusieurs reprises demandé au mandataire de la partie intimée de communiquer ledit document. Or, à ce jour, ce dernier n'aurait réservé aucune suite à telle demande.

Elles font référence à l'article 1762-6 (4) du code civil qui dispose que les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne peuvent être supérieurs à ceux payés par le preneur principal au bailleur..

Elles précisent qu'elles contesteraient que la Brasserie respecterait l'article 1762-6 (4) du Code civil. Or, le non-respect dudit article constituerait une violation à l'ordre public. Il en résulterait que la partie intimée ne serait pas en droit de réclamer aux parties appelantes à titre de loyer un montant supérieur au montant payé par la partie intimée à titre de loyer au propriétaire des lieux.

Elles exposent que, pour permettre de fixer un loyer non-contraire à l'ordre public, il serait absolument primordial et nécessaire de disposer du contrat de bail principal, de sorte qu'elles formuleraient une demande à ce qu'il soit ordonné à la partie intimée par le tribunal de communiquer le contrat de bail actuellement en vigueur entre la Brasserie et le propriétaire du bien litigieux.

Les parties appelantes font encore état de la non-conformité de l'immeuble loué par eux concernant le volet habitation dudit immeuble, et plus particulièrement quant aux 2 appartements et au studio faisant partie de l'objet donné en location et en relation avec lesquels le contrat de sous-bail fixe un prix.

Dans ce contexte, les parties appelantes exposent que l'affectation actuelle du bâtiment ne permettrait pas l'inscription d'un occupant de l'immeuble comme résident à l'adresse du bien litigieux alors que la commune refuserait toute inscription d'une personne comme résident au niveau du fichier tenu à cet effet à la commune.

Or, une modification de cette situation ne serait possible que si une modification afférente de l'affectation du bâtiment serait demandée par qui de droit, en fait le propriétaire, sinon le locataire principal.

Il résulterait de cette situation que la partie de l'immeuble affectable à titre d'habitation serait de fait pratiquement sans intérêt pour les parties appelantes et que cette partie de l'immeuble ne serait pas conforme par rapport aux stipulations du contrat.

Elles retireraient mensuellement de cette partie de l'immeuble un montant de 500.- euros alors qu'un avocat aurait établi son étude à telle adresse.

Il y aurait dès lors lieu de considérer que le montant mensuel de 2.004,30 - 500, soit 1.504,30.- euros ne saurait valablement être réclamé par la partie intimée aux parties appelantes, et ce avec effet rétroactif au 1^{er} octobre 2019.

En signant le contrat de bail initial, les parties appelantes auraient ignoré la position de la commune sur l'immeuble et son agencement et qu'en réalité ledit immeuble devait subir des réaménagements substantiels en raison d'une non-conformité aux plans approuvés en vertu du permis de construire n^o NUMERO1.) délivré le 6 novembre 1991 par la commune. L'ancien locataire aurait eu 18 occupants dans l'immeuble, lesquels auraient dû tous être relogés après l'expulsion par la commune.

Ainsi, les parties appelantes font valoir le fait qu'elles auraient calculé par anticipation la marge bénéficiaire à laquelle il était possible de prétendre, se seraient en définitive retrouvées à devoir régler un loyer mensuel de 4.848,33-euros HTVA, pour un commerce dont un tiers serait inexploitable.

Quant à la demande de la partie intimée en paiement d'arriérés de loyers et de charges, les parties appelantes relèvent qu'il résulterait du décompte versé par la partie intimée un solde 0 au mois d'octobre 2019.

Elles soutiennent que s'agissant du local commercial, il y aurait lieu de faire application de la jurisprudence récente, notamment des deux jugements rendus en date du 13.07.2021 par le tribunal de céans, rôles n^oTAL-2021-01937 et 01938 et celui rendu par la 14^{ème} Chambre en date du 28 juin 2021 , rôle n^oTAL-2021-00994.

Elles déclarent que dans le cadre de la lutte contre le COVID-19, l'État aurait pris plusieurs mesures gouvernementales, lesquelles auraient eu un effet sur la partie appelante en sa qualité d'exploitant de débit de boissons.

Ces mesures se distingueraient en plusieurs périodes, à savoir :

- la période du 18 mars au 26 mai 2020 inclus, durant laquelle la fermeture complète des établissements du secteur HORECA a été imposée,
- la période du 27 mai au 9 juin 2020 inclus, permettant une réouverture restreinte, avec la possibilité d'accueillir jusque quatre personnes par table, sans couvre-feu,
- la période du 10 juin au 25 novembre 2020 inclus, permettant l'accueil de dix personnes par table, respectivement 4 avec un couvre-feu à minuit respectivement 23 heures,
- la période du 26 novembre 2020 au 6 avril 2021 inclus, durant laquelle la fermeture totale a de nouveau été ordonnée,
- la période du 7 avril au 15 mai 2021 inclus, autorisant deux personnes par table, en terrasse, avec une fermeture imposée à 18 heures;
- la période du 16 mai au 12 juin 2021 inclus, permettant d'accueillir jusque quatre personnes par table, avec fermeture à 22 heures,
- la période du 13 juin au 15 juillet 2021, offrant la possibilité d'accueillir sans le système de CovidCheck au maximum dix personnes en terrasse, respectivement quatre personnes à l'intérieur sans couvre-feu, et
- la période à partir du 16 juillet 2021 jusqu'au jour des plaidoiries, levant le couvre-feu et permettant aux établissements d'opter pour le régime du CovidCheck.

Les parties appelantes renvoient ensuite aux termes de l'article 1134 du code civil, qui dispose que « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi » ainsi qu'aux jurisprudences et principes citées ci-dessous.

Il découlerait de ce principe qu'une partie devra s'abstenir dans l'exécution du contrat de tout acte qui porte délibérément préjudice à son cocontractant, cette interdiction découlant du devoir de loyauté que chaque partie doit respecter.

Cette obligation de loyauté est mise à la charge de chacune des parties (cf. CA, 6 juin 2018, Pas. 39, p.44). Dans cette même idée, l'exigence de bonne foi implique un devoir de solidarité et de loyauté dans le chef des parties : celles-ci doivent non seulement tenir compte de leur propre intérêt contractuel, mais également des intérêts légitimes de leurs cocontractants.

Le principe d'exécution de bonne foi des conventions consacré à l'article 1134 du code civil interdit ainsi à une personne d'abuser des droits que lui confère celui-ci. Il y a abus lorsque le titulaire, usant dans son seul intérêt d'un droit qu'il puise dans la convention, en retire un avantage disproportionné à la charge corrélative de l'autre partie (cf. Cass. belge, 19 décembre 1989, n° C.09.0624.F).

L'abus de droit suppose ainsi l'exercice d'un droit d'une manière qui dépasse les limites de l'exercice normal de celui-ci par une personne prudente et diligente.

En se référant aux principes décrits ci-dessus, les parties appelantes estiment que de ce fait, le premier juge, en condamnant les parties plaidantes à régler l'intégralité des loyers ferait peser la situation actuelle, qui ne lui est en rien imputable, sur celles-ci uniquement.

Ainsi, la demande de la partie intimée à se voir régler l'intégralité des loyers pour les périodes de fermeture totale démontrerait qu'elle n'exécuterait en rien le contrat de bonne foi, en se montrant aveugle à la situation.

Pour les différentes périodes de fermeture administrative partielle, alors que le local commercial n'a pas été intégralement fermé mais que l'activité commerciale a été drastiquement réduite, le déséquilibre du contrat serait encore constaté.

Pour ces périodes, le loyer accepté pour les modalités contractuelles initiales ne serait plus justifié sur la période en question, alors que :

- L'exploitation ne serait plus possible endéans les créneaux connus et acquis au moment du consentement des parties,
- L'exploitation n'aurait même plus été possible dans les créneaux de base fixés par la loi sur la licence de cabaretage, ayant été limitée durant des mois par un couvre-feu,
- L'exploitation ne serait plus possible comme imaginée par les parties au vu des restrictions d'accès imposées au local même,
- L'exploitation serait finalement diminuée par le caractère même des restrictions au niveau de l'utilisation du local et des conditions d'accueil de la clientèle imposées,
- Sans parler de l'absence d'envie du grand public à se rendre pendant cette période dans un débit de boissons.

Elles arguent du fait que la partie intimée aurait eu parfaitement conscience de la fermeture imposée du débit de boissons sous-loué et de l'arrêt subséquent respectivement de la drastique réduction de toute activité économique dans le chef des parties plaidantes.

Cette façon de procéder de la partie intimée aurait causé un préjudice important aux parties plaidantes, consistant à payer les arriérés portant sur ladite période, à faire payer un montant alors que la partie intimée était dans l'impossibilité absolue d'utiliser le bien donné en location pour générer des montants permettant de supporter notamment ses frais.

L'absence de bonne foi de la partie intimée au niveau de l'exécution du contrat, notamment en réclamant des arriérés de loyers pour la période discutée, devrait amener le tribunal de céans à infirmer le jugement rendu en première instance.

Sur base des éléments relatés ci-avant, les parties appelantes demandent la réformation du premier jugement en ce sens qu'il n'y aurait lieu de les condamner qu'à payer une partie seulement du loyer de manière proportionnelle aux périodes précitées sans faire accompagner cette condamnation de la résiliation de l'accord de sous-bail et les demandes accessoires à une telle résiliation.

Les parties plaidantes demandent encore au tribunal de céans de réformer le jugement de première instance en ce qu'il a prononcé la résiliation judiciaire de l'accord de sous-bail alors que la majorité des arriérés accumulés ne formerait pas une somme dramatique et ne devraient pas donner automatiquement lieu à une résiliation.

Au cas où le tribunal devrait néanmoins prononcer la résiliation du contrat, les parties appelantes estiment que la demande en obtention d'une indemnité de relocation resterait à déclarer non-fondée.

Les parties appelantes concluent encore au rejet de la demande de la partie adverse basée sur l'article 284 du nouveau code de procédure civile tendant à ce qu'il soit enjoint aux parties appelantes par le tribunal de verser des pièces relatives à la demande d'obtention et d'octroi des aides étatiques alors que, de leur avis, ces pièces ne seraient pas pertinentes pour la solution du présent litige et qu'elles n'auraient de toute façon actuellement point touché de sommes à ce titre. Elles précisent encore qu'il résulterait des décomptes finaux versés en cause qu'elle aurait versé durant la période litigieuse un montant avoisinant le montant de 100.000.- euros é la partie intimée.

B) Position de la partie intimée

La partie intimée se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'appel en la pure forme, sous réserve de pouvoir vérifier le certificat de notification.

La partie intimée demande à voir déclarer l'appel non fondé.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a

- condamné les parties appelantes au montant de 27.646,53.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges,
- prononcé la résiliation du contrat de bail existant entre parties,
- condamné les parties appelantes à déguerpir des lieux,
- condamné les parties appelantes au paiement d'une indemnité de relocation et
- condamné les parties appelantes au montant de 250.- euros à titre d'indemnité de procédure.

A l'audience du 5 octobre 2021, la partie intimée formule une demande additionnelle au vœu de l'article 592 du nouveau code de procédure civile pour le montant de 31.902,82.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges échus depuis le jugement entrepris et verse au dossier un décompte actualisé à l'appui de telle demande.

Il convient de donner acte à la partie intimée de l'augmentation de sa demande en paiement d'arriérés de loyers et de charges.

Elle précise que le montant additionnel réclamé vise la période de novembre 2020 au mois d'octobre 2021 inclus (le loyer devant être payé par anticipation au début du mois selon les termes du contrat de sous-bail).

Elle demanderait ainsi en l'état actuel un montant total de 53.049,35.- euros et ce augmenté des intérêts au taux légal à partir de la date des demandes respectives jusqu'à solde.

Elle demande à voir enjoindre aux parties appelantes de verser au dossier toutes pièces relatives à la demande et à l'octroi d'aides étatiques aux parties appelantes dans la mesure où les aides étatiques auraient une incidence sur le litige.

Elle demande une indemnité de procédure de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel et conclut au rejet des demandes formulées par les parties appelantes en obtention d'une indemnité de procédure tant pour la première instance qu'en instance d'appel.

Elle demande la condamnation solidaires des parties appelantes aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La partie intimée a soulevé in limine litis, à titre principal, l'irrecevabilité de la demande des parties appelantes en communication forcée du contrat de bail liant la partie intimée au propriétaire pour inobservation de l'article 592 du nouveau code de procédure civile alors que telle demande constituerait une demande nouvelle prohibée en instance d'appel. Subsidiairement, elle a demandé à ce que telle demande soit déclarée non fondée alors que les conditions d'application selon la jurisprudence constante en matière de demande de communication sollicitée sur base des articles 284 et 288 du nouveau code de procédure civile ne seraient pas réalisées en l'espèce.

Les conditions seraient les suivantes, à savoir que la pièce sollicitée doit être déterminée avec précision, que l'existence de la pièce doit être vraisemblable, que la détention de la pièce par le défendeur doit être vraisemblable et que la pièce sollicitée doit être pertinente pour la solution du litige.

La production de la pièce sollicitée ne serait demandée par les parties appelantes que pour s'assurer du respect de l'article 1762-6 du code civil, dispositions qui n'auraient été ni soutenues ni même alléguées avant le courrier du 4 octobre 2021 du mandataire des parties appelantes sollicitant le report des plaidoiries prévues pour le 5 octobre 2021, et dès lors pour obtenir une information et ce sans expliquer en quoi cette pièce serait utile et nécessaire à l'issue du présent litige.

Par ailleurs, en vertu de l'article 1315 du code civil, ce serait dans le cadre de telle demande aux parties appelantes qui réclament l'exécution d'une obligation d'en établir la réalité et non à la partie intimée de verser toutes les pièces permettant ultérieurement aux parties appelantes de ce faire. En fait, les parties appelantes tenteraient de pallier leur carence dans l'administration de la preuve par la communication par la partie intimée du contrat de bail.

Quant à sa demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges, la partie intimée fait valoir qu'il y aurait lieu de constater que les parties appelantes ne contesteraient pas être redevables du montant réclamé en première instance.

En fait, les parties appelantes se borneraient à alléguer que le non-paiement de loyers dans le contexte de la crise sanitaire ne constituerait pas une faute grave susceptible d'entraîner la résiliation du contrat de bail et leur déguerpissement.

Les parties appelantes feraient encore valoir que les parties entretiendraient de bonnes relations commerciales depuis longue durée et invoqueraient un courrier du 14 août 2017 aux termes duquel la Brasserie leur aurait accordé un droit de préférence du contrat de bail du 14 août 2017. Or, les parties appelantes omettraient de verser ledit contrat du 14 août 2017, de sorte que le premier juge serait à confirmer en ce qu'il a retenu que tel argument tomberait à faux.

Quant à ces prétendues relations commerciales antérieures, la partie intimée conclut dès lors que l'objet du présent litige est à limiter aux relations contractuelles entre parties basées sur le seul contrat du 20 novembre 2019, avec prise d'effet au 1^{er} octobre 2019, et par rapport auquel la partie intimée n'aurait accordé aucun droit de préférence. La partie intimée relève encore qu'il n'existerait aucun principe ni jurisprudence qui dispenserait le locataire de payer son loyer en raison de « bonnes relations commerciales ».

Les parties appelantes soutiennent qu'en l'occurrence, il serait établi à suffisance, au vu du décompte versé en cause que les parties appelantes auraient, dès le début de la relation contractuelle, accusé des retards de paiement de loyers et de charges. Il s'ajouterait que les loyers impayés accumulés durant toute la durée de la relation contractuelle entre parties sur base du contrat du 20 novembre 2019 seraient importants. Ainsi, ces non-paiements respectivement ces retards de paiement constitueraient en tout état de cause une violation grave des obligations des parties appelantes justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts des parties appelantes.

En ce qui concerne le moyen des parties appelantes en relation avec la surface non commerciale à usage habitation (représentant 41,34 % de la surface de l'immeuble), la partie intimée conclut au rejet de tel moyen.

Les parties appelantes soutiennent qu'en réalité aucune perte de jouissance en ce qui concerne la surface de l'immeuble loué réservée à l'habitation ne serait donnée, du moins ne serait prouvée à suffisance au vu de la seule pièce invoquée par les parties appelantes à l'appui de tel moyen, à savoir un courrier datant d'avril 2012, de sorte que le loyer afférent reste intégralement dû.

Quant à l'activité de restauration, les parties appelantes estiment que, dans la mesure où les restrictions ne viseraient pas les services à emporter, les parties appelantes auraient pu mettre en place un système de take-away.

Quant au principe d'exécution de bonne foi des contrats invoqué par les parties appelantes, la partie intimée estime qu'en l'espèce, tel principe ne saurait justifier une quelconque réduction des loyers et charges rédus.

La partie intimée expose que bien qu'il soit vrai que le bailleur devrait faciliter à son locataire l'exécution de ses obligations en lui procurant la collaboration nécessaire, le bailleur n'aurait cependant aucune obligation de renégocier sur le principe de bonne foi, la sollicitation dans ce contexte du preneur n'ayant aucun caractère contraignant.

La partie intimée conteste faire preuve de mauvaise foi alors que le fait de réclamer en justice le paiement d'arriérés de loyers serait son droit strict. De plus, il s'ajouterait que la partie intimée aurait dispensé les parties appelantes du loyer d'avril 2020 et leur aurait accordé encore d'autres réductions pour la licence de cabaretage. Les loyers en souffrance ne se limiteraient pas à la seule période de confinement et les parties appelantes auraient de leur propre autorité arrêté les paiements sans faire part à la partie intimée de leurs difficultés financières. Les locataires obtiendraient non seulement une aide de l'Etat couvrant une partie des loyers mais en plus solliciteraient le non-paiement de loyers, de sorte que, dans de telles circonstances, ce serait la Brasserie qui se retrouverait au final à supporter seule les conséquences de la crise sanitaire. Il serait injuste de considérer que le bailleur serait de mauvaise foi en réclamant le paiement des loyers et que les locataires se trouveraient étranglés par la situation économique. Le bailleur ne pourrait de plus pas être indéfiniment tributaire des difficultés financières des parties appelantes.

La partie intimée précise encore qu'elle continuerait de son côté à payer l'intégralité du loyer au propriétaire.

III) Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 20 novembre 2019, la société BRASSERIE SOCIETE2.) a donné en location aux parties défenderesses un immeuble de commerce et d'habitation situé à ADRESSE1.) contre paiement d'un loyer mensuel de 4.848,33.- euros se décomposant en trois parties (loyer exonéré de TVA à hauteur de 2004,30.-euros, loyer pour les surfaces servant à l'exploitation du débit de boissons à hauteur de 3.327,52.- euros TVA comprise) ainsi qu'à partir du 1^{er} octobre 2019 une redevance d'entretien des conduites à hauteur de 30.- euros et une redevance de location de la licence de cabaretage à hauteur de 234.- euros).

Il est encore constant en cause que PERSONNE1.) a signé le contrat tant en sa qualité de gérant unique de SOCIETE1.) qu'à titre de caution solidaire et indivisible de tous les engagements pris par SOCIETE1.).

Dans ce contexte, le tribunal de céans retient et précise d'ores et déjà que c'est à bon droit que le premier juge a retenu qu'aucune relation antérieure à celle documentée par le contrat de bail du 20 novembre 2019, signé entre parties, n'est établie en cause.

Il s'ensuit que les droits et obligations des parties doivent en l'occurrence être examinés à la lumière des seules dispositions du contrat de bail du 20 novembre 2019 et que l'argumentation des parties défenderesses relative aux bonnes relations commerciales antérieures qui auraient existé entre parties restent à l'état de pures allégations.

1. Quant à la demande en communication forcée de pièces formulée par les parties appelantes sur base des articles 284 et 288 du code civil

En instance d'appel, les parties appelantes sollicitent la délivrance du contrat de bail conclu entre le locataire principal et le propriétaire, en se prévalant des dispositions de l'article 284 du Nouveau Code de procédure civile.

Contrairement aux moyens avancés par la BRASSERIE SOCIETE2.), cette demande n'est pas à déclarer irrecevable, étant donné qu'il est toujours possible de demander en instance d'appel des mesures d'instruction, même si celles-ci n'ont pas été demandées en première instance (cf. CA, 17 juin 2015, n° 41.247 et 41.248).

L'article 284 du Nouveau Code de procédure civile dispose que si, dans le cours d'une instance, une partie entend faire état d'un acte authentique ou sous seing privé auquel elle n'a pas été partie ou d'une pièce détenue par un tiers, elle peut demander au juge saisi de l'affaire d'ordonner la délivrance d'une expédition ou la production de l'acte ou de la pièce.

Aux termes de l'article 285 du Nouveau Code de procédure civile, le juge ordonne la production s'il estime la demande fondée, ce qui signifie que la production doit présenter un intérêt pour la solution du litige : la production doit être utile, sinon indispensable.

Les juridictions judiciaires peuvent, dans l'intérêt de la manifestation de la vérité, et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, ordonner la production de pièces non signifiées ni employées dans la cause, pourvu que la partie qui réclame l'apport desdites pièces, après en avoir déterminé la nature avec une suffisante précision, justifie de leur existence dans les mains de son adversaire et de motifs réels et sérieux pour qu'elles soient mises au procès (cf. CA, 19 octobre 1977, P. 24, 46).

Il faut que la production forcée d'une pièce ou d'un renseignement soit indispensable à la manifestation de la vérité et que le demandeur ne dispose pas d'autres moyens d'obtenir la pièce ou le renseignement (cf. CA, 5 novembre 2003, n° 26.588).

En l'espèce, les parties appelantes demandent la communication forcée du contrat de bail conclu entre le locataire principal et le propriétaire pour vérifier le respect des dispositions de l'article 1762-6 (4) du code civil.

Or, à aucun moment, elles ne se sont réservées expressément le droit de réclamer le remboursement des loyers payés en trop.

Par conséquent, eu égard aux contestations de la BRASSERIE SOCIETE2.), il y a lieu de retenir que les parties appelantes restent en défaut de préciser avec une précision suffisante en quoi cette pièce dont la production forcée est demandée serait utile et nécessaire à l'issue du présent litige.

Le tribunal de céans décide par conséquent qu'il y a lieu de rejeter cette demande.

2. Quant à la demande formulée par la partie intimée tendant à ce qu'il soit ordonné aux parties appelantes de produire des pièces relatives à leur demande et l'octroi d'aides étatiques

Telle demande est également basée sur les articles 284 et 288 du nouveau code de procédure civile, de sorte qu'il y a lieu de se référer aux principes y relatifs tels qu'exposés ci-avant.

Le tribunal décide, eu égard aux contestations des parties appelantes quant à telle demande et les renseignements fournis par les parties appelantes quant à l'absence dans leur chef d'avoir touché des aides étatiques, et à défaut pour la partie intimée d'avoir précisé avec une précision suffisante en quoi ces pièces dont la production forcée est demandée seraient nécessaires et indispensables à l'issue du présent litige, de rejeter cette demande.

3. Quant aux demandes de la société anonyme BRASSERIE SOCIETE2.) en paiement d'arriérés de loyers et de charges

Au dernier stade des conclusions, la société anonyme BRASSERIE SOCIETE2.) conclut, aux termes de son décompte actualisé versé en cause dans lequel il est tenu compte de la dispense de paiement du loyer du mois d'avril 2020 et des réductions pour la licence de cabaretage ainsi que des paiements opérés par les parties appelantes, à la condamnation solidaire des parties appelantes à lui payer la somme totale de 53.049,35.- euros et ce à titre d'arriérés de loyers et de charges se rapportant à la période d'octobre 2019 (prise d'effet du contrat de sous-bail du 20 novembre 2019) jusqu'à la date du 5 octobre 2021, date de l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans.

Tel que précisé ci-avant, les parties appelantes invoquent en premier lieu la non-conformité de l'immeuble loué en ce qui concerne la surface de l'immeuble réservée à l'habitation pour en tirer que le montant mensuel de 2004,30.- euros, montant prévu dans le contrat de bail du 20 novembre 2019 à ce titre, ne saurait valablement être réclamé par la partie intimée aux parties appelantes et ce avec effet rétroactif au 1^{er} octobre 2019.

Quant à ce moyen, le tribunal de céans se doit d'abord relever que ce n'est que dans le courrier du 4 octobre 2021 et puis à l'audience des plaidoiries du 5 octobre 2021 que les parties appelantes font état de la prétendue non-conformité de l'immeuble loué en ce qui concerne la partie habitation.

Il s'y ajoute qu'à l'appui de tel moyen, les parties appelantes ne versent qu'une seule pièce, à savoir un courrier daté d'avril 2012, donc un courrier datant de plus de 8 ans, pour étayer un état de choses prévalant prétendument en 2021.

Au vu des éléments qui précèdent, ensemble les contestations de la partie intimée, le tribunal retient que la partie intimée a bien en principe le droit de réclamer le loyer de 2004,30.- euros à titre de loyers pour la partie habitation de l'immeuble mais ceci sous réserve des conséquences sur ces loyers se dégageant de l'application du principe d'exécution de bonne foi du contrat de bail tel qu'il sera retenu et exposé ci-dessous.

Les parties appelantes invoquent l'exécution de bonne foi des contrats prévue à l'article 1134 du Code civil, respectivement l'abus de droit pour s'opposer au paiement des loyers réclamés respectivement pour justifier le non-paiement des loyers pendant la période de fermeture respectivement pendant la durée de la crise sanitaire.

Il y a lieu de rappeler qu'aux termes de l'article 1134 du Code civil « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi* ».

Suivant l'article 1134 précité, les contrats doivent être exécutés de bonne foi. Il en découle notamment qu'une partie devra s'abstenir dans l'exécution du contrat de tout acte qui porte délibérément préjudice à son co-contractant, cette interdiction découlant du devoir de loyauté que chaque partie doit respecter. Cette obligation de loyauté est mise à la charge de chacune des parties (cf. CA, 6 juin 2018, Pas. 39, p. 44).

Dans cet esprit, l'exigence de bonne foi dans l'exécution des conventions implique dans le chef de tous les cocontractants, - bailleur et locataire -, un devoir de solidarité et de loyauté : en effet, les parties doivent non seulement tenir compte de leur propre intérêt contractuel, mais également des intérêts légitimes de leurs cocontractants.

Le principe d'exécution de bonne foi des conventions consacré à l'article 1134 du Code civil interdit ainsi à une personne d'abuser des droits que lui confère celui-ci. Il y a abus lorsque le titulaire, usant dans son seul intérêt d'un droit qu'il puise dans la convention, en retire un avantage disproportionné à la charge corrélative de l'autre partie (cf. Cass. belge, 19 décembre 1983, n° C. 09.0624.F). L'abus de droit suppose ainsi l'exercice d'un droit d'une manière qui dépasse les limites de l'exercice normal de celui-ci par une personne prudente et diligente.

En principe, le bailleur ne commet pas d'abus de droit en exigeant le paiement du loyer complet.

L'exécution de bonne foi du contrat peut, cependant, aller jusqu'à imposer au créancier de faire preuve de modération dans l'exigence du respect de ses droits.

Une partie qui refuse obstinément de réviser un contrat devenu déséquilibré manque à son obligation de bonne foi dans l'exécution du contrat (cf. Cass. com. fr., 3, novembre 1992, Bull. 92, IV, n° 338).

Pour apprécier s'il y a violation de l'exécution de bonne foi, respectivement un abus de droit, l'appréciation ne doit cependant pas être unilatérale, axée exclusivement sur le comportement du créancier, en l'espèce le bailleur, s'agissant de l'obligation du paiement du loyer. Pour déceler une telle violation, il convient d'analyser à partir des faits, à l'aune de toutes les exigences de la bonne foi et de la norme de prudence tant le comportement du créancier que celui du débiteur.

Au vu du désaccord entre parties, il convient d'analyser le comportement respectif de chacune des parties pour rechercher, s'il y a, le cas échéant, manquement à l'exécution de bonne foi ou abus de droit dans le chef du bailleur, respectivement du locataire.

Suivant les éléments du dossier, il est d'abord établi que les six premiers mois de loyers en relation avec le contrat de bail du 20 novembre 2019 n'ont été payés qu'avec un important retard et qu'au moment des plaidoiries de première instance, les loyers et charges relatifs aux mois de mai 2020 à octobre 2020 ont été impayés.

Les parties s'accordent pour dire que la société anonyme BRASSERIE SOCIETE2.) n'a pas réclamé le paiement du loyer d'avril 2020 et a accordé certaines réductions sur les redevances relatives à la licence de cabaretage et les charges de nettoyage.

Il appert du décompte que les parties appelantes n'ont ensuite que procédé à des paiements irréguliers de sommes à titre d'acompte sur les loyers et charges réduits. Il en appert encore que pour plusieurs mois, les parties appelantes n'ont pourtant rien payé.

Il ressort encore du dossier, bien que la partie intimée ait accordé certaines réductions et n'a pas réclamé le loyer du mois d'avril 2020, qu'il n'y a point eu de la part du bailleur de propositions envers des parties appelantes afin d'entamer de sérieux pourparlers entre parties en vue de trouver des solutions ou accord entre parties afin de permettre aux parties appelantes de faire face aux difficultés financières engendrées par la crise sanitaire ayant comme conséquence que des arriérés de loyers et charges se sont accumulés au fil des mois.

Au vu des éléments du dossier tel que soumis à l'appréciation du tribunal de céans et des déclarations des parties appelantes qu'elles n'ont pas encore touché des aides étatiques, déclarations non autrement contestées en cause par la partie intimée, il y a lieu de considérer que les parties appelantes n'ont pas encore touché des aides étatiques.

Or, au vu du décompte versé, il est néanmoins établi que les locataires ont tenté, du moins partiellement respectivement de manière sporadique, de payer le loyer convenu ou du moins une partie du loyer.

Au vu de l'ensemble des éléments soumis à son appréciation et des considérations qui précèdent, le tribunal de céans décide qu'en continuant à imposer l'exécution d'un contrat dont l'économie est déséquilibrée, la revendication actuelle du bailleur a pour effet de rendre la position de la locataire particulièrement pénible si elle doit assumer seule toutes les conséquences économiques de la situation. Les locataires étreints par la situation économique sont en passe de perdre les bénéfices qu'ils pourraient tirer de leur activité et de leur emploi.

Le bailleur obtiendrait quant à lui non seulement la totalité des loyers ainsi que l'allocation d'une indemnité conventionnelle correspondant à six mois de loyers.

Le tribunal de céans retient encore, bien qu'il soit évident que cette situation n'est ni imputable au bailleur ni au locataire, qu'il ne peut être fait droit à cette demande du bailleur à hauteur de l'intégralité des loyers réclamés, alors qu'il y a lieu de retenir que le bailleur n'exécute pas de bonne foi son contrat.

Dans ces conditions, il y a lieu de retenir qu'en l'occurrence, le principe d'exécution de bonne foi des conventions doit amener le bailleur à consentir une réduction de loyer, de sorte que les conséquences dommageables de la situation exceptionnelle ne soient pas uniquement supportées par un des cocontractants.

Ainsi, tout en tenant compte en l'espèce de ce que

- les locataires ont indubitablement bénéficié au moins d'un usage partiel des lieux et de la jouissance de la partie habitation de l'immeuble leur offrant en principe la possibilité de générer des revenus par le biais de la location,
- il n'appartient pas à la bailleuse de supporter les risques liés à l'entreprise des locataires,

le tribunal retient, par réformation du jugement entrepris, que pendant la période du 18 mars 2020 jusqu'au 26 mai 2020 inclus, soit les mois de fermeture totale imposée, le loyer est à supporter par les locataires jusqu'à concurrence de 60%.

Pour la période du 27 mai 2020 au 9 juin 2020 inclus, pendant laquelle il y a eu la possibilité d'accueillir au maximum quatre personnes à une table sans couvre-feu, le loyer est à supporter par les locataires jusqu'à concurrence de 90%, soit une baisse de 10%.

Pour la période du 10 juin 2020 au 25 novembre 2020 pendant laquelle il y a eu la possibilité d'accueillir au maximum dix personnes, respectivement quatre personnes avec un couvre-feu à 24 heures respectivement 23 heures, le loyer est à supporter par les locataires jusqu'à concurrence de 80%, soit une baisse de 20%.

Pour la période du 26 novembre 2020 au 6 avril 2021 inclus au courant de laquelle la fermeture totale des bars-restaurants a été de nouveau ordonnée et en tenant compte du fait que le débit de boissons est l'activité principale de la société appelante, le loyer est à supporter par les locataires jusqu'à concurrence de 60%, soit une baisse de 40%.

Pour la période du 7 avril 2021 jusqu'au 15 mai 2021 inclus au courant de laquelle il y a eu la possibilité d'accueillir au maximum deux personnes à une même table en terrasse avec fermeture à 18 heures, le loyer est à supporter par les locataires jusqu'à concurrence de 75%, soit une baisse de 25%.

Pour la période du 16 mai 2021 jusqu'au 12 juin 2021 inclus, il y a eu la possibilité d'accueillir au maximum quatre personnes à une même table avec fermeture à 22 heures, le loyer est à supporter par les locataires jusqu'à concurrence de 80%, soit une baisse de 20%.

Pour la période du 13 juin 2021 jusqu'au 15 juillet 2021 inclus, offrant la possibilité d'accueillir sans le système de covid-check au maximum dix personnes en terrasse, respectivement quatre personnes à l'intérieur sans couvre-feu, le loyer est à supporter par les locataires jusqu'à concurrence de 90%, soit une baisse de 10%.

Pour la période du 16 juillet 2021 jusqu'à fin octobre 2021, levant le couvre-feu et permettant aux établissements d'opter pour le régime du covid-check, le loyer est à supporter par les locataires jusqu'à concurrence de 90%, soit une baisse de 10%.

Il en découle de ce qui précède que, par réformation du jugement entrepris, il y a lieu de condamner les parties appelantes à payer

- 60% du loyer et des charges pour la période du 18 mars 2020 jusqu'au 26 mai 2020,
- 90% du loyer et des charges pour la période du 27 mai 2020 au 9 juin 2020, soit une baisse de 15%,

- 80% du loyer et des charges pour la période du 10 juin 2020 au 25 novembre 2020, soit une baisse de 25%,
- 60% du loyer et des charges pour la période du 26 novembre 2020 au 6 avril 2021,
- 75% du loyer et des charges pour la période du 7 avril 2021 jusqu'au 15 mai 2021 inclus,
- 80% du loyer et des charges pour la période du 16 mai 2021 jusqu'au 12 juin 2021 inclus,
- 90% du loyer et des charges pour la période du 13 juin 2021 jusqu'au 15 juillet 2021 inclus ainsi
- 90% du loyer et des charges pour la période du 16 juillet 2021 jusqu'à fin octobre 2021,

Il y a encore lieu de préciser que les parties appelantes sont également à condamner à l'intégralité des loyers qui seraient encore réduits pour la période du 1^{er} octobre 2019 au 17 mars 2020, sans pouvoir bénéficier d'une quelconque réduction.

Au vu des principes exposés ci-dessus et de leur application afin de déterminer le montant d'arriérés de loyers et de charges devant rester à charge des parties appelantes, le tribunal décide qu'il y a lieu d'inviter les parties à calculer les montants dus en considération des principes exposés ci-dessus.

Telle condamnation est à assortir des intérêts au taux légal à partir du 5 octobre 2021.

Tel que retenu à bon droit par le premier juge, et par adoption des motifs du jugement entrepris, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l et PERSONNE1.) sont à condamner solidairement à payer les montants réclamés par la bailleuse au vu des principes sus-énoncés.

4. La résiliation

Il y a lieu de rappeler que suivant l'article 1728 alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail. Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire un immeuble est en effet en droit de pouvoir compter sur une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Le bailleur n'est point obligé de mettre le locataire en demeure de payer régulièrement le loyer, la simple survenance de l'échéance stipulée dans le contrat de bail valant mise en demeure.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues ainsi que le paiement irrégulier du loyer convenu dès lors qu'il s'agit de retards considérables, constitue une cause de résiliation.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation.

Il ressort des considérations précédentes que les locataires ont d'ores et déjà accusé de retards de paiements en ce qui concerne les loyers et charges redus antérieurement au mois de mars 2020.

Or, il est à relever que la majorité des arriérés de loyers s'est cependant accumulée durant la période de la crise sanitaire.

Ainsi, du fait que les arriérés de loyers se sont majoritairement accumulés pendant la crise sanitaire et que les arriérés de loyers existants avant la crise n'étaient pas dramatiques, le tribunal retient qu'il n'y a pas lieu d'accorder automatiquement à ce stade la résiliation du contrat de bail avec toutes les conséquences en découlant, de sorte qu'il convient de réserver ce volet, permettant ainsi, - le cas échéant -, aux parties appelantes d'apurer les arriérés de loyers.

Au vu de ce qui précède, le tribunal décide qu'il convient partant également de réserver la demande de la BRASSERIE SOCIETE2.) tendant à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné les parties appelantes au paiement de la somme de 20.080,50.- euros à titre d'indemnité de relocation.

Les demandes accessoires

Les parties appelantes demandent la condamnation de la partie intimée au paiement de la somme de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure pour les deux instances, à savoir le montant de 2.500.- euros pour chacune des instances.

La BRASSERIE SOCIETE2.) demande une indemnité de procédure de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel et conclut au rejet des demandes formulées par les parties appelantes en obtention d'une indemnité de procédure tant pour la première instance qu'en instance d'appel.

En attendant l'issue du litige, il convient également de réserver ces demandes.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel en la forme,

déclare l'appel recevable et partiellement fondé,

donne acte à la société anonyme BRASSERIE SOCIETE2.) S.A. de l'augmentation de sa demande en paiement d'arriérés de loyers et de charges et la déclare recevable,

rejette la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l et de PERSONNE1.) tendant à la communication forcée du contrat de bail conclu entre le locataire principal et le propriétaire,

rejette la demande de la société anonyme BRASSERIE SOCIETE2.) S.A. tendant à la communication forcée de pièces en relation avec les demandes et l'octroi d'aides étatiques à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l

déclare partiellement fondée la demande de la société anonyme BRASSERIE SOCIETE2.) S.A. en paiement à titre d'arriérés et de charges,

par réformation du jugement entrepris,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l et de PERSONNE1.) solidairement à payer à la société anonyme BRASSERIE SOCIETE2.) S.A., l'intégralité du loyer et des charges pour la période du 1^{er} octobre 2019 au 17 mars 2020, avec les intérêts au taux légal à partir du 5 octobre 2021 jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l et de PERSONNE1.) solidairement à payer à la société anonyme BRASSERIE SOCIETE2.) S.A.,

- 60% du loyer et des charges pour la période du 18 mars 2020 jusqu'au 26 mai 2020,
- 90% du loyers et des avances sur charges pour la période du 27 mai 2020 au 9 juin 2020,
- 80% du loyer et des avances sur charges pour la période du 10 juin 2020 au 25 novembre 2020,
- 60% du loyer et des charges pour la période du 26 novembre 2020 au 6 avril 2021,
- 75% du loyer et des charges pour la période 7 avril 2021 jusqu'au 15 mai 2021,
- 80% du loyer et des charges pour la période du 16 mai 2021 jusqu'au 12 juin 2021,
- 90% du loyer et des charges pour la période du 13 juin 2021 au 15 juillet 2021 et
- 90% du loyer et des charges pour la période du 16 juillet 2021 au 5 octobre 2021,

ces montants avec les intérêts au taux légal à partir du 5 octobre 2021,

invite les parties à dresser un décompte en considération des principes sus-énoncés,

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **17 février 2022, 09:00 heures**, devant la troisième chambre du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, **salle J.T. 1.02 (Tribunal de la jeunesse)**,

réserve le surplus.