

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (Ile chambre)
2023TALCH03/00160

Audience publique du mardi, dix-sept octobre deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-03252

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Cynthia WOLTER, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 13 avril 2023,
intimée sur appel incident,

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.

ET :

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

2) PERSONNE1.), commerçant, demeurant à ADRESSE3.),

3) PERSONNE2.), commerçant, demeurant à ADRESSE4.),

intimés 1) 2) et 3) aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA,
appelants par appel incident,

comparant par Maître Olivier WIES, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-03252 du rôle fut appelée à l'audience du mardi, 16 mai 2023, lors de laquelle elle fut fixée à l'audience du 26 septembre 2023 pour plaidoiries.

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

Maître Caroline SCHILTZ, avocat, représentant la société SCHILTZ&SCHILTZ, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Olivier WIES, avocat, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 17 octobre 2023, le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 14 octobre 2022, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.)) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (ci-après la société SOCIETE2.)), de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour voir :

- condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer à la requérante la somme de 20.100.- euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice ;
- condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à lui payer la somme de 3.895,61 euros à titre de charges impayées avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice ;
- voir ordonner la résiliation du bail et le déguerpissement des parties défenderesses dans un délai de 15 jours à compter de la notification du jugement ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à lui payer la somme de 20.100.- euros à titre d'indemnité de relocation conventionnelle avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice ;
- en ordre subsidiaire, dans le cas où le tribunal n'ordonnerait pas la résiliation du bail, condamner les parties défenderesses à constituer la garantie bancaire à hauteur de 20.000 euros ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer à la requérante la somme de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande en arriérés de loyer au montant de 33.500.- euros pour y inclure les loyers échus depuis l'introduction de la requête et a porté sa demande en arriérés de charges au montant de 5.393,66 euros.

Les parties défenderesses se sont opposées à la résiliation du contrat de bail. Dans le même d'ordre d'idées, il n'y aurait pas lieu d'accorder une indemnité de relocation à la société SOCIETE1.).

Elles ont formulé une demande reconventionnelle en restitution d'un prétendu trop-payé de loyers évalué à 931,17 euros.

Elles ont finalement demandé à leur tour une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Par jugement du 9 mars 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort, a dit recevables les demandes principales et reconventionnelles.

Il a donné acte à la société SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande.

Il a dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) pour le montant de 2.918,18 euros à titre de loyers et de charges impayés et a partant condamné la société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.), solidairement, à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 2.918,18 euros, avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice, à savoir le 14 octobre 2022, jusqu'à solde.

Il a débouté la société SOCIETE1.) de sa demande tendant à la résiliation judiciaire du bail et au déguerpissement.

Il a débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en indemnité de relocation conventionnelle.

Il a dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) en constitution de la garantie locative et a partant condamne la société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 20.000.- euros.

Il a débouté les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné la société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à tous les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 13 avril 2023, la société SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement, elle demande à voir rejeter les réductions de loyers et de charges accordées aux parties intimées.

Subsidiairement, elle demande à les voir réduire à de plus justes proportions.

Elle augmente sa demande en arriérés de loyers au montant total de 80.400.- euros et sa demande en arriérés de charges au montant total de 9.867,40 euros y incluant les loyers et charges échus depuis le jugement entrepris.

Elle demande partant à voir condamner les parties intimées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à lui payer la somme totale de 90.267,40 euros, à augmenter des intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, le 14 octobre 2022, sinon à partir du présent acte d'appel.

En tout état de cause, elle demande à voir résilier le contrat de bail aux torts exclusifs des parties intimées et à les voir condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef au plus tard le 16^{ième} jour suivant la signification du jugement à intervenir.

Elle demande à voir condamner les parties intimées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à lui payer la somme de 20.100.- euros à titre d'indemnité de relocation avec les intérêts au taux légal à partir de la date de la demande en justice, le 14 octobre 2022, sinon à compter du présent acte d'appel.

Dans le cas où le tribunal venait à déclarer non fondée la demande en résiliation du contrat de bail suivie du déguerpissement, elle demande à voir confirmer la condamnation des parties intimées au paiement du montant de 20.000.- euros à titre de dépôt de garantie.

Elle demande à voir condamner les parties intimées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros aux termes de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Elle demande finalement à voir condamner les parties intimées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à tous les frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de l'avoué constitué.

La société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) interjettent appel incident et demandent à se voir décharger de la condamnation au montant de 20.000.- euros à titre de dépôt de garantie.

Ils sollicitent la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Ils se disent d'accord avec la demande en résiliation du contrat de bail mais s'opposent au paiement d'une indemnité de relocation correspondant à 3 mois de loyer.

Position des parties

1. La société SOCIETE1.)

La partie appelante expose que suivant contrat de bail avec accord d'approvisionnement signé en date du 14 janvier 2019, la société SOCIETE1.) aurait donné en location aux parties intimées un immeuble d'habitation et de commerce, sis à ADRESSE2.) et connu sous l'enseigne « *ENSEIGNE1.)* » moyennant un loyer mensuel de 6.700.- euros.

Les locataires auraient été en retard, respectivement en défaut de paiement des loyers et charges depuis le mois d'octobre 2019. Les paiements auraient certes repris mi-2020/2021 et une première série d'arriérés, accumulés en 2019 et en 2020 durant la

période de la crise sanitaire du COVID-19, aurait été apurée en juin 2021. Cependant, les locataires auraient à nouveau accumulé les arriérés depuis juillet 2022, s'élevant entretemps à 80.400.- euros.

Ce serait à tort que le premier juge a retenu que la société SOCIETE1.) aurait accepté les réductions de loyers telles que réclamées par les parties intimées. En effet, lors des plaidoiries de première instance du 16 février 2023 elle aurait pris position par rapport au décompte adverse à titre subsidiaire et uniquement pour le cas où le juge de paix devait faire droit à la demande adverse en réduction de loyers, sans jamais - ni explicitement, ni implicitement - renoncer aux arguments développés à titre principal lors des plaidoiries initiales du 12 janvier 2023.

Il aurait plutôt appartenu au premier juge d'apprécier concrètement la demande adverse en réduction de loyers eu égard au principe de bonne foi en analysant scrupuleusement le comportement respectif de chacune des parties sur base des éléments en cause (possibilité de faire du take-away et de la petite restauration, existence d'une terrasse, demande d'aides étatiques, existence d'une partie habitation) pour rechercher s'il y a manquement à l'exécution de bonne foi dans le chef d'une des parties.

En tout état de cause, les renonciations ne se présument pas.

Les parties intimées ne verseraient aucune pièce visant à établir une quelconque mauvaise foi dans le chef de la bailleuse et le seul fait qu'elle ait continué à recevoir les loyers durant la période COVID ne suffirait pas à établir la mauvaise foi dans son chef. Au contraire, la mauvaise foi serait à rechercher dans le comportement des parties intimées, les loyers en souffrance auraient été accumulés à partir de juillet 2022 et ne porteraient aucunement sur des loyers de la période COVID. Les arriérés de loyers litigieux n'auraient dès lors pas été causés par les restrictions sanitaires de la période COVID.

Pour le surplus, les locataires n'auraient jamais contacté la bailleuse pour trouver un arrangement dans le cadre du paiement des loyers.

Vu les arriérés de loyers et de charges, il y aurait lieu à résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs des locataires.

Dans ce contexte, la société SOCIETE1.) renvoie encore à l'article XII) « *Résiliation et indemnités* », dernier alinéa du contrat de bail, stipulant une indemnité de relocation conventionnellement fixée à 3 mois de loyer, soit $6.700 \times 3 = 20.100.-$ euros, alors qu'eu égard au non-respect des obligations découlant du contrat par les parties intimées, la situation en l'occurrence serait bien celle d'une résiliation anticipative aux torts exclusifs des preneurs.

2. La société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Les parties intimées soulignent qu'ils auraient pris en location le local en question peu de temps avant le début de la crise sanitaire liée au COVID-19 et qu'ils auraient procédé à d'importants investissements dans les lieux pour y implanter un restaurant gastronomique.

Une seule réduction de loyer leur aurait été consentie avec une bonification de 75% du loyer du mois de mai de 2020 (- 5.025 euros). Aucune autre aide ne leur aurait été proposée de la part de la bailleuse, les obligeant d'épuiser toute l'épargne de la société ainsi que leur épargne personnelle pour faire face aux loyers réclamés durant la crise sanitaire. Même si les loyers concernant la période COVID aurait été réglés, les arriérés de loyers accumulés par après seraient la conséquence directe de cette situation, les parties intimées ne disposant plus du moindre moyen financier.

Ce serait donc à juste titre que le premier juge a fait droit à leur moyen tiré de l'exécution de bonne foi des conventions.

Avant l'arrivée de la pandémie et des fermetures étatiques, leur établissement aurait bien tourné. Or, s'agissant d'un restaurant gastronomique, il aurait été inconcevable d'y établir une activité de take-away en l'absence de la moindre clientèle pour une telle offre. Ils l'auraient même essayé pendant un certain moment, avec la seule conséquence que leurs frais et dépenses auraient augmenté davantage.

Les parties intimées ne s'opposent plus à une résiliation judiciaire du contrat de bail et disent vouloir partir aussi vite que possible. Actuellement, les lieux loués seraient vides et plus aucune exploitation du restaurant n'aurait lieu.

Par voie d'appel incident, elles demandent encore à se voir décharger de la condamnation tendant à la constitution de la garantie locative.

Motifs de la décision

1. Quant à la renonciation

La société SOCIETE1.) reproche tout d'abord au premier juge d'avoir retenu que « *En acceptant ce décompte, la société SOCIETE1.) a par conséquent implicitement renoncé aux arguments (présentés à la première audience) quant au défaut de preuve des difficultés financières et des aides étatiques non établies quant à cette période.* » (page 11 du jugement entrepris)

Il en découle donc que le juge de paix a considéré que la société SOCIETE1.) aurait renoncé tacitement à ses arguments quant au défaut de preuve des difficultés financières et des aides étatiques.

La renonciation peut être définie comme l'acte juridique unilatéral par lequel le titulaire abdique une prérogative ou un ensemble de prérogatives (Encycl. Dalloz, Droit civil, V° Renonciation, éd. Décembre 2017, n° 1).

La manifestation de volonté dont découle la renonciation n'est en principe assujettie à aucune formule sacramentelle : comme le rappellent certaines dispositions, ainsi qu'une jurisprudence constante, la renonciation peut être expresse ou tacite. Encore faut-il que la renonciation résulte d'une manifestation de volonté non équivoque (cf. op. cit. n° 60 ; Cass. 1re civ. 18 janvier 2012, Dalloz actualité 27 janvier 2012, obs. Rouquet).

La renonciation tacite reposant sur une contradiction, elle nécessite en principe un acte positif (Cass.fr. 3e civ. 29 novembre 2000, BC III, n° 176). Ainsi que l'écrivait Jean CARBONNIER, « *décider le contraire, faire découler une renonciation tacite de la seule inertie du titulaire d'un droit, ce serait rendre inutile l'institution légale de la prescription extinctive, puisque rien ne distinguerait plus cette renonciation tacite d'une sorte de prescription abrégée, laissée à l'arbitraire des tribunaux* » (op. cit., n° 65 ; Cass.fr. 1^{ère} civ. 10 juin 1941, RTD civ. 1940-1941. 602).

Le jugement entrepris retient en sa page 11 que « *En l'espèce, il échet de constater qu'à l'audience du 16 février 2023 la société SOCIETE1.) n'a pas contesté les calculs et le principe de l'application de la grille dégagée par la jurisprudence en ce qui concerne les loyers des établissements de restauration pendant les restrictions sanitaires.* » pour en conclure que la société SOCIETE1.) aurait implicitement renoncé à ses arguments concernant le défaut de preuve des difficultés financières et des aides étatiques.

Or, il ne résulte d'aucun élément en cause que la société SOCIETE1.) aurait par un acte positif manifesté de sa volonté non équivoque de renoncer aux prédicts arguments. Le seul fait de ne pas prendre position par rapport aux calculs versés en cours de délibéré ne saurait valoir renonciation aux arguments expressément soulevés lors des plaidoiries antérieures.

La preuve d'un acte positif, voire d'un comportement non équivoque valant renonciation n'ayant été rapportée dans le chef de la société SOCIETE1.), il y a lieu de retenir qu'elle n'a pas renoncé à ses arguments quant au défaut de preuve des difficultés financières et des aides étatiques.

2. Quant à l'exécution de bonne foi

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).

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, 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 dans le chef du bailleur, respectivement du locataire.

Il résulte du décompte versé par la société SOCIETE1.), non autrement contesté par les locataires, qu'ils ont accusé 2 mois d'arriérés de loyers pour la période d'octobre 2019 à novembre 2019, soit avant l'arrivée de la crise sanitaire.

Cependant, ils ont régularisé la situation dès le mois de décembre 2019 en procédant à un virement de 20.100.- euros.

Ensuite, les mois de février et mars 2020 sont restés impayés, de même que le mois de mai 2020, soit des mois impactés par la pandémie et les fermetures étatiques.

Malgré la situation de crise et les fermetures administratives imposées, les locataires ont su procéder au mois de juin 2020 à un versement de 21.075.- euros.

Par la suite, ils ont continué à payer régulièrement leurs loyers et ce n'est qu'au mois de décembre 2020 et janvier 2021 que le loyer est à nouveau resté en souffrance. Or, aux mois de mai et juin 2021 les locataires ont procédé à deux (!) versements chaque fois à hauteur de 13.400.- euros (!), et ce après plus d'une année de crise sanitaire entretemps.

Le paiement des loyers a alors régulièrement continué pendant toute une année jusqu'au mois de mai 2022 qui est resté en souffrance. Toutefois, le moi de mai 2022 a été immédiatement apuré par un versement de 13.400.- au mois de juin 2022.

Les mois de juillet, août et septembre 2022 sont à nouveau restés en souffrance, tandis que les loyers des mois d'octobre, décembre et janvier 2023 ont été intégralement payés.

A partir de février 2023 plus aucun loyer n'a été versé.

La société SOCIETE1.) reproche à ses locataires de ne pas l'avoir contacté en vue d'une réduction de loyer, sinon tout autre arrangement.

Le tribunal se doit néanmoins de constater que la société SOCIETE1.) n'a pas pu ignorer la situation dans laquelle se trouvait ses locataires durant la crise sanitaire, indépendamment du fait qu'ils l'ont sollicité ou non. Etant bien au courant que le restaurant, soit était complètement fermé, soit ne pouvait accueillir qu'un nombre limité de clients, la société SOCIETE1.) a continué à solliciter et à percevoir l'intégralité des loyers, tout en faisant abstraction de la situation économique hautement précaire et exceptionnelle dont souffrait ses locataires.

La bonification de 75% du seul (!) mois de mai 2020 est sans aucune incidence par rapport à ce constat.

Les locataires, exploitant un restaurant, avait certes la possibilité d'instaurer une activité de take-away ou de livraison. Il est toutefois constant que l'établissement en cause constituait un restaurant gastronomique et non pas une enseigne de restauration rapide. Le tribunal rejoint les parties intimées, qui ont d'ailleurs tenté un service de take-away, qu'il est tout à fait illusoire d'admettre qu'un restaurant gastronomique puisse se convertir du jour au lendemain dans un restaurant proposant des plats à emporter. Ce d'autant plus que la clientèle d'un établissement gastronomique ne s'intéresse guère à ce genre de service.

L'argument selon lequel l'immeuble en cause disposait d'une partie d'habitation ne saurait pas non plus convaincre le tribunal étant donné que la société SOCIETE1.), sauf à alléguer existence de cette partie d'habitation, reste en défaut de fournir la moindre précision à cet égard, notamment en ce qui concerne les autorisations communales et l'état des chambres.

Finalement, l'obligation de bonne foi dans le chef de la société SOCIETE1.) ne cesse devant l'existence d'éventuelles aides étatiques, qui d'une part n'étaient pas destinées au seul paiement du loyer et d'autre part n'étaient pas versées dans l'immédiat aux exploitants de restaurants et débits de boissons mais nécessitaient d'abord un processus administratif.

Il ressort ainsi de l'analyse tant du comportement du créancier que de celui du débiteur, en poursuivant l'exécution du contrat tel que conclu initialement, - et ce malgré le bouleversement de son économie contractuelle à la suite de circonstances nouvelles imprévisibles -, la bailleuse a recherché un avantage hors de proportion avec la charge corrélative de l'autre partie.

Même si la plus grande partie des arriérés de loyers et de charges concerne effectivement la période dite post COVID, toujours est-il que cette situation n'est rien d'autre que la conséquence directe des loyers intégralement réclamés par la bailleuse durant la période COVID.

En d'autres termes, en continuant à imposer l'exécution d'un contrat dont l'économie est radicalement déséquilibrée et qui préjudicie grandement le locataire, il y a un déséquilibre manifeste: à cause du comportement du bailleur un déséquilibre se crée qui procure un avantage pour le bailleur de percevoir le loyer au désavantage pour la société appelante de le payer.

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. La locataire étranglée par la situation économique est en passe de perdre les bénéfices qu'elle pourrait tirer de son activité et de son emploi.

Cette situation n'étant pas imputable ni au bailleur ni au locataire, il ne peut être fait droit à cette demande qui démontre que le bailleur n'exécute pas de bonne foi son contrat car il se montre aveugle à la situation de son contractant.

Dans ces conditions, le principe d'exécution de bonne foi des conventions devrait 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.

En tenant compte de ce que

- la locataire a indubitablement bénéficié au moins d'un usage partiel des lieux,
- il n'appartient pas à la bailleuse de supporter les risques liés à l'entreprise de la locataire,
- la locataire a normalement dû bénéficier des aides prévues par les autorités pour compenser au moins partiellement les pertes subies par les commerçants frappés par les fermetures,

le tribunal retient que pendant la période du 18 mars 2020 jusqu'au 26 mai 2020 inclus, soit les mois de fermeture totale imposée, le loyer ne doit être supporté par la locataire qu'à concurrence de 50%.

Pour la période du 26 novembre 2020 au 6 avril 2021 inclus, soit les mois de fermeture totale pendant le deuxième confinement, le loyer doit être supporté par la locataire à concurrence de 75% soit une baisse de 25 %.

Pour la période du 7 avril 2020 au 31 mai 2021 inclus, ainsi que pour toutes les périodes intermédiaires, - en considération des mesures sanitaires ordonnées -, le loyer doit être supporté par la locataire à concurrence de 85% soit une baisse de 15 %.

En application du principe de l'exécution de bonne foi des contrats, et eu égard au caractère exceptionnel de la crise, le tribunal réduira donc, par confirmation du jugement entrepris, quoique pour d'autres motifs, le loyer en conséquence pour les périodes concernées.

La société SOCIETE1.) augmente encore sa demande en ce qui concerne les loyers et charges échus depuis le jugement entrepris.

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « *pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement* ».

L'augmentation de la demande en arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

Période		Loyer contractuel	Taux de réduction	Loyer dû	Paiement
du	au				
01/10/2019	29/02/2020	33500	0%	33500	26800
01/03/2020	17/03/2020	3674,2	0%	3674,2	
18/03/2020	31/03/2020	2809,68	50%	1404,84	
01/04/2020	26/05/2020	12319,35	50%	6159,68	7573,82
27/05/2020	09/06/2020	2874,82	15%	2443,6	21075
10/06/2020	25/11/2020	36850	25%	27637,5	33326,18
26/11/2020	06/04/2021	29033,33	50%	14516,67	20100
07/04/2021	15/05/2021	8378,6	35%	5446,09	13400
16/05/2021	31/05/2021	3241,94	0%	3241,94	
01/06/2021	30/09/2023	187600	0%	187600	113900
			TOTAL	285624,52	236175

SOLDE	49449,52
--------------	-----------------

De ce solde, il y a encore lieu de retrancher le montant de 5.025.- euros correspondant à la bonification de 75% du mois de mai 2020.

Au vu des décomptes fournis de part et d'autre et en application des taux de réduction tels que développés ci-dessus, il s'ensuit que les locataires redoivent actuellement le montant de 44.424,52 euros à titre d'arriérés de loyers pour la période du 1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2023.

Aucune réduction ne saurait être due en ce qui concerne les charges et le montant réclamé, n'étant pas autrement contesté, il y a lieu de dire la demande en arriérés de charges pour la période du 15 décembre 2021 au 20 juillet 2023 fondée à hauteur de 9.867,40 euros.

Au vu de tout ce qui précède, la demande de la société SOCIETE1.) est donc à dire fondée pour la somme de 44.424,52 + 9.867,40 = 54.291,92 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'étant engagés solidairement et indivisiblement avec la société SOCIETE2.), il échet de condamner les parties intimées solidairement à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 54.291,92 euros, à augmenter des intérêts au taux légal à compter du prononcé du présent jugement, jusqu'à solde.

3. Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

Les locataires étant expressément d'accord avec une résiliation judiciaire du contrat de bail, il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de faire droit à la demande en résiliation du contrat de bail.

Au vu du désir des parties intimées de pouvoir partir aussi rapidement que possible, le tribunal décide de leur accorder un délai de déguerpissement de 8 jours, suivant la signification du présent jugement.

4. Quant à la constitution de la garantie locative

Le tribunal ayant fait droit à la demande principale de la société SOCIETE1.) en résiliation du contrat de bail, sa demande subsidiaire, formulée pour le cas où le tribunal ne ferait pas droit à la demande en résiliation, est à dire non fondée.

Les parties intimées sont partant, par réformation du jugement entrepris, à décharger de la condamnation au montant de 20.000.- euros à titre de constitution de la garantie locative.

5. Quant à l'indemnité de relocation

L'article XII) « *Résiliation et indemnités* » du contrat de bail stipule en son dernier alinéa que « *En cas de rupture anticipative du bail, preneurs payeront à bailleresse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à 3 (trois) mois de loyer en prenant en compte le dernier loyer applicable, ceci sans préjudice quant à tous autres droits dans le chef de la bailleresse* ».

Force est tout d'abord de constater que même si les parties intimées étaient finalement en instance d'appel d'accord avec une résiliation du contrat de bail, toujours est-il qu'il s'agit d'une résiliation anticipative du bail qui est le fruit du seul fait que les locataires ne disposent actuellement plus des moyens financiers nécessaires à l'exploitation de leur restaurant.

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus desquels il résulte que les locataires ont essayé aussi bien qu'ils pouvaient de payer leur loyer durant la crise sanitaires, et ce en l'absence de revenu, avec comme conséquence d'épuiser leurs ressources financières et donc également le capital nécessaire au fonctionnement de leur commerce.

Il y a lieu de rappeler que dans cette situation exceptionnelle de crise sanitaire, la société SOCIETE1.) a continué à bénéficier d'une rentrée d'argent importante en étant aveugle à la situation de détresse de ces locataires, qui de leur côté était en train de perdre lentement mais sûrement leur existence.

Dans ces conditions exceptionnelles liées d'une part à la pandémie et d'autre part au comportement prédécrit de la société SOCIETE1.), sa demande en allocation d'une indemnité de relocation est à rejeter.

6. Quant aux demandes accessoires

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).

A défaut par la société SOCIETE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée.

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

Les parties intimées restant tenue d'une condamnation à l'égard de la société SOCIETE1.), il échet également de les condamner solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en matière d'appel de bail commercial, la demande en distraction des frais et dépens n'est pas fondée

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident en la forme,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur accord quant à la résiliation judiciaire du contrat de bail entre parties,

dit l'appel principal partiellement fondé

dit l'appel incident fondé,

par réformation du jugement entrepris du 9 mars 2023,

décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la condamnation au montant de 20.000.- euros à titre de constitution de la garantie locative,

prononce la résiliation judiciaire du contrat de bail entre parties,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de huit (8) jours à partir de la signification du présent jugement ;

au besoin, autorise la société anonyme SOCIETE1.) à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande en arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris,

la dit recevable et fondée,

en conséquence de ce qui précède,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en arriérés de loyers et charges fondée pour **la somme totale** de 54.291,92 euros,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 54.291,92 euros, à augmenter des intérêts au taux légal à compter du prononcé du présent jugement, jusqu'à solde,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de relocation,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel,

rejette la demande en distraction au profit de l'étude SCHILTZ & SCHILTZ S.A.