

Texte pseudonymisé

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

Jugement Commercial (IIIe chambre)
2025TALCH03/00177

Audience publique du mardi, dix-huit novembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-05658

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Stéphanie SCHANK, juge,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

- 1) la société SOCIETE1.) Sàrl, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) représentée par son ses gérants actuellement en fonctions,
- 2) PERSONNE1.), et son épouse,
- 3) PERSONNE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 5 juillet 2025,

comparant actuellement par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

sub 2) et 3) ne comparant pas,

E T :

la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tom NILLES,

comparant par la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ SA, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, inscrite au Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B220.251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-05658 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 24 septembre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 1 avril 2025 pour plaidoiries. Vu l'avis de fixation du 5 juin 2025, l'affaire fut refixée au mardi, 21 octobre 2025 pour plaidoiries.

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

Maître Ornelle Djoko LAYOUMO, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, comparant pour la société SOCIETE1.) Sàrl, fut entendue en ses moyens.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne comparurent ni en personne ni par mandataire.

Maître Caroline SCHILTZ, avocat à la Cour, en remplacement de SCHILTZ & SCHILTZ SA, représentée par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 18 novembre 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 21 septembre 2023, la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après SOCIETE2.)) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)), de PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à lui payer la somme de 25.758,50 euros à titre d'arriérés de loyers et charges, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle a encore demandé à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à lui payer la somme de 20.552,61 euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde et à voir dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois à partir de la notification du jugement.

Elle a demandé à voir dire résilié le bail existant entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses et à les voir condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux

qui les occupent de leur chef ou avec elles, au plus tard le 16^{ième} jour après la notification du jugement.

Elle a finalement réclamé une indemnité de procédure de 1.000.- euros, à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire et à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance, SOCIETE2.) a augmenté sa demande en paiement d'arriérés des loyers échus depuis la demande en justice, tout en prenant en compte les paiements effectués par le locataire, pour réclamer la somme totale de 38.056,97 euros. Elle a également augmenté sa demande en paiement d'une indemnité de relocation à 20.730,96 euros (6.910,31 euros x 3 mois) en tenant compte de l'indexation du dernier loyer.

SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont réclamé reconventionnellement une indemnité de 3.000.- euros par mois, sinon une indemnité à déterminer *ex aequo et bono* par le tribunal depuis mars 2023 jusqu'à la réalisation des travaux.

Ils ont également sollicité une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Par jugement du 30 mai 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit les demandes respectives des parties recevables.

Il a condamné SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) solidairement à payer à SOCIETE2.) la somme de 38.056,97 euros à titre d'arriérés de loyers et charges, avec les intérêts au taux légal à partir du 28 mars 2024, jusqu'à solde et a dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification du jugement.

Il a déclaré résilié le bail conclu entre parties aux torts exclusifs de SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.), a condamné ceux-ci à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard 2 mois après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la SOCIETE2.) à faire expulser SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) des lieux loués ainsi que tous ceux qui les occupant de leur chef dans la forme légale et aux frais des parties défenderesses, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a encore condamné SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) solidairement à payer à SOCIETE2.) la somme de 20.730,96 euros du chef d'indemnité de relocation, avec les intérêts au taux légal à partir du 21 septembre 2023, jusqu'à solde et a dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification du jugement.

Il a débouté SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leur demande reconventionnelle.

Il a condamné SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) *in solidum* à payer à SOCIETE2.) la somme de 350.- euros à titre d'indemnité de procédure, a débouté les parties défenderesses de leur demande en octroi d'une indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire et a condamné SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 5 juillet 2024, SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, leur notifié en date du 4 juin 2024.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à se voir décharger des condamnations en paiement d'arriérés de loyers/charges, d'indemnité de relocation et en indemnité de procédure pour la première instance.

En tout état de cause, ils demandent à voir dire qu'il n'y a pas de solidarité entre les appelants.

Ils demandent encore à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail et au déguerpissement des locataires.

Ils réclament une indemnité de procédure de 750.- euros pour la première instance et encore une fois de 750.- euros pour l'instance d'appel.

A l'audience des plaidoiries d'appel, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ne comparaissent plus, ni en personne, ni par mandataire. Conformément aux articles 75 et 76 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à leur encontre.

A cette audience, SOCIETE1.) demande à se voir rembourser l'intégralité des frais de réparations engagés.

SOCIETE2.) demande la confirmation pure et simple et du jugement entrepris.

Elle augmente sa demande en arriérés de loyers et charges à la somme **totale** de 159.809,84 euros et demande à voir condamner les appelants solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à lui payer ce montant avec les intérêts au taux légal à partir du 5 juillet 2024, sinon à partir des plaidoiries d'appel, avec le taux d'intérêt majoré de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois à partir de la signification du présent jugement.

Position des parties

1. SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.)

Ils estiment avoir respecté toutes leurs obligations en vertu du contrat de bail du 25 janvier 2023.

Lors de l'audience des plaidoiries d'appel, SOCIETE1.) reproche à SOCIETE2.) de ne pas l'avoir informé de l'état insalubre de l'immeuble avant la conclusion du contrat de bail. Au vu des importants travaux de mise en conformité, elle n'aurait jamais conclu de bail en connaissance de cause.

Ce ne serait qu'en date du 22 mars 2023, soit peu de temps après le renouvellement du contrat de bail, que l'administration communale de la ADRESSE4.), l'aurait informé que l'immeuble loué ne correspond pas aux normes en vigueur en matière de salubrité, d'hygiène et de sécurité. La locataire aurait été informée par l'administration communale du fait que des avertissements précédents auraient déjà été adressés à la bailleresse en 2016 et en 2018. Ainsi, l'immeuble aurait été non-conforme dès la conclusion du bail.

Les articles VII et IX imposeraient à la charge exclusive du preneur tous travaux de mise en conformité. Ces clauses seraient inopérantes en ce qu'elles reviendraient à contourner l'obligation légale incombant à la bailleresse de fournir un bien en bon état et conforme à la législation. Par conséquent tous les frais de réparation engagés par SOCIETE1.) seraient à lui rembourser.

Sinon, il y aurait lieu de condamner SOCIETE2.) au remboursement desdits frais en ce qu'elle aurait commis « *une faute lourde ou intentionnelle* » en ne pas informant les locataires des défauts, dont elle aurait eu connaissance depuis 2016.

Tous ces éléments seraient de nature à justifier un refus de paiement des loyers, sinon justifieraient une réduction de loyer depuis la signature du contrat de bail initial le 15 février 2019, sinon à compter du 22 mars 2023.

Au cas où le tribunal de céans confirmait la résiliation du contrat de bail, SOCIETE2.) serait malgré tout à débouter de sa demande en indemnité de relocation étant donné qu'elle aurait déjà trouvé un repreneur des lieux.

2. SOCIETE2.)

SOCIETE2.) expose que depuis 15 mois, plus aucun loyer ni charge n'aurait été réglé avec comme conséquence que les arriérés se chiffreraient entretemps au montant total de 159.809,84 euros.

SOCIETE2.) estime que les parties adverses ne sont pas fondées à invoquer l'exception d'inexécution alors que conformément aux stipulations contractuelles, les travaux de mise en conformité leur incomberaient. Elles auraient signé le contrat de bail en toute connaissance de cause et aucune obligation légale n'aurait été contournée.

L'article IX du contrat de bail stipulerait par ailleurs que les locataires ont reçu l'immeuble en bon état et correspondant à leurs attentes.

Force serait également de constater qu'ils n'auraient jamais dénoncé de prétendues non-conformités à SOCIETE2.) mais auraient payé le loyer et les charges pendant toute une année.

Les courriers émis par l'administration communale de la VILLE DE LUXEMBOURG seraient à écarter pour ne concerner que les chambres au-dessus du débit de boisson. Or, toute sous-location desdites chambres en dehors de l'accord écrit préalable de SOCIETE2.) serait formellement interdite. En l'espèce, les locataires se seraient adonnés à la sous-location en l'absence de toute autorisation de la bailleresse. L'article XI du contrat de bail prévoirait justement que ces chambres sont destinées aux seuls exploitants du débit de boisson.

De quelconques transformations auraient aussi été interdites sans l'accord préalable de SOCIETE2.).

Le prétendu préjudice financier ne serait donc pas imputable à la bailleresse.

Il ne faudrait pas non plus perdre de vue que les courriers de l'administration communale seraient antérieurs au contrat de bail en cause et qu'ils auraient été adressés à la SOCIETE3.), soit une autre entité du groupe que l'actuelle bailleresse.

SOCIETE2.) conteste finalement avoir trouvé un nouveau locataire et fait valoir qu'en tout état de cause l'indemnité de relocation serait due pour avoir été convenue contractuellement.

Motifs de la décision

Suivant contrat de bail commercial, avec accord d'approvisionnement, signé en date du 25 janvier 2023, avec effet au 20 mars 2023 pour une durée de 3 années consécutives, SOCIETE2.) a donné en location à SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) un immeuble d'habitation et de commerce avec dépendances connu sous l'enseigne « *ENSEIGNE1.)* », sis à L-ADRESSE5.), moyennant paiement d'un loyer de 6.137,70 euros, payable au début de chaque mois, soumis à indexation et actuellement fixé au montant de 6.910,32 euros ainsi que des charges locatives liées notamment aux taxes d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de raccordement à une antenne collective de télévision, d'enlèvement des ordures et de canalisation.

1. Quant aux arriérés de loyers et charges

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 de SOCIETE2.) en arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

Les appelants entendent vouloir bénéficier de l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement des loyers et charges.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du code civil est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (cf. PERSONNE3.), *Traité de droit civil, Les effets du contrat*, 3e éd., n°365, p.430 et s.). L'exception d'inexécution peut encore donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts. Ainsi l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle. Il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui (cf. PERSONNE4.) et PERSONNE5.), *Traité pratique de droit civil français*, T.VI, n°446, p.601).

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. *L'excipiens* ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire (cf. *Encycl. Dalloz*, vo. Exception d'inexécution, no.94).

Elle ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (La Haye et Vankerkhove, *Le louage des choses*, n° 400 et 401).

L'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur. Après avoir mis le bailleur en demeure d'exécuter les travaux, il pourra surseoir à tout paiement du loyer tant que l'autre partie ne satisfait pas à ses obligations. Il appartient au juge d'apprécier si la gravité des manquements du bailleur justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations (PERSONNE6.), *Le bail en général*, Edition 1989, n° 180).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (*op. cit.* n° 244).

Il est, dès lors, évident que toute rétention de loyer doit être précédée d'une mise en demeure afin que les griefs du locataire soient portés à la connaissance du bailleur et que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

L'exception d'inexécution ne peut jouer si l'autre partie a exécuté les obligations qui lui incombaient.

La charge de la preuve de cette inexécution incombe à *l'excipiens* et la partie adverse pourra démontrer que cette inexécution est due à la faute de *l'excipiens*, ou qu'elle n'est que partielle et qu'elle ne saurait justifier la suspension de l'exécution des engagements de *l'excipiens*; les juges peuvent exercer a posteriori un contrôle sur l'importance et la gravité de cette inexécution. (cf. Jurisclasseur Code Civil, art. 1184, Fasc. 10 : Contrats et Obligations, Obligations conventionnelles).

Il incombe dès lors aux appelants de rapporter la preuve de l'inexécution par SOCIETE2.) de ses obligations contractuelles.

L'article 1719 du code civil prévoit que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

En vertu de l'article 1720 du même code, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Quant à l'obligation de délivrance d'une chose en bon état de réparation, prévue à l'article 1720 du code civil, il est de principe que le bailleur est tenu, au début du contrat de bail et donc en principe avant la prise de possession des lieux par le preneur, d'exécuter toutes les réparations nécessaires à l'objet du bail, partant même les réparations locatives qui en cours de bail incomberaient au preneur (cf. M. PERSONNE7.), Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 77).

A cet égard, le tribunal relève d'emblée, qu'en matière de bail commercial les dispositions des articles 1720 et suivants du code civil **ne sont pas d'ordre public**, de sorte qu'il est loisible aux parties d'y déroger par des conventions particulières.

Les appelants renvoient à un courrier leur adressé par l'administration communale de la VILLE DE LUXEMBOURG, département du service logement, en date du 22 mars 2023 et aux termes duquel différentes infractions à la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location au mis à disposition à des fins d'habitation et au règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation sont mises en exergue.

Suivant l'article VII, paragraphe 3) du contrat de bail « Les preneurs s'engagent à mettre et maintenir, à leurs frais exclusifs, en conformité l'immeuble loué avec toute législation, réglementation, norme, consigne ou avis émanant des autorités compétentes, des organismes agréés ou compagnies d'assurances, qui s'applique à l'immeuble loué, ses équipements et sa destination, notamment en matière de sécurité, d'hygiène de police des bâtisses, d'urbanisme et d'établissements classés (commodo/incommodo). Les preneurs prendront en charge tous frais et risques en rapport avec les travaux à exécuter conformément au présent article. (...) ».

L'article IX poursuit en ce que : « Les preneurs reconnaissent avoir reçu et acceptent l'objet du bail en bon état locatif. Ils promettent d'en jouir en bon père de famille et de faire en sorte qu'il soit gardé en bon état d'entretien.

(...)

Bailleresse ne pourra en aucun cas être tenue pour responsable des conséquences d'éventuels vices, défauts, dysfonctionnements, interruptions et autres troubles affectant l'objet du bail ou ses installations et/ou qui empêchent respectivement restreignent la jouissance de l'objet du bail, sauf faute lourde ou intentionnelle dans le chef de bailleresse (...).

Preneurs devront exécuter à leurs frais toutes les réparations locatives, y compris les réparations à l'intérieur de l'immeuble, et veiller spécialement à l'entretien des installations sanitaires, électriques et de chauffage ainsi qu'aux fenêtres, portes et volets, au ramonage périodique des cheminées et au nettoyage des canalisations resp. citernes. (...) »

Au vu de ces stipulations contractuelles, acceptées en toute connaissance de cause par les locataires, les non-conformités ne relèvent pas de la responsabilité de la bailleresse, mais il appartient aux preneurs d'y remédier à leurs frais exclusifs.

Aucune faute lourde, sinon intentionnelle dans le chef de la bailleresse n'est rapportée en cause, et ce indépendamment de la question de savoir si les non-conformités mentionnées dans le prédit courrier avaient ou non été dénoncées à la bailleresse. En tout état de cause, et conformément aux stipulations contractuelles la mise en conformité appartenait aux seuls preneurs.

Dans ce contexte, le tribunal tient encore à souligner qu'aux termes de l'article XI précité les locataires ont reconnu avoir reçu l'objet du bail en bon état locatif, ce qui implique qu'ils se sont nécessairement, ou du moins auraient dû, se renseigner préalablement sur la conformité du bien loué à la loi du 20 décembre 2019 et au règlement grand-ducal du 20 décembre 2019.

A noter encore qu'aux termes de l'article VIII du contrat de bail « (...) *les lieux qui servent d'habitation à preneurs sont considérés comme simple accessoire des lieux*

*exploités commercialement et sont destinés à faciliter l'exploitation commerciale **en procurant à preneurs un logement sur place** ».* A lire en combinaison avec l'article XI du bail qui stipule que **toute sous-location doit être notifié à la bailleresse** qui disposera alors d'un délai de 30 jours pour la refuser.

Donc non seulement, la partie habitation de l'immeuble loué sert principalement à loger les exploitants du débit de boisson mais les appelants ne fournissent pas non plus la preuve d'avoir notifié leur projet de sous-location à la bailleresse.

Au vu et sur base de l'ensemble des éléments qui précèdent ainsi que des motifs y développés, et par confirmation du jugement entrepris, les appelants invoquent à tort l'exception d'inexécution pour s'opposer au paiement des loyers et charges.

SOCIETE1.) demande par ailleurs à se voir rembourser l'ensemble des frais de réparation engagés.

Cette demande n'a pas été formulée par SOCIETE1.) devant le premier juge.

Cependant il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où SOCIETE2.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

Or, pour les mêmes éléments et motifs tels que développés ci-dessus, à savoir que les travaux de réfection incombent expressément et uniquement aux locataires, SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en remboursement.

En l'absence d'autre contestation circonstanciée, la créance en arriérés de loyers et charges invoquée par SOCIETE2.) est, par confirmation du jugement entrepris et après augmentation de la demande par rapport aux loyers et charges échus depuis le jugement entrepris, à dire fondée pour la somme **totale** réclamée de 159.809,84 euros.

Aussi bien SOCIETE1.) que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont signé le contrat de bail en tant que preneurs. Suivant l'article XIV du bail « *Toutes les clauses et conditions du présent contrat sont acceptées solidairement et indivisiblement par preneurs (...)* ».

SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont dès lors à condamner **solidairement** à payer à SOCIETE2.) la somme totale de **159.809,84 euros** du chef d'arriérés de loyers et charges, avec les intérêts au taux légal à partir du 28 mars 2024, jour de l'augmentation de la demande en première instance, sur le montant de 38.056,97

euros et à partir du 21 octobre 2025, date de l'augmentation en instance d'appel, sur le montant de 121.752,87 euros, chaque fois jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a encore lieu, par confirmation du jugement entrepris, d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du **présent** jugement.

2. Quant à la résiliation et au déguerpissement

Au vu de l'importance des arriérés de loyers et charges, la demande de SOCIETE2.) en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est également, par confirmation du jugement entrepris, à déclarer fondée, sauf à dire que le délai de déguerpissement de 2 mois courra à partir de la date de la signification du présent jugement.

3. Quant à l'indemnité de relocation

Aux termes de l'article XII du contrat de bail, dernier alinéa « *En cas de rupture anticipative du bail, preneurs payeront à [la] bailleresse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à 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* ».

Il est de principe qu'en cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, celle-ci n'est pas tributaire de la remise à disposition du bien au bailleur et elle ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. En optant pour une fixation forfaitaire, les parties ont en effet implicitement, mais nécessairement, retenu une indemnité qui est indépendante du temps effectivement nécessaire à la relocation de l'immeuble. Une telle clause est valable et sort ses effets conformément à l'article 1134 du code civil. Elle dispense donc le bailleur de prouver la durée de la période s'écoulant entre la fin du bail et la relocation, son but étant précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

La discussion si SOCIETE2.) a, oui ou non, déjà trouvé un repreneur du bail devient partant sans objet en présence de la fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation.

SOCIETE2.) sollicite une indemnité de relocation correspondant à 3 mois de loyer.

Actuellement, le loyer indexé se trouve fixé au montant de 6.910,32 euros par mois.

La demande en paiement du montant de $3 \times 6.910,32 = 20.730,96$ euros à titre d'indemnité de relocation est partant, par confirmation du jugement entrepris, à déclarer fondée, ce montant étant à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 21 septembre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont dès lors à condamner **solidairement** à payer à SOCIETE2.) le montant de 20.730,96 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 21 septembre 2023, jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a également lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la date de la signification du **présent** jugement.

4. 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).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel. Il en va de même, par confirmation du jugement entrepris, de leur demande tendant à se voir allouer une indemnité de procédure pour la première instance.

Le jugement entrepris est finalement encore à confirmer en ce qu'il a condamné SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) *in solidum* à payer à SOCIETE2.) la somme de 350.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance.

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

Il échet partant de condamner SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 30 mai 2024,

dit l'augmentation de la demande de la société anonyme SOCIETE2.) en arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris recevable et fondée pour le montant total réclamé,

en conséquence de ce qui précède :

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) **solidairement** à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA la **somme totale de 159.809,84 euros** du chef d'arriérés de loyers et charges, avec les intérêts au taux légal à partir du 28 mars 2024 sur le montant de 38.056,97 euros et à partir du 21 octobre 2025 sur le montant de 121.752,87 euros, chaque fois jusqu'à solde,

dit que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la date de la signification du **présent** jugement,

dit résilié le contrat de bail du 25 janvier 2023,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard **2 (deux) mois** après la date de la signification du **présent** jugement et, au besoin, autorise la société anonyme SOCIETE2.) SA à les faire expulser des lieux loués ainsi que tous ceux qui les occupent de leur chef dans la forme légale et aux frais des parties appelantes, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) **solidairement** à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA le montant de 20.730,96 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 21 septembre 2023, jusqu'à solde.

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la date de la signification du **présent** jugement,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en remboursement des frais de réparation engagés recevable mais non fondée,

partant en déboute,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance d'appel.