Jugement bail à loyer (XIVe chambre)

Numéro 59/2016

Audience publique du mardi, quinze mars deux mille seize

Numéros 174350 et 174234 du rôle

Composition :

Anne-Françoise GREMLING, vice-présidente,
Laurence JAEGER, premier juge,
Anne CONTER, juge,
Eliane CLAUDE, greffière.

I

Entre

1) la société à responsabilité limitée **SOC1.)** S.àr.l., établie et ayant son siège social à L-(…), représentée par son gérant en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (…),

2) **A.)**, sans état connu, demeurant à L-(…),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 24 décembre 2015,

sub 1) et 2) comparant par Maître Frank WIES, avocat, demeurant à Luxembourg,

et

1) la société anonyme **SOC2.)** S.A., établie et ayant son siège social à L-(…), représentée par son conseil d'administration en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (…),
2) **B1.)**, retraité, et
3) **B2.)**, les deux demeurant à L-(…),

Intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Georges WEBER,

sub 1) comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat, demeurant à Luxembourg,

sub 2) et 3) comparant par Maître Alain BINGEN, avocat, demeurant à Diekirch,

Entre

la société anonyme **SOC2.)** S.A., établie et ayant son siège social à L-(…), représentée par son conseil d'administration en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (…),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 24 décembre 2015,

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat, demeurant à Luxembourg,

et

1) **B1.)**, retraité, et
2) **B2.)**, les deux demeurant à L-(…),

Intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Georges WEBER,

sub 1) et 2) comparant par Maître Alain BINGEN, avocat, demeurant à Diekirch.

Faits

Les affaires, inscrites sous les numéros 174234 et 174350 du rôle et appelées pour fixation le 19 janvier 2016, furent fixées pour plaidoiries à l'audience publique du mardi, 1er mars 2016, à 9.00 heures, salle TL 3.06.

A l'audience de ce jour-là, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Frank WIES, avocat, comparant pour la société à responsabilité limitée **SOC1.)** S.àr.l. et **A.)**, donna lecture de l'acte d'appel et fut entendu en ses explications.

Maître Stéphanie STAROWICZ, avocat, en remplacement de Maître Jean KAUFFMAN, comparant pour la société anonyme **SOC2.)** S.A., fut entendue en ses explications.

Maître Alain BINGEN, avocat, comparant pour **B1.)** et **B2.)**, fut entendu en ses explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du mardi, 15 mars 2016, le

jugement

qui suit :

<u>Faits et rétroactes</u>

Suivant contrat de bail signé le 27 février 2003, **B1.)** a donné en location à la société **SOC2.)** un immeuble de commerce et d'habitation (« *Geschäfts- und Wohnhaus zum Betrieb einer Gastwirtschaft* ») connu sous l'enseigne « **CAFE.)** » moyennant paiement d'un loyer de 1.050,00 euros par mois.

Par accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu le 11 juin 2010, la société **SOC2.)** a donné en sous-location à la société à responsabilité limitée **SOC1.)** S.àr.l., représentée par son gérant **A.)**, « *le débit de boissons, à usage de café, connu sous l'enseigne **CAFE.)**, la location comprenant : le local à café, habitation, cave, grenier, maison privée adjacente avec jardin et garage, pièce à côté et hangar* », moyennant paiement d'un loyer indexé de 1.466,14 euros.

Suivant courrier adressé le 19 mars 2015 à la société **SOC2.)**, **B1.)** a résilié le contrat de bail avec effet au 31 décembre 2015.

Par courrier du 2 avril 2015, la société **SOC2.)** a résilié le contrat de sous-bail la liant à la société **SOC1.)** au même jour.

Par requête déposée le 17 juillet 2015, la société **SOC1.)** et **A.)** ont fait convoquer la société **SOC2.)** devant le tribunal de paix de Luxembourg pour s'entendre accorder un premier sursis commercial de six mois courant du 31 décembre 2015 au 30 juin 2016, sur base de l'article 1762-8 du code civil.

Par requête en intervention déposée le 24 juillet 2015, la société **SOC2.)** a fait convoquer **B1.)** et son épouse, **B2.)**, devant le même tribunal pour s'entendre accorder un premier sursis commercial d'une durée de six mois pour la même période.

A l'appui de leur demande, la société **SOC1.)** et **A.)** ont exposé qu'ils ont sous-loué auprès de la société anonyme **SOC2.)** un immeuble commercial situé à L-(…) pour y exploiter un café-auberge dénommé « **CAFE.)** ». Le contrat de bail aurait été reconduit pour une durée de trois ans, jusqu'au 31 décembre 2015.

Le 7 mars 2015, le contrat de bail aurait été résilié par la société **SOC2.)** avec effet au 31 décembre 2015.

La société **SOC1.)** et **A.)** ont précisé qu'ils exploitent un commerce de restauration et une auberge qui est louée par l'Office Luxembourgeois de l'Accueil et l'Intégration (ci-après dénommé « OLAI ») pour y héberger des demandeurs d'asile. Ils ont déclaré vouloir continuer l'exploitation de leur commerce à proximité de l'emplacement actuel, mais ne pas encore avoir trouvé de nouveau local, en dépit de leurs recherches. Ils seraient, par ailleurs, tenus de trouver un nouveau logement pour leurs pensionnaires.

Lors des plaidoiries de première instance, la société **SOC2.)** s'est opposée à l'octroi du sursis en soutenant avoir donné en sous-location à la société **SOC1.)** et **A.)** un local destiné à servir à l'exploitation d'un café et non d'un foyer. Contrairement aux affirmations de ces derniers, elle n'aurait jamais donné son accord formel ou tacite pour une sous-location.

Les époux **B.)** se sont également opposés à l'obtention du sursis en faisant valoir que, le contrat de bail conclu entre eux et la société **SOC2.)** avait comme objet l'exploitation d'un café et non d'un foyer. Le contrat conclu entre la société **SOC2.)** et la société **SOC1.)** et **A.)** aurait également eu trait à un débit de boissons et non à l'exploitation d'une auberge.

La société **SOC1.)** et **A.)** auraient violé les dispositions contractuelles en sous-louant une partie de l'immeuble loué à l'OLAI, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu de leur accorder de sursis.

Les époux **B.)** ont, par ailleurs, affirmé avoir signé un compromis de vente relatifs aux locaux et ont déclaré que la signature de l'acte notarié était fixée au 15 janvier 2016.

Subsidiairement, ils ont demandé à voir limiter le sursis commercial à deux mois et à voir fixer le loyer à la somme de 4.500,00 euros par mois pendant la durée du sursis commercial.

Par jugement du 18 novembre 2015, le tribunal de paix de Luxembourg, rendu contradictoirement entre parties, a :

- reçu les demandes en la forme,
- joint les deux affaires,
- rejeté la demande de la société **SOC1.)** et de **A.)** tendant à l'obtention d'un premier sursis commercial,
- déclaré sans objet la demande concernant l'obtention d'un sursis commercial de la société **SOC2.)**,
- condamné la société **SOC1.)** et **A.)** aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le juge de première instance a rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article 1762-8 du code civil, le bailleur ne peut s'opposer au sursis que pour besoin personnel ou pour un motif grave et légitime et qu'il lui appartient d'établir, le cas échéant, la véracité et le bien-fondé du motif invoqué.

Il a retenu que l'intérêt financier du bailleur principal à voir libérer les locaux donnés à bail à l'expiration de celui-ci afin de revendre sa propriété ne constitue ni un besoin personnel, ni une cause grave et légitime.

Le juge de première instance a ensuite noté que le contrat de bail commercial conclu entre les époux **B.)** et la société **SOC2.)**, prévoit que l'objet donné en location sert uniquement de débit de boissons et que la sous-location est seulement autorisée avec une autorisation préalable du bailleur. Il a encore relevé que l'article 5 des conditions générales du contrat de sous-bail conclu entre la société **SOC1.)** et la société **SOC2.)** prévoit que « le bien étant donné en location à usage de débit de bières et autres boissons, il est expressément convenu que le PRENEUR ne peut en changer la destination, même partiellement, ni en négliger l'exploitation » et que « la cession de la location ou la sous-location à des tiers n'est autorisée en tout ou en partie qu'avec l'autorisation écrite et préalable de la BRASSERIE (…) ».

Après avoir constaté que la société **SOC1.)** et **A.)** restaient en défaut de prouver ou d'offrir en preuve que la société **SOC2.)** ait marqué son accord avec une sous-location des lieux loués, le juge de première instance a retenu que le fait de changer, au moins partiellement, la destination du bien loué en donnant en sous-location une partie de l'immeuble à l'OLAI, sans autorisation préalable du bailleur, constituait une cause grave et légitime justifiant le refus de l'octroi du sursis commercial.

De ce jugement, la société **SOC1.)** et **A.)** ont régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 24 décembre 2015.

Par exploit d'huissier du même jour, la société **SOC2.)** a également régulièrement relevé appel du même jugement.

<u>Prétentions et moyens des parties</u>

Par réformation de la décision entreprise, la société **SOC1.)** et **A.)** concluent à se voir accorder un premier sursis commercial de six mois à partir du 31 décembre 2015 et ce jusqu'au 30 juin 2016.

Ils sollicitent une indemnité de procédure de 1.000,00 euros pour la première instance et de 2.000,00 euros pour l'instance d'appel.

A l'appui de leur recours, ils font exposer que l'OLAI héberge, depuis 2005, des demandeurs d'asile dans la partie « auberge » des lieux loués. Les appelants soutiennent que tant les consorts **B.)** que la société **SOC2.)** étaient au courant de cette pratique et avaient donné leur accord à cet hébergement. Ceux-ci auraient ainsi notamment donné leur accord pour la réalisation de travaux d'aménagement du grenier à cet effet.

Les appelants font grief au juge de première instance d'avoir retenu qu'ils sous-louaient une partie des lieux pris en location en violation des stipulations contractuelles et insistent sur le fait que les lieux loués portent sur l'exploitation d'un café-auberge, l'activité d'auberge consistant, par définition, à héberger des personnes contre rémunération. Ils contestent toute sous-location des lieux à l'OLAI, de même qu'ils contestent tout changement de destination du bien loué.

En ordre subsidiaire, au cas où il devrait être retenu que les appelants hébergent, respectivement sous-louent, une partie des biens loués sans autorisation et en violation des stipulations contractuelles, ils se réfèrent aux pièces versées au dossier

afin de prouver que tant la société **SOC2.)** que les époux **B.)** avaient connaissance et avaient accepté l'hébergement de demandeurs d'asile. Pour autant que de besoin, les appelants formulent l'offre de preuve par l'audition de témoins suivante :

*« Depuis l'année 2005, sans préjudice quant à la date exacte, l'Office luxembourgeois de l'accueil et de l'intégration héberge de 25 à 30 personnes, demandeurs de protection internationale, au Café-Auberge **CAFE.)** sis à (…).*

*Cet hébergement ne se fait pas sous forme de conclusion d'un contrat de sous-location, mais par une facturation forfaitaire adressée par l'exploitant du Café-Auberge **CAFE.)** à l'Office luxembourgeois de l'accueil et de l'intégration.*

*Dès le début de cette relation commerciale, l'hébergement de demandeurs de protection internationale était connue et acceptée tant par les propriétaires des lieux, les époux **B.)** que par les locataires principaux, la société anonyme **SOC2.)**.*

*Monsieur **B1.)** en avait été avisé verbalement et il a visité le commerce donné en location après le début de l'hébergement de demandeurs de protection internationale.*

*Deux délégués de la société anonyme **SOC2.)**, Messieurs **C.)** et **D.)**, en avaient également été avisés verbalement et ils n'ont jamais exprimé la moindre objection quant à cette activité commerciale des exploitants du Café-Auberge **CAFE.)**.*

*En 2010, lors de la cession du commerce Café-Auberge **CAFE.)** d'**SOC3.)** sàrl à **SOC1.)** sàrl, l'affectation d'une partie du commerce à l'hébergement de demandeurs de protection internationale a continué au vu et au su tant des propriétaires, les époux **B.)**, que du bailleur, la société anonyme **SOC2.)**.*

*A aucun moment, depuis la reprise de l'exploitation du Café-Auberge **CAFE.)** par **SOC1.)** sàrl jusqu'à la résiliation du bail en mars 2015, les époux **B.)** ou le bailleur, la société anonyme **SOC2.)**, ont dénoncé le fait que l'hébergement de demandeurs de protection internationale serait contraire au contrat de sous-location du 11 juin 2010. »*

La société **SOC2.)** conclut à la confirmation pure et simple du jugement entrepris. Elle rappelle que le contrat de sous-bail interdit toute sous-location sans son accord écrit et préalable, lequel ferait défaut en l'espèce.

Elle insiste sur le fait que le bail porte sur un débit de boissons à usage de café et non pas sur une auberge. Le fait que le contrat stipule que la location comprend une partie habitation signifierait uniquement que le preneur **A.)** pourrait y loger avec sa famille. Néanmoins, l'hébergement de demandeurs d'asile, ce qui violerait les dispositions du contrat de sous-location, n'aurait jamais été accepté par la société **SOC2.)**. Elle renvoie aux stipulations du contrat de bail ainsi qu'aux conditions générales afin d'asseoir sa version des faits.

La société **SOC2.)** conclut au rejet de l'offre de preuve pour défaut de pertinence, motif pris que celle-ci se rapporte à des faits antérieurs à la prise à bail des lieux loués.

Elle reproche finalement aux appelants de ne pas avoir fait de recherches afin de retrouver un nouveau local et estime que ceux-ci ne méritent pas la faveur du sursis.

En ordre tout à fait subsidiaire, il y aurait lieu de limiter la durée du sursis au jour du prononcé du présent jugement.

La société **SOC2.)** conclut finalement, à son tour, à l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,00 euros pour l'instance d'appel.

Les époux **B.)** concluent également à la confirmation du jugement entrepris. Ils contestent avoir donné leur accord à la sous-location ou à l'hébergement de demandeurs d'asile et soutiennent n'avoir eu connaissance du fait que certaines chambres étaient données en location à l'OLAI que suite à une visite des lieux en février 2015.

En ordre subsidiaire, ils demandent à voir limiter la durée du sursis à trois mois et sollicitent la fixation du loyer pendant cette durée à la somme mensuelle de 4.500,00 euros.

Ils contestent finalement l'indemnité de procédure réclamée par les appelants pour la première instance, au motif que ces derniers n'avaient pas formulé une telle demande en première instance.

Par exploit d'huissier du 24 décembre 2015, la société **SOC2.)** conclut, au cas où il serait accordé un sursis commercial à la société **SOC1.)** et à **A.)**, à se voir accorder le même sursis commercial.

<u>Appréciation du tribunal</u>

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il convient de joindre les rôles inscrits sous les numéros 174234 et 174350 afin d'y statuer par un seul et même jugement.

En vertu de l'article 1762-8 du code civil, le preneur commerçant dont le bail vient à cesser peut demander deux sursis successifs.

Le sursis commercial n'est applicable que dans l'hypothèse où il existe entre parties un contrat de bail qui vient à cesser par suite de l'expiration de sa durée.

La cessation du bail commercial constitue donc une condition de l'octroi d'un sursis commercial.

Tel est le cas en l'espèce, tant les époux **B.)** que la société **SOC2.)** ayant notifié la résiliation à leur preneur avec effet au 31 décembre 2015.

C'est, dès lors, à bon droit que le premier juge a dit la demande tendant à l'octroi d'un sursis commercial recevable.

Il est rappelé que le sursis commercial constitue une prorogation judiciaire du contrat de bail, de sorte que les parties restent tenues de toutes leurs obligations respectives découlant du contrat de bail.

Le but du législateur, en introduisant la possibilité de l'octroi de deux sursis commerciaux d'un maximum de six mois chacun, a été d'éviter qu'un commerçant établi depuis un certain temps dans un lieu déterminé ne soit d'un jour à l'autre forcé de quitter son local de commerce sans avoir trouvé un emplacement de rechange, de devoir délaisser sa clientèle, de perdre partant une partie de son fonds de commerce, de devoir congédier son personnel et de risquer de rester lui-même sans moyens d'existence. Le sursis commercial n'est pourtant pas un droit absolu, mais une mesure transitoire accordée gracieusement au locataire dont le bail vient à terme, que le juge de paix peut refuser le cas échéant.

Le bénéfice du sursis commercial, qui a été introduit par le législateur aux fins d'éviter des expulsions inconsidérées, doit être refusé à un commerçant qui ne prouve pas avoir l'intention de continuer durant un certain temps l'exploitation commerciale dans les lieux pris en location.

Aux termes de l'article 1762-8 alinéa 2 du code civil, le sursis sera refusé si le bailleur prouve avoir besoin de l'immeuble pour l'exploiter lui-même ou pour le faire exploiter par ses descendants ou pour d'autres motifs graves et légitimes relevant de l'appréciation souveraine des juges du fond.

En l'occurrence, les bailleurs s'opposent au sursis demandé, au motif que les appelants sous-loueraient à l'OLAI, respectivement hébergeraient des demandeurs d'asile, dans les lieux loués, ce en violation flagrante des dispositions du contrat de bail.

Il est certes constant en cause que la société **SOC1.)** et à **A.)** hébergent des demandeurs d'asile dans les lieux pris en location.

Contrairement aux affirmations des époux **B.)** et de la société **SOC2.)**, cet hébergement ne s'analyse toutefois pas en une sous-location, la preuve de la soi-disant sous-location laissant d'être rapportée en l'espèce. Ceci est d'ailleurs confirmé par le courrier adressé le 15 décembre 2015 par le directeur de l'OLAI à la société **SOC1.)**, aux termes duquel il est certifié que la collaboration entre l'OLAI et la société **SOC1.)** n'est pas régie par un contrat de sous-location.

Tous les arguments développés par la société **SOC2.)** ainsi que par les époux **B.)** relatifs à l'absence d'autorisation écrite et préalable de la prétendue sous-location tombent dès lors à faux.

Il ne saurait partant être fait grief à la société **SOC1.)** et à **A.)** d'avoir sous-loué une partie de locaux sans autorisation, aucune violation du contrat de sous-bail n'étant, à ce titre, à déplorer dans le chef de la société **SOC1.)** et de **A.)**.

L'hébergement de demandeurs d'asile par le biais de l'OLAI n'est pas de nature à constituer un motif grave et légitime permettant de refuser le sursis sollicité.

En effet, l'accord de sous-bail prévoit expressément qu'il porte sur « un immeuble à usage de commerce et d'habitation ».

La circonstance que cet immeuble soit dénommé, dans les stipulations entre parties, de « débit de boissons » ne porte pas à conséquence, étant donné que selon le libellé de l'objet du bien pris à bail, il a clairement été convenu entre parties que le bien porte sur un immeuble de commerce et d'habitation.

L'article 5 des conditions générales prévoit notamment, dans ce contexte, que les locaux affectés à l'habitat éventuel sont à considérer comme formant l'accessoire du commerce.

Contrairement aux affirmations de la société **SOC2.)**, la partie « habitation » stipulée dans l'accord de sous-bail n'était pas uniquement destinée à l'habitation personnelle de **A.)**.

En effet, suite à la demande de la société **SOC1.)** tendant à se voir autoriser à aménager le grenier du local afin de le rendre habitable, la société **SOC2.)** a, par courrier du 15 novembre 2010, marqué son accord, tout en soulignant que la société **SOC1.)** était tenue de respecter le règlement grand-ducal du 25 février 1979 concernant la sous-location de chambres.

Nonobstant les termes quelque peu malheureux empruntés par la société **SOC2.)** – le susdit règlement étant en réalité relatif à la détermination des critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location – il résulte des termes employés par le sous-bailleur, que celui-ci était au courant, et ce dès le début de la prise à sous-bail, que la société **SOC1.)** allait héberger des personnes dans les lieux loués.

Elle est partant malvenue de contester avoir eu connaissance de l'hébergement de plusieurs personnes par la société **SOC1.)**.

Il résulte, de surcroît, du certificat établi le 2 juin 2015 par le directeur de l'OLAI que celle-ci héberge au **CAFE.)** des demandeurs d'asile depuis 2005, soit antérieurement au contrat de sous-bail intervenu entre la société **SOC2.)** et la société **SOC1.)**.

Eu égard aux susdites considérations, aucune violation de leurs engagements contractuels ne saurait être reprochée à la société **SOC1.)** et à **A.)**, de sorte que les bailleurs restent en défaut de justifier d'un motif grave et légitime afin de s'opposer au sursis sollicité.

Au regard du susdit constat, l'offre de preuve présentée par la société **SOC1.)** et **A.)** est à rejeter pour être superfétatoire.

Par ailleurs et contrairement aux développements de la société **SOC2.)**, il ne saurait être soutenu que le sursis commercial ne saurait être accordé que si le preneur paraît mériter cette faveur. Le législateur n'a, en effet, usé de cette formulation qu'en ce qui concerne les sursis relatifs aux baux d'habitation (cf. TAL 29 octobre 1992, no 205/92).

Il résulte des développements qui précèdent que c'est à tort que le juge de première instance a refusé d'accorder un sursis commercial à la société **SOC1.)** et à **A.)**.

Dans la mesure où les époux **B.)** et la société **SOC2.)** ne font état d'aucun motif légitime pour s'opposer au sursis réclamé de six mois et compte tenu du fait qu'au vu des intérêts respectifs en présence, il existerait un préjudice plus important au détriment de la société **SOC1.)** et de **A.)** que des bailleurs si le contrat de bail n'était pas prolongé de six mois - les sous-locataires s'acquittant de toutes leurs obligations contractuelles - il convient, par réformation de la décision entreprise, de leur accorder un premier sursis commercial de six mois courant du 1er janvier 2016 au 30 juin 2016.

Par réformation de la décision dont appel, il y a lieu d'accorder à la société **SOC2.)** le même sursis commercial.

Il s'ensuit que les appels sont fondés.

Aux termes de l'article 1762-8 (1) alinéa 4 du code civil, le juge de paix saisi aura compétence pour fixer le loyer pendant la durée du sursis.

Il y a lieu de préciser que le juge, saisi d'une demande en fixation du loyer pendant la durée du sursis commercial, ne peut pas faire abstraction des données

concurrentielles, il doit cependant chercher, dans la mesure du possible, à concilier les intérêts patrimoniaux et du bailleur et du preneur (Lux. 27 juin 1990, cf. Georges Krieger, Le bail commercial, n° 166, p. 162).

Le juge, saisi d'une telle demande doit tenir compte de tous les éléments de la cause et prendre en considération tant les intérêts du bailleur qui, surtout si le bail venu à expiration était de longue durée, aura intérêt à voir adapter le loyer aux données économiques actuelles, que ceux du preneur pour lequel la fixation d'un loyer hors de proportion avec celui initialement convenu risque de transformer en fardeau le sursis pourtant conçu comme une faveur (Lux. 6 juin 1991, n° 107/91 ; Lux. 3 juin 2003, rôle n° 8096).

En l'occurrence, force est de constater que les époux **B.)** restent en défaut d'apporter le moindre élément de nature à justifier leur demande tendant à voir fixer le montant du loyer au quadruple de ce qui avait été convenu entre parties pendant la durée du contrat de bail.

Faute de motivation de la demande en augmentation du loyer, le tribunal fixe le loyer redu pendant la période du sursis au montant tel que convenu entre parties pendant la durée du contrat de bail et de sous-bail.

Conformément aux conclusions des époux **B.)**, la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par la société **SOC1.)** et à **A.)** pour la première instance est irrecevable faute par ces parties d'avoir sollicité une indemnité de procédure lors des débats de première instance.

Compte tenu du fait qu'aucune des parties n'établit l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de débouter la société **SOC1.)**, **A.)** ainsi que la société **SOC2.)** de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Par ces motifs

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

joint les rôles inscrits sous les numéros 174234 et 174350,

reçoit les appels relevés le 24 décembre 2014 en la forme,

rejette comme étant superfétatoire l'offre de preuve formulée par la société à responsabilité limitée **SOC1.)** S.àr.l. et par **A.)**,

dit les appels fondés,

partant, par réformation du jugement entrepris,

accorde à la société à responsabilité limitée **SOC1.)** S.àr.l. et à **A.)** un premier sursis commercial de six mois courant du 1er janvier 2016 au 30 juin 2016,

accorde à la société anonyme **SOC2.)** S.A. un premier sursis commercial de six mois courant du 1er janvier 2016 au 30 juin 2016,

fixe le loyer pendant la durée du premier sursis commercial au montant mensuel tel que convenu entre parties dans leurs contrats de bail respectifs,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC1.)** S.àr.l. et **A.)** à payer à la société anonyme **SOC2.)** S.A. le loyer mensuel tel que contractuellement fixé entre parties,

condamne la société anonyme **SOC2.)** S.A. à payer aux époux **B.)** le loyer mensuel tel que contractuellement fixé entre parties,

dit la demande de la société à responsabilité limitée **SOC1.)** S.àr.l. et de **A.)** en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance irrecevable,

déboute la société à responsabilité limitée **SOC1.)** S.àr.l., **A.)** ainsi que la société anonyme **SOC2.)** S.A. de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à la anonyme **SOC2.)** S.A., pour un quart à **B1.)** et pour un quart à **B2.)**.