

Jugement Bail commercial (Ile chambre)
2022TALCH03/00063

Audience publique du mardi, vingt-six avril deux mille vingt-deux

Numéro du rôle : TAL-2021-10683

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

1. A., sans état connu, demeurant à L-[adresse 1...],
2. B., sans état connu, demeurant à L-[adresse 2...],

appelants sur base d'un exploit intitulé acte d'appel de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 17 décembre 2021,

étant précisé que suite à une erreur matérielle le nom **de Diana B., sans état** connu, demeurant à demeurant à L-[adresse 3...],

comparant par Maître David YURTMAN, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

C., veuve D., retraitée, demeurant à L-[...],

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER,
comparant par Maître Jean LUTGEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2021-10683 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 11 janvier 2022, lors de laquelle elle fut fixée pour plaidoiries au 15 mars 2022.

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

Maître Christel DUVAL, avocat, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat, comparant pour les parties appelantes A. et B., fut entendue en ses moyens.

Maître Jean LUTGEN, avocat, comparant pour la partie intimée C., répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 26 avril 2022 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 21 mai 2021 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, C. a fait convoquer A. et B. à comparaître devant le tribunal de paix pour voir dire que le contrat de bail conclu entre parties est automatiquement venu à terme le 31 décembre 2020, voir dire qu'A. et B. sont à qualifier d'occupants sans droits ni titre après ladite date et voir dire que C. ne saurait être condamnée à payer une indemnité d'éviction à A. et B..

A titre subsidiaire, C. a conclu à voir déclarer résilié sinon résolu le contrat de bail existant entre parties aux torts d'A. et d'B..

Elle a sollicité la condamnation d'A. et d'B. à déguerpir des lieux loués avec toutes les personnes qui s'y trouvent de leurs chefs à partir du 20 juillet 2021 ainsi que l'autorisation à les faire expulser au besoin à l'aide de la force publique et à leurs frais.

C. a en outre demandé la condamnation d'A. et d'B. à lui payer une indemnité d'occupation, sinon des loyers d'un montant de 3.400.- euros par mois, à partir de juin 2021 ainsi que les charges, respectivement les avances sur charges non payées à partir du 1^{er} juin 2021, chaque fois avec les intérêts légaux tels que de droit.

Elle a également sollicité la condamnation d'A. et d'B. au paiement d'une indemnité de relocation évaluée à 10.200.- euros avec les intérêts tels que de droit.

En dernier lieu, C. a réclamé la condamnation d'A. et d'B. au paiement tant des frais et dépens de l'instance que d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de paix, A. et B. ont soulevé l'irrecevabilité de la demande introduite par requête et non par citation.

A titre reconventionnel, ils ont demandé au tribunal de dire que le contrat de bail du 27 novembre 2007 a été renouvelé en date du 1^{er} janvier 2021. A titre subsidiaire, ils ont sollicité une indemnité d'éviction d'un montant de 291.000.- euros sur base de l'article 1762-12 du code civil.

Ils ont contesté toute faute dans leur chef de nature à entraîner la résiliation du contrat de bail et ont conclu au rejet de la demande en fixation de l'indemnité d'occupation au motif que le bail était toujours en cours.

Ils ont finalement soulevé l'irrecevabilité de la demande en paiement d'une indemnité de relocation pour être prématurée, demandé le rejet de l'indemnité de procédure sollicitée par C. et ont, pour leur part, réclamé une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

Par jugement du 8 novembre 2021, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement entre les parties et en premier ressort, a déclaré la requête introductive d'instance recevable en la forme, a donné acte à A. et à B. de leurs demandes reconventionnelles, a dit la demande principale de C. au paiement d'une indemnité de relocation irrecevable pour être prématurée et a dit les demandes principales et reconventionnelles recevables pour le surplus.

Le tribunal de paix a dit non fondées tant la demande reconventionnelle d'A. et d'B. en renouvellement du bail que celle en obtention d'une indemnité d'éviction.

Il a ensuite dit que le contrat de bail conclu entre parties était venu à terme le 31 décembre 2020 et qu'A. et B. étaient occupants sans droit ni titre des lieux sis à L-...], depuis le 1^{er} janvier 2021. Il a, partant, condamné A. et B. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé C. à les faire expulser dans la forme légale et aux frais des occupants.

Le tribunal de paix a fixé le montant de l'indemnité d'occupation redue au montant de 3.850.- euros.

Il a débouté A. et B. de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure, a dit la demande de C. en obtention d'une indemnité de procédure fondée à concurrence du montant de 300.- euros et a condamné A. et B. à lui payer ce montant.

Le tribunal de paix a finalement dit qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné A. et B. aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal de paix a, en premier lieu, rappelé que le chapitre V de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, et plus précisément son article 20, prévoyant que la demande sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe, était applicable aux immeubles affectés à un usage commercial et que la demande introduite par voie de requête était donc recevable.

Concernant la demande reconventionnelle en renouvellement du bail, le tribunal de paix a noté que la demande de renouvellement avait été formulée par lettre recommandée du 18 mai 2020 par A., en sa qualité de gérant de la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l., et sur papier en tête de cette dernière.

Il a ensuite exposé les principes de la novation, invoquée par A. et B., pour retenir, qu'en l'espèce, le paiement de loyers par la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l., en lieu et place, des locataires, A. et B., ne valait pas, à lui seul, novation. Il a encore retenu qu'en l'absence de manifestation caractérisée de la volonté de C. de libérer les locataires de leurs obligations de locataire, il ne saurait y avoir novation par substitution de débiteurs au sens de l'article 1271, point 2° du code civil.

Quant à la demande en obtention d'une indemnité d'éviction, le tribunal de paix a retenu que les conditions de l'article 1762-12 du code civil n'étaient pas remplies faute pour C. d'avoir résilié le contrat de bail ou refusé son renouvellement.

Concernant la demande principale, le tribunal de paix a considéré qu'en application de l'article 1737 du code civil, le bail cessait de plein droit à l'expiration du terme fixé sans qu'il soit nécessaire de donner congé s'il n'y a pas de clause de reconduction tacite dans le bail.

Le tribunal de paix a ensuite précisé que bien que l'article 1762-7 (2) du code civil prévoit que tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause serait tacitement reconduit pour une durée indéterminée, il suffisait au bailleur de s'opposer à la reconduction tacite pour que le bail prenne fin au terme convenu. En l'espèce, C. se serait opposée à une reconduction tacite du contrat de bail par courrier de son mandataire du 29 décembre 2020 en rappelant à ses locataires que le bail venait à échéance le 31 décembre 2020.

Le tribunal de paix en a conclu que le contrat de bail signé le 27 novembre 2017 entre parties était venu à échéance le 31 décembre 2020 à minuit et avait cessé de plein droit à cette date sans que C. ait dû donner congé. Depuis cette date, A. et B. étaient donc occupants sans droit ni titre.

Quant au montant de l'indemnité d'occupation, le tribunal de paix a estimé qu'il y avait lieu de la fixer au même montant que l'ancien loyer (3.400.- euros) augmenté des avances sur charges (450.- euros) soit le montant de 3.850.- euros par mois et ce à partir du 20 juillet 2021 jusqu'au déguerpiement effectif.

De ce jugement, A. et Diana B. ont interjeté appel partiel endéans le délai légal par exploit d'huissier de justice du 17 décembre 2021.

Par réformation du jugement entrepris, A. et Diana B. concluent à voir dire que le contrat de bail a été valablement renouvelé et, en conséquence, à voir annuler le déguerpiement ordonné à leur endroit.

A titre subsidiaire, ils concluent à voir condamner C. à leur payer une indemnité d'éviction de 291.000.- euros.

A. et Diana B. sollicitent encore la condamnation de C. au paiement du montant de 6.000.- euros augmenté de la TVA au titre des frais d'avocat engagés en première instance.

Ils réclament également une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour la première instance et de 3.500.- euros et pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de C. aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître David YURTMANN qui déclare en avoir fait l'avance.

C. soulève en premier lieu l'irrecevabilité de l'appel pour défaut de qualité à agir dans le chef de Diana B.. Elle soulève également l'irrecevabilité de la demande en obtention d'une indemnité d'éviction au motif que la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l., seule susceptible de formuler une telle demande, ne serait pas partie à l'instance. En dernier lieu, elle soulève l'irrecevabilité de la demande tenant au remboursement des frais d'avocat pour constituer une demande nouvelle formulée pour la première fois en instance d'appel.

Pour autant que l'appel soit recevable, C. sollicite la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a dit que le contrat de bail était venu à échéance le 31 décembre 2020 et en ce qu'il a ordonné le déguerpissement des locataires. Pour le montant de l'indemnité d'occupation, C. soutient qu'il y aurait lieu de tenir compte du montant du loyer indexé de 3.572,11 euros.

Subsidiairement, elle conclut à voir déclarer le bail résilié sinon résolu pour faute dans le chef des locataires. Elle sollicite encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation des parties appelantes aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Jean LUTGEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Moyens des parties

Position d'A. et de Diana B.

Au soutien de leur appel, A. et Diana B. exposent qu'en date du 5 décembre 2005, ils auraient signé un contrat de bail commercial avec C. et son époux feu Gustave D. pour un local de restauration sis à L-[.....]. Le bail aurait pris effet le 1^{er} janvier 2006 et aurait été conclu pour une durée de 7 années, prenant fin le 31 décembre 2012.

En date du 13 novembre 2012, C. aurait signé avec les parties appelantes un deuxième contrat de bail avec effet au 1^{er} janvier 2013 pour une durée de 5 années, prenant fin au 31 décembre 2017.

En date du 27 novembre 2017, C. aurait signé avec les parties appelantes un troisième contrat de bail avec effet au 1^{er} janvier 2018 pour une durée de 3 ans, prenant fin le 31 décembre 2020.

A. et Diana B. déclarent exploiter dans le local en question une pizzeria via leur société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l.. C. aurait été au courant de ce fait. Depuis le début de leurs relations, les parties auraient fait l'amalgame entre les appelants et la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l.. Ainsi, C. aurait toujours envoyé les décomptes annuels aux appelants et à la société à responsabilité PIZZERIA PEPERONCION S.à r.l. et le loyer aurait toujours été payé par la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l..

L'article 3 du contrat de bail prévoirait que les locataires devraient notifier leur demande de renouvellement au bailleur dans un délai de 6 mois avant la date d'échéance du contrat, soit avant le 30 juin 2020. Le même article prévoirait que le bailleur doit notifier sa réponse dans un délai de 3 mois.

Le renouvellement du bail aurait été demandé par courrier recommandé avec accusé de réception le 18 mai 2020. Il aurait été rédigé sur papier en-tête de la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l.. La bailleuse n'aurait pas répondu à ce courrier dans les 3 mois de sa réception. A un certain moment, elle aurait cependant engagé des discussions avec les locataires suite à la réception de ce courrier, ce qui ressortirait du courrier officiel du mandataire de C. du 22 décembre 2020.

Au cours du mois de décembre 2020, plusieurs courriers auraient été échangés entre les conseils des deux parties. C. aurait proposé aux parties appelantes de signer un nouveau contrat de bail pour une durée d'un an.

En droit et quant à la demande de renouvellement, les parties appelantes font valoir que la demande de renouvellement a été formulée par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 18 mai 2020. Cette demande aurait certes été rédigée sur papier-en-tête de la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l. mais il ne ferait aucun doute que l'intention des parties était ferme et certaine. Les parties appelantes seraient les deux seuls associés de la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l. et C. n'aurait pas pu se méprendre sur leur demande. La relation contractuelle des parties durerait depuis 2006 et pendant 15 ans, les parties auraient toutes fait l'amalgame entre les locataires et la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l..

Les parties appelantes estiment que dans l'esprit des parties, la demande de renouvellement aurait été faite par les locataires. Ce serait sur base de ce courrier que les discussions entre parties quant au renouvellement du contrat de bail auraient été effectuées. Dans les courriers échangés les 7 et 18 décembre 2020, les conseils des parties n'auraient pas fait mention de l'éventuelle fin du bail.

Selon les parties appelantes, C. n'aurait pas fourni de réponse endéans le délai de 3 mois de sorte que le contrat de bail aurait été renouvelé pour une période de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2021.

Subsidiairement, si le tribunal ne devait pas retenir que la demande de renouvellement a été faite par les locataires, il y aurait lieu de retenir que la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l. est elle-même à qualifier de locataire. Elle serait, depuis le début des relations contractuelles, considérée par l'ensemble des

parties comme locataire du local litigieux. Ce serait elle qui aurait toujours payé le loyer et la bailleuse lui aurait adressé ses courriers annuels.

Quant à la demande en obtention d'une indemnité d'éviction, les parties appelantes soutiennent que la bailleuse aurait résilié, sinon refusé le renouvellement du contrat de bail du 27 novembre 2017 qui durait depuis 15 ans. L'article 1762-12 du code civil trouverait donc application.

Sur base des bilans de la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l. et de l'évaluation du fonds de commerce, les appelants auraient estimé le montant de l'indemnité d'éviction à 291.000.- euros.

Au moyen d'irrecevabilité soulevé par C. en ce qui concerne la partie appelante Diana B., les appelants déclarent qu'il s'agirait effectivement d'une erreur matérielle. La partie appelante serait bien B., née le.....XXXXet demeurant à demeurant à L-[adresse 2...],et non Diana B., née le YYYY et demeurant à demeurant à L-[adresse 3...]. L'huissier de justice se serait trompé.

Selon les parties appelantes, cette erreur matérielle ne porterait cependant pas à conséquence étant donné que C. n'aurait pas pu se méprendre sur l'identité de l'une des parties appelantes. L'appel serait partant recevable.

Par ailleurs, les parties appelantes estiment qu'A. aurait seul pu interjeter appel, de sorte que l'erreur concernant l'identité d'B. n'aurait pas d'incidence.

De surcroît, C. n'aurait subi aucun préjudice étant donné que la requête introductive d'instance aurait été faite contre la bonne personne, à savoir B., née le XXXX et demeurant à L-[adresse 2...].

Les parties appelantes déclarent redresser l'erreur contenue dans leur acte d'appel et indiquent que la partie appelante serait B., née le 27 août 1963 et demeurant à L-8351 Dahlem, 4A, Wuesheck.

Concernant l'attestation testimoniale de Georges D. versée par C., les parties appelantes demandent au tribunal de l'examiner avec prudence étant donné qu'il s'agirait du fils de la bailleuse qui aurait un intérêt de témoigner en faveur de sa mère. Les appelants contestent que les discussions entre parties se seraient déroulées de la manière telle que décrite par le témoin.

Concernant la signature de la demande de renouvellement par A. seul, les appelants font valoir qu'ils se seraient engagés solidairement aux termes du contrat de bail, de sorte qu'A. pouvait signer pour B..

Les appelants contestent encore toute sous-location. Ils indiquent qu'ils auraient exploité le restaurant eux-mêmes via la société PIZZERIA NOM PROPRE SARL. Il n'y aurait donc aucune faute justifiant la résiliation du bail.

Ils estiment encore que le contrat de bail devrait être renouvelé pour la même durée que le contrat initial, à savoir 3 ans prenant effet le 1^{er} janvier 2021.

Concernant l'indexation des loyers, les appelants déclarent qu'il paierait le loyer indexé ce qui démontrerait leur bonne foi.

A titre tout à fait subsidiaire, les parties appelantes demandent un délai de déguerpissement jusqu'à la fin de l'année 2022. Ils indiquent qu'ils exploiteraient un restaurant avec du personnel et du matériel. Ils devraient partant licencier le personnel et trouver un local ailleurs ce qui prendrait du temps.

Position de C.

C. soutient en premier lieu que l'acte d'appel aurait été interjeté au nom de Diana B., née le YYYY et demeurant à L- [adresse 3...]. Le contrat de bail aurait cependant été signé avec B., née le XXXX et demeurant à L-[adresse 2...], qui aurait également été partie à la première instance.

Diana B. figurant dans l'acte d'appel n'aurait partant pas qualité à interjeter appel. Il s'agirait d'une nullité de fond qui rendrait l'appel irrecevable.

C. soutient ensuite que la société à responsabilité limitée PIZZERIA PEPRONCINO S.à r.l. ne serait pas partie à la présente instance. Or, elle exploiterait le restaurant PIZZERIA NOM PROPRE et serait propriétaire du fonds de commerce. Elle aurait donc seule qualité pour demander une indemnité d'éviction. Cette demande ne pourrait pas être formulée par le gérant de la société à responsabilité limitée PIZZERIA PEPRONCINO S.à r.l. sans que la société ne soit partie à l'instance. La demande en obtention d'une indemnité d'éviction serait partant irrecevable.

C. soulève finalement l'irrecevabilité de la demande des parties appelantes en remboursement de leurs frais d'avocat. Il s'agirait d'une demande nouvelle formulée pour la première fois en instance d'appel.

Quant aux faits, C. estime que le juge de paix aurait fait une saine appréciation des faits. Elle renvoie à sa requête introductive d'instance ainsi qu'aux nombreux courriers échangés entre parties. Elle renvoie également à l'attestation testimoniale de son fils Georges D. qui aurait fait un descriptif des relations entre parties.

C. souligne que tous les contrats auraient été signés par A. et B. en leur nom personnel. Dans son courrier du 18 décembre 2020, le mandataire des parties appelantes aurait réaffirmé qu'il agissait au nom d'A. et d'B.. C. aurait adressé le décompte annuel aux locataires A. et B.. Elle aurait cru que « PIZZERIA NOM PROPRE » était l'enseigne sous laquelle les locataires exploitaient le restaurant. Le nom « PIZZERIA NOM PROPRE » ne serait d'ailleurs pas suivi de la mention SARL. Elle n'aurait aucunement voulu adresser le décompte à un locataire distinct, la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l..

C. déclare avoir su que le restaurant était exploité sous l'enseigne PIZZERIA NOM PROPRE mais elle aurait ignoré que le restaurant était exploité par une société.

Elle donne à considérer que sur la boîte aux lettres figurerait le nom NOM PROPRE mais le nom ne serait pas suivi de l'abréviation SARL.

En droit, C. indique que le bail serait venu à échéance le 31 décembre 2020 et qu'elle aurait accordé un délai de grâce de 6 mois aux parties appelantes pour quitter les lieux loués. Elle estime que la demande de renouvellement ne serait pas valable étant donné qu'elle aurait été faite par la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l. et non par les locataires.

Par rapport aux nouvelles pièces versées par les parties appelantes, à savoir les demandes de renouvellement précédentes faites par la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l., C. indique que les baux auraient été renouvelés parce qu'elle-même et son fils se rendaient régulièrement au restaurant PIZZERIA NOM PROPRE et discutaient avec les locataires. Il y aurait donc eu un échange régulier entre les parties.

Quant à la demande de renouvellement litigieuse, C. soutient qu'elle aurait été faite sur papier en-tête de la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l.. Le numéro de TVA et le numéro de l'autorisation d'établissement de cette société figurerait en bas de la demande de renouvellement. Le courrier aurait été signé par A. en sa qualité de gérant de la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l. et non en sa qualité de locataire. Par ailleurs, un seul des locataires aurait signé la demande.

C. donne à considérer que l'article 3 du contrat de bail prévoit que les locataires doivent demander le renouvellement du contrat de bail. L'article 1762-10 du code civil stipulerait également que le preneur doit faire la demande de renouvellement du bail. Il existerait une seule exception pour le cas où la demande de renouvellement serait faite par un sous-locataire pour autant que la sous-location ne soit pas interdite. Le bail signé entre parties interdirait cependant la sous-location, de sorte que cette exception ne jouerait pas en l'espèce. En vertu de l'article 1762-6 (2) du code civil, la sous-location devrait être notifiée au bailleur pour qu'elle soit valable. Tel n'aurait pas été le cas en l'espèce. Les preneurs du bail seraient partant A. et B. et non la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l..

C. déduit de l'ensemble de ces éléments qu'elle n'aurait pas dû répondre à la demande de renouvellement du bail étant donné qu'il ne s'agissait pas d'une demande de renouvellement en bonne et due forme.

C. note cependant que les parties auraient discuté entre elles en vue d'un éventuel renouvellement du bail mais qu'elles n'auraient pas trouvé d'arrangement quant à la durée de renouvellement du bail.

Quant à la novation, C. estime que le premier juge aurait largement motivé l'absence de novation en l'espèce. Elle renvoie à ces développements. Elle soutient que la charge de la preuve de la novation incomberait à celui qui l'invoque, à savoir les appelants. Le doute profiterait à celui contre qui la novation est invoquée. Dans le cadre de la substitution d'un débiteur, les conditions seraient très strictes. En l'espèce, l'intention novatoire ne serait pas établie. C. n'aurait jamais accepté la substitution de la société à responsabilité limitée PIZZERIA PEPRONCINO S.à r.l. aux locataires personnes physiques.

A titre subsidiaire, C. déclare maintenir les arguments contenus dans sa requête introductive d'instance, à savoir que le bail devrait être résilié pour faute grave des locataires. Cette faute grave consisterait dans la sous-location interdite du bien loué à la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l. qui exploiterait le restaurant.

C. estime que le délai de déguerpissement de 40 jours accordé par le juge de paix serait exagéré. Elle interjette appel incident et demande de réduire ce délai à 15 jours. Elle donne à considérer que les locataires auraient, par le biais de l'appel, déjà pu bénéficier d'un délai supplémentaire.

Quant au montant de l'indemnité d'occupation, C. indique qu'en première instance le montant du loyer n'aurait pas encore été indexé. Le loyer s'élèverait actuellement au montant de 3.572,11 euros par mois. Il y aurait donc lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation en tenant compte de ce loyer augmenté des charges.

Quant à la demande en obtention d'une indemnité d'éviction, C. rappelle que la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l. n'est pas partie à l'instance. Dans la mesure où elle exploite le restaurant, elle pourrait seule demander l'indemnité d'éviction.

C. souligne encore que l'indemnité d'éviction ne serait pas due si le locataire est fautif.

Concernant la demande en remboursement des frais et honoraires, C. soulève l'irrecevabilité de cette demande pour être une demande nouvelle formulée pour la première fois en instance d'appel. Elle ajoute que la demande serait de toute manière non fondée étant donné que les parties appelantes ne verseraient aucune pièce pour établir leur préjudice.

A titre tout à fait subsidiaire, pour l'hypothèse où le bail serait renouvelé, C. soutient que le contrat de bail ne prévoirait aucune disposition spécifique à cet égard. Elle estime qu'il y aurait donc lieu de renouveler le bail à durée indéterminée et non pour une durée de 3 ans tel que le demandent les parties appelantes.

Motifs de la décision :

La recevabilité de l'appel

Aux termes d'une lecture combinée des articles 153 et 585 du nouveau code de procédure civile, l'acte d'appel doit à peine de nullité contenir, si l'appelant est une personne physique, ses nom, prénoms, profession et domicile.

Il n'est pas contesté qu'en l'espèce, l'acte d'appel contient une erreur matérielle en ce qui concerne l'identité de l'une des parties appelantes. En effet, l'acte d'appel indique que l'appel serait fait au nom de Diana B., née le 24 avril 1986, demeurant à L-3768 Tétange, 83, rue de la Fontaine. Cette personne n'était cependant pas partie à la première instance.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire des parties appelantes a déclaré que l'acte d'appel contenait une erreur et a demandé au tribunal de redresser cette erreur en

indiquant que l'appelante est B., née le 27 août 1963 et demeurant à L-8351 Dahlem, 4A, Wuesheck, partie à la première instance.

L'article 153 du nouveau code de procédure civile a pour seule finalité d'éviter des erreurs d'identification, notamment sur la personne du demandeur. La nullité procédant de sa violation est une nullité de forme sans caractère d'ordre public à laquelle s'appliquent les dispositions de l'article 264, alinéa 2, du nouveau code de procédure civile (cf. Cour, 7 juillet 1999, Pas. 31, p. 170)

En l'espèce, C. n'a pas pu se méprendre sur l'identité d'B.. Elle se contente d'ailleurs d'affirmer que l'acte d'appel serait affectée d'une nullité sans préciser en quoi aurait consisté son grief.

Il suit de ces considérations que le moyen n'est pas fondé. L'appel, interjeté dans les délai et forme de la loi, est partant recevable.

La demande de renouvellement du bail

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 5 décembre 2005, Gustave D. et son épouse, C., ont donné en location à A. et à son épouse, B., le « *le rez-de-chaussée de l'immeuble sis à Luxembourg, 55, rue de Vianden, comprenant différents locaux servant à l'exploitation d'un restaurant, deux garages transformés accessibles du local ainsi que trois caves situées au sous-sol* ». Ce bail a pris cours le 1^{er} janvier 2006 et a été conclu pour une durée de 7 ans prenant fin le 31 décembre 2012 à minuit.

En précisant que le contrat du 1^{er} janvier 2006 venait à échéance le 31 décembre 2012, C. a signé un nouveau contrat de bail avec A. et B. portant sur le même local en date du 13 novembre 2012. Ce bail a pris cours le 1^{er} janvier 2013 et a été conclu pour une durée de 5 ans prenant fin le 31 décembre 2017 à minuit.

En précisant que le contrat du 1^{er} janvier 2006 venait à échéance le 31 décembre 2017, C. a signé un troisième contrat de bail avec A. et B. portant sur le même local en date du 27 novembre 2017. Ce bail a pris cours le 1^{er} janvier 2018 et a été conclu pour une durée de 3 ans prenant fin le 31 décembre 2020 à minuit.

Il est encore constant en cause qu'en date du 18 mai 2020, A., gérant de la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l., a demandé le renouvellement du bail par courrier recommandé avec avis de réception sur papier en-tête de la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l..

Les parties sont en désaccord sur la validité de cette demande de renouvellement.

C. soutient que la demande de renouvellement du bail n'aurait pas été faite par les locataires et ne serait donc pas valable.

A. et B. répondent que la demande de renouvellement aurait été signée par un des locataires, A., ayant le pouvoir d'engager l'autre locataire, B.. De surplu, la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l. serait également locataire, les parties ayant depuis le début de leur relations contractuelles fait l'amalgame entre la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l. et A. et B..

L'article 3, alinéa 2, du contrat de bail du 27 novembre 2017 prévoit que « *dans le cas où les locataires souhaitent un renouvellement du contrat, ils doivent notifier cette demande au bailleur par lettre recommandée à la poste dans un délai de 6 mois avant la date d'échéance du contrat. Le propriétaire sera tenu de lui notifier son avis quant à cette demande dans un délai de 3 mois à dater de la réception de la demande des locataires. Les parties signeront un avenant au présent contrat documentant l'accord sur les modalités du contrat renouvelé* ».

L'article 1762-10 du code civil prévoit ce qui suit

« *Le preneur peut – ainsi que le sous-locataire, si le bail n'interdit pas la sous-location – à la fin du bail demander le renouvellement de celui-ci. Toute clause contraire dans le contrat de bail écrit refusant au preneur ou au sous-locataire cette faculté est nulle de plein droit.*

La demande est à formuler par lettre recommandée adressée au bailleur avec accusé de réception à l'adresse indiquée dans le contrat de bail, sinon à son domicile ou siège social.

Elle doit être formulée, sous peine de déchéance, au moins six mois avant l'expiration du contrat de bail. Le bailleur devra dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis.

S'il y a plusieurs bailleurs, la demande devra être adressée à chacun d'eux, sauf clause contraire prévue dans le contrat de bail ».

Ainsi, même si le contrat de bail du 27 novembre 2017 ne prévoit pas expressément que le sous-locataire peut demander le renouvellement du bail, l'article 1762-10 du code civil lui accorde ce droit.

Il convient partant d'examiner qui a fait la demande de renouvellement du bail et à quel titre.

Il ressort du courrier recommandé précité du 18 mai 2020 qu'A. a signé ce courrier en qualité de « *gérant de la société Pizzeria NOM PROPRE Sarl* ». Le courrier a par ailleurs été fait sur papier-en-tête de « *Restaurant NOM PROPRE S.à r.l.* ». En bas du courrier figurent également le numéro d'autorisation d'établissement ainsi que le numéro fiscal de la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l..

La demande de renouvellement n'a partant pas été faite par A. en nom personnel mais pour le compte de la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l..

Il ne ressort pas non plus des pièces du dossier que la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l. serait également locataire du local litigieux. Il existe en l'espèce un contrat de bail écrit dont il ressort clairement que le local a été donné en location à A. et B..

C. soutient qu'A. et B. auraient sous-loué le local litigieux à la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l. en violation du contrat de bail. La sous-location ne lui aurait par ailleurs pas été notifiée tel que le requiert l'article 1762-6 (2) du code civil.

Il convient partant d'analyser s'il y a eu sous-location en l'espèce et dans l'affirmative d'examiner si cette sous-location était interdite.

A. et B. déclarent qu'ils auraient exploité le restaurant eux-mêmes « *via la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l.* ». Etant donné qu'une société à responsabilité limitée à une personnalité juridique propre, le fait d'exploiter un restaurant « *via* » une société implique nécessairement que la société, personne morale distincte de ses associés, exploite le restaurant et non les associés.

Le restaurant étant exploité par la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l. dans le local pris en location par A. et B., il y a eu, en l'espèce, sous-location du local.

Le contrat de bail du 27 novembre 2017 prévoit que « *toute cession du bail ou sous-location est formellement interdite* ».

Le bailleur peut cependant renoncer à la clause d'interdiction. Son accord peut être tacite, mais doit être certain. Le bailleur est censé renoncer s'il perçoit le loyer du sous-locataire sans protestation ni réserve à diverses reprises. Il faut cependant que le paiement du loyer ne soit pas équivoque. Il n'est en effet pas interdit au preneur de faire payer son loyer par un tiers. La renonciation du bailleur ne se présument point, elle doit résulter d'actes non équivoques manifestant clairement et sans ambiguïté la volonté (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *Le louage de choses, Les Nouvelles, Les baux en général*, t. I, éd 2000, n° 241)

Il ressort en l'espèce des pièces versées que la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l. est intervenue, à plusieurs reprises, dans le cadre des relations contractuelles, alors qu'elle n'est pas signataire du contrat de bail.

Elle a, en effet, payé l'intégralité des loyers, ce qui ressort de l'ordre permanent versé et ce qui n'est pas contesté par la bailleuse.

Elle s'est également vue adresser les décomptes annuels de charges par la bailleuse.

Elle a encore procédé aux deux précédentes demandes de renouvellement du bail, par courriers des 24 juillet 2012 et 6 juin 2017. Ces courriers ont d'ailleurs abouti aux contrats de bail signés en date des 13 novembre 2012 et 27 novembre 2017. Il n'est pas établi, comme le soutient C., que ces deux contrats auraient été signés suite aux négociations orales conduites au sein du restaurant « PIZZERIA NOM PROPRE ».

L'argument de C. qu'elle aurait ignoré que le restaurant était exploité par une société mais qu'elle aurait cru que « PIZZERIA NOM PROPRE » était l'enseigne sous laquelle les locataires exploitaient leur restaurant est à écarter. Il n'existe en effet aucune raison d'adresser un décompte annuel à une enseigne. Par ailleurs, les demandes de renouvellement précédentes, non litigieuses, des 24 juillet 2012 et 6 juin 2017 ont été faites sur papier-en-tête de la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l.. Sur ce papier-en-tête figure tant le numéro fiscal que le numéro de l'autorisation d'établissement de la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l. et A. a signé les demandes de renouvellement en sa qualité de « *gérant de la société PIZZERIA NOM PROPRE SARL* ».

C. savait ainsi que le local litigieux était exploité par la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l.. En encaissant les loyers lui versés par la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l. et en adressant les décomptes annuels tant à la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l. qu'aux principaux locataires, A. et B., C. a tacitement renoncé à la clause d'interdiction de la sous-location.

Quant à l'application de l'article 1762-6 (2) du code civil, le tribunal rappelle que celui-ci a été inséré dans le code civil par la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Le tribunal note que les relations contractuelles des parties ont commencé en 2006 et que la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l. a dès l'entrée en relations payé les loyers à C.. Il convient partant de retenir que la sous-location est antérieure à l'entrée en vigueur de la loi précitée du 3 février 2018 et partant de l'insertion de l'article 1762-6 (2) dans le code civil.

Il convient donc de retenir qu'A. et B. ont valablement sous-loué à la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l. le « *le rez-de-chaussée de l'immeuble sis à Luxembourg, 55, rue de Vianden, comprenant différents locaux servant à l'exploitation d'un restaurant, deux garages transformés accessibles du local ainsi que trois caves situées au sous-sol* » qu'ils ont pris en location aux termes des baux successifs des 5 décembre 2005, 13 novembre 2012 et 27 novembre 2017.

Le tribunal rappelle que l'article 3 précité du contrat de bail du 27 novembre 2017 réserve la faculté de demander le renouvellement du bail aux locataires. L'article 1762-10 précité du code civil prévoit cependant que toute clause dans le contrat de bail écrit refusant au sous-locataire la faculté de demander le renouvellement du bail est nulle de plein droit.

Par application de l'article 1762-10 du code civil, le sous-locataire peut donc demander le renouvellement du bail.

La société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l. a fait cette demande de renouvellement par courrier du 18 mai 2020. Elle a été formulée par lettre recommandée adressée au bailleur avec accusé de réception à l'adresse indiquée dans le contrat de bail, ce qui n'est pas contesté par C..

Le bail venant à échéance le 31 décembre 2020, elle a été faite au moins six mois avant l'expiration du contrat de bail.

La demande de renouvellement a donc été valablement faite par la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à r.l..

Aux termes de l'article 1762-10 du code civil précité, le bailleur doit dans les trois mois de la réception de la demande de renouvellement, faire connaître son avis.

Il n'est pas contesté que C. n'a pas répondu par écrit à la demande de renouvellement dans le délai de trois mois.

Dans le courrier de son mandataire du 22 décembre 2020, C. fait état de nombreux échanges entre son fils Georges D. et A. quant au renouvellement du contrat de bail. Dans son attestation testimoniale, Georges D. déclare que plusieurs pourparlers auraient eu lieu à la fin de l'année 2020. Il cite une entrevue au restaurant le 30 novembre 2020 et des appels téléphoniques le 21 décembre 2020.

Dans la mesure où C. devait faire connaître son avis quant à la demande de renouvellement pour le 18 août 2020 au plus tard (trois mois après l'envoi de la demande de renouvellement), et que les pourparlers d'arrangement ont eu lieu bien

après cette date (novembre-décembre 2020), il convient de retenir que C. n'a pas répondu dans le délai à la demande de renouvellement.

L'article 1762-10 du code civil ne prévoit pas de sanction à ce non-respect du délai par le bailleur.

Le tribunal relève en premier lieu qu'il ressort des travaux parlementaires relatifs à la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil ayant inséré l'article 1762-10 dans le code civil, que « *l'ancien mécanisme du renouvellement préférentiel a été revu afin de se rapprocher des régimes belge et français de renouvellement du contrat de bail* » (Doc. parl. n° 6864, Exposé des motifs, p.3). Tant le texte français que le texte belge, en vigueur au moment de l'adoption de la loi précitée du 3 février 2018, prévoient expressément qu'en cas de non-réponse du bailleur dans le délai légal, il est présumé avoir accepté le principe du renouvellement du bail. Ainsi l'article L145-10 du code de commerce français dispose que « *dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent* ». L'article 14 de la section 2bis (« Des règles particulières aux baux commerciaux ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du code civil belge prévoit que « *Le preneur désireux d'exercer le droit au renouvellement doit, à peine de déchéance, le notifier au bailleur par exploit d'(huissier de justice) ou par lettre recommandée dix-huit mois au plus, quinze mois au moins, avant l'expiration du bail en cours. La notification doit indiquer, à peine de nullité, les conditions auxquelles le preneur lui-même est disposé à conclure le nouveau bail et contenir la mention qu'à défaut de notification par le bailleur, suivant les mêmes voies et dans les trois mois, de son refus motivé de renouvellement, de la stipulation de conditions différentes ou d'offres d'un tiers, le bailleur sera présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées* ».

Les textes français et belges prévoient donc clairement que le bail précédent est renouvelé, respectivement que le bailleur est présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées.

La jurisprudence luxembourgeoise antérieure à l'entrée en vigueur de la loi précitée du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil retenait que « *à défaut d'accord des parties sur la durée du nouveau bail, celui-ci sera à durée indéterminée* » (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 1^{er} décembre 1955, P.16, p. 421).

Telle est également la position défendue par C. qui estime que le bail devrait être reconduit pour une durée indéterminée en application de l'article 1762-7 (2) du code civil.

A. et B. considèrent qu'un nouveau bail d'une durée identique à l'ancien, à savoir trois ans, aurait pris cours au moment de l'échéance de l'ancien bail.

Dans les amendements adoptés par la Commission de l'Economie en date du 6 juillet 2017, celle-ci avait indiqué ce qui suit :

« En ce qui concerne le droit au renouvellement prévu par la future loi, la Commission de l'Economie donne à considérer que cette procédure concerne, par définition, seulement les contrats à durée déterminée. La reconduction tacite prévue est un mécanisme par défaut qui vise à pallier à une omission ou à un oubli du preneur. Normalement, en tant que commerçant avisé, le preneur devrait, le cas échéant, demander le renouvellement et négocier avec le bailleur différents aspects du nouveau contrat comme notamment une hausse éventuelle du loyer. Renoncer à la procédure de renouvellement au profit du seul mécanisme de reconduction tacite exigerait, afin de rester dans l'esprit de la future loi, de préciser que la reconduction tacite ne peut être refusée durant les neuf premières années d'occupation des lieux par le preneur » (Doc. parl. n° 6864 (15), Amendements adoptés par la Commission de l'Economie, p.3).

Le tribunal en déduit que le législateur a clairement entendu distinguer la prorogation tacite du contrat de bail, prévu par l'article 1762-7 (2) du code civil, et le renouvellement du contrat de bail prévu par l'article 1762-10 du code civil.

Ainsi, si le bail vient à cesser, que le preneur n'en a pas demandé le renouvellement et que le bailleur ne l'a pas résilié, le bail est reconduit tacitement à durée indéterminée. Cependant, si le preneur demande le renouvellement de son ancien bail, les parties sont libres de négocier de nouvelles conditions pour ce nouveau bail mais le bailleur ne peut refuser le principe du renouvellement que dans les cas prévus par l'article 1762-11 du code civil.

Si le bailleur ne répond pas à la demande de renouvellement, il est censé avoir accepté la proposition de renouvellement qui lui a été faite par son preneur.

En l'espèce, le sous-locataire, a, dans son courrier du 18 mai 2020 demandé la « *prolongation* » de son contrat de bail. Il n'indique cependant pas la durée pour laquelle il entend obtenir cette « *prolongation* ».

A défaut d'autres éléments dans le dossier, il convient simplement de renouveler le bail aux mêmes conditions que l'ancien bail du 27 novembre 2017 signé entre parties. Ce bail était d'une durée de trois ans.

Le bail renouvelé ayant pris cours le 1^{er} janvier 2021, il viendra à échéance le 31 décembre 2023 à minuit.

La demande en résiliation du bail

C. demande, à titre subsidiaire, la résiliation du contrat de bail au motif que les preneurs auraient sous-loué le local à la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE SARL en violation de l'interdiction de sous-louer prévu par le contrat de bail.

Le tribunal a retenu ci-avant que C. avait tacitement renoncé à la clause d'interdiction de la sous-location.

Le tribunal a également retenu que la sous-location est antérieure à l'entrée en vigueur de la loi précitée du 3 février 2018 et partant à l'insertion de l'article 1762-6 (2) dans le code civil.

Il en a déduit qu'A. et B. ont valablement sous-loué à la société à responsabilité limitée PIZZERIA NOM PROPRE S.à.r.l. le « *le rez-de-chaussée de l'immeuble sis à Luxembourg, 55, rue de Vianden, comprenant différents locaux servant à l'exploitation d'un restaurant, deux garages transformés accessibles du local ainsi que trois caves situées au sous-sol* » qu'ils ont pris en location aux termes des baux successifs des 5 décembre 2005, 13 novembre 2012 et 27 novembre 2017.

La demande en résiliation du contrat de bail pour sous-location interdite est partant à déclarer non fondée.

Au vu de l'ensemble de ces considérations, il convient de décharger A. et B. de la condamnation intervenue à leur encontre à déguerpir des lieux loués.

Il n'y a pas lieu de fixer l'indemnité d'occupation, les parties occupant les lieux aux termes de leur bail renouvelé aux mêmes conditions que celle de leur ancien bail. Le tribunal note que d'après les déclarations des preneurs, ils payent le loyer indexé tel que demandé par le bailleur et au montant duquel ce dernier souhaitait voir fixer l'indemnité d'occupation.

Il n'y a donc pas non plus lieu de prononcer une quelconque condamnation à ce titre, tous les loyers ayant été payés selon les déclarations des parties appelantes et intimée.

La demande en obtention indemnité d'éviction

Le bail ayant été renouvelé, cette demande est sans objet.

La demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat

A. et B. demandent, pour la première fois en instance d'appel, le montant de 6.000.- euros en remboursement des frais d'avocat exposés en première instance.

C. soulève l'irrecevabilité de cette demande pour constituer une demande nouvelle formulée pour la première fois en instance d'appel.

L'article 592 du nouveau code de procédure civile prévoit ce qui suit

« Il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale. »

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 ».

La demande d'A. et B. constituant une demande nouvelle formulée pour la première fois en instance d'appel, est donc irrecevable.

Les demandes accessoires

Les parties demandent chacune l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

A. et B. demandent également l'allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance et ce par réformation du jugement entrepris. Le tribunal déduit de cette dernière demande qu'ils demandent implicitement la réformation du jugement en ce qu'il les a condamnés au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance.

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).

Eu égard à l'issue du litige, la demande de C. est à rejeter pour être non fondée tant pour la première instance que pour l'instance d'appel. Par réformation du jugement entrepris, il convient donc de décharger A. et B. de la condamnation intervenue en première instance à leur égard de ce chef.

A. et B. ayant été contraint d'assurer leur défense en première instance et d'interjeter appel pour obtenir gain de cause, il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge.

Il convient partant, par réformation du jugement entrepris, de condamner C. de leur payer le montant de 300.- euros pour la première instance, soit 150.- euros à chacun des appelants.

Pour l'instance d'appel, il convient de condamner C. à payer le montant de 500.- euros à A. et B., soit 250.- euros à chacun des appelants.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de faire masse des frais et dépens des deux instances et de les imposer à C..

La demande de Maître David YURTMAN en distraction des frais et dépens à son profit n'est pas fondée, la faculté réservée par l'article 242 du Nouveau Code de Procédure civile à l'avocat à la Cour de demander la distraction des dépens n'existe que pour les frais dont il a fait l'avance dans les instances où son ministère est obligatoire (cf. CSJ 25 janvier 2006, n° 30.748 du rôle).

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 les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel principal fondé,

dit l'appel incident non fondé,

partant en conséquence de ce qui précède et par réformation du jugement entrepris,

dit que le bail du 27 novembre 2017 signé entre parties est renouvelé pour une période de 3 ans aux mêmes termes que l'ancien bail,

dit non fondée la demande de C. en résiliation du bail renouvelé,

partant, décharge A. et B. de la condamnation intervenue à leur encontre en déguerpissement des lieux loués,

dit sans objet la demande d'A. et d'B. en obtention d'une indemnité d'éviction,

dit non fondée la demande de C. en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance,

partant, décharge A. et B. de la condamnation intervenue à leur encontre au titre de l'indemnité de procédure pour la première instance,

dit la demande d'A. et d'B. en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance fondée pour le montant de 300.- euros,

partant, condamne C. à payer à A. le montant de 150.- euros de ce chef,

condamne C. à payer à B. le montant de 150.- euros de ce chef,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit irrecevable la demande d'A. et d'B. en remboursement de leurs frais d'avocat,

dit non fondée la demande de C. en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit la demande d'A. et d'B. en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel fondée pour le montant de 500.- euros,

partant, condamne C. à payer à A. le montant de 250.- euros de ce chef,

condamne C. à payer à B. le montant de 250.- euros de ce chef,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose à C.

dit non fondée la demande de Maître David YURTMAN en distraction des frais et dépens à son profit.