

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer no 19/2003 (IIIe chambre)

Audience publique du vendredi, 14 mars deux mille trois

Numéro du rôle: 79332

Composition:

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Béatrice SCHAFFNER, juge,
Yannick DIDLINGER, juge,
Jacques CASTEL, premier substitut du Procureur d'Etat,
Monique GLESENER, greffier.

E N T R E :

- 1) la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),
- 2) PERSONNE1.), administratrice de société, demeurant à L-ADRESSE2.),
- 3) PERSONNE2.), administrateur de société, demeurant à L-ADRESSE2.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO d'Esch-sur-Alzette du 17 janvier 2003,

intimés sur appel incident, comparant par Maître James JUNKER, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg,

E T :

- 1) PERSONNE3.), retraité, et son épouse
- 2) PERSONNE4.), employée privée, les deux demeurant à L-ADRESSE3.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO,

appelants par appel incident, comparant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- 3) l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG, établie à L1648 Luxembourg, 42, Place Guillaume, représentée par son collègue des Bourgmestre et Echevins actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO,

comparant par Madame PERSONNE5.).

FAITS :

L'affaire inscrite sous le numéro 79 332 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 28 janvier 2003, lors de laquelle elle fut refixée au 11 février 2003 pour plaidoiries.

A cette date-là, elle fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

Maître James JUNKER, avocat, comparant pour les parties SOCIETE1.) S.A., PERSONNE1.) et PERSONNE2.), donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de ses parties.

Maître François CAUTAERTS, avocat, en remplacement de Maître Charles KAUFHOLD, avocat, comparant pour les parties PERSONNE3.) et PERSONNE4.), fournit ses réponses.

Ensuite, le tribunal prit l'affaire en délibéré et le prononcé fut fixé au 21 février 2003.

Suite à la lettre du 20 février 2003 de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG, le tribunal prononça la rupture du délibéré et l'affaire fut remise au 28 février 2003 pour entendre la partie intimée ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG et le représentant du Ministère Public.

Madame PERSONNE5.), comparant pour l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG, fut entendue en ses moyens.

Maître James JUNKER, avocat, comparant pour les parties appelantes, fournit ses réponses.

Maître Charles KAUFHOLD, avocat, comparant pour les intimés PERSONNE3.) et PERSONNE4.), répliqua.

Le représentant du Ministère public fut entendu et se rapporta à la sagesse du tribunal.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 14 mars 2003 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par contrat de bail commercial du 15 décembre 1999, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) prennent en location un immeuble appartenant aux époux PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après les époux PERSONNE3.)PERSONNE4.)), sis à ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 200.000.- francs, payable le premier de chaque mois.

Le contrat est conclu pour une durée de cinq ans et il prévoit une option d'achat de l'immeuble en faveur des locataires pour une durée de 18 mois à partir du point de départ du bail.

Le contrat prend effet le 1er janvier 2000 et SOCIETE1.) s'installe dans les lieux loués.

Par lettre du 10 avril 2000, SOCIETE1.), qui exploite un studio de réalisation de films d'animation et emploie environ 50 salariés, demande au bourgmestre de la Ville de Luxembourg l'autorisation de pouvoir apposer une enseigne à la façade de l'immeuble pris en location.

Suite à l'information par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG (ci-après la Commune de Luxembourg) que l'immeuble, selon le plan

d'aménagement général de la Commune de Luxembourg, est classé dans une zone d'habitation 2, dans laquelle sont seulement permis des commerces de quartier, SOCIETE1.) présente le 2 mai 2000 une demande en autorisation de l'exploitation de l'immeuble sous la forme d'un studio d'animation et de production cinémato-graphique.

Suivant lettre du 13 juillet 2000, le bourgmestre de la Ville de Luxembourg refuse tant le changement d'affectation de l'immeuble que l'apposition d'une enseigne lumineuse à la façade de l'immeuble, au motif que celui-ci est classé en zone d'habitation 2 et que l'affectation proposée n'est pas compatible avec les dispositions de l'article A.2.1 du plan d'aménagement général.

Par lettre du 20 mars 2001, le bourgmestre de la Ville de Luxembourg somme SOCIETE1.) de se tenir strictement aux affectations admises suivant les dispositions réglementaires et menace de porter l'affaire en justice.

Par lettre du 26 mars 2001, SOCIETE1.) met les bailleurs en demeure de prendre toute mesure utile afin de lui permettre d'occuper conformément à son objet social l'immeuble pour la durée convenue du bail ainsi que de pouvoir lever le cas échéant l'option d'achat de l'immeuble. A défaut d'une prise de position avant la fin du mois de mars 2001, elle se verrait contrainte de suspendre le paiement du loyer.

Par requêtes déposées les 30 mai 2001 et 9 août 2001, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) font convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.), respectivement SOCIETE1.) devant le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour entendre condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 486.144.- francs à titre d'arriérés de loyer pour les mois d'avril et de mai 2001, voir résilier le bail entre parties et les trois parties défenderesses entendre valider la saisie-gagerie pratiquée le 7 août 2001 par les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.).

Par requêtes déposées le 27 août 2001 et le 21 janvier 2002, SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font convoquer les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) devant le juge de paix pour voir réduire le loyer mensuel à 100.000.- francs à partir du 1er avril 2001, prononcer la nullité du contrat de bail pour cause de dol, respectivement pour cause de vice de consentement imputable aux bailleurs, sinon voir prononcer la résiliation du bail en raison de leurs agissements fautifs ainsi que pour entendre déclarer le jugement commun à la Commune de Luxembourg.

Par jugement contradictoire du 16 décembre 2002, le juge de paix donne acte à SOCIETE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.) de ce qu'ils renoncent à leur demande du 27 août 2001 et aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) de ce qu'ils augmentent leur demande au montant total de 62.186,19.- euros.

Il dit non fondées les demandes en nullité du bail pour cause de dol et d'erreur sur la substance, respectivement en résiliation du bail pour manquement au devoir de renseignement et d'information et dit fondée la demande en résiliation du bail pour absence de jouissance paisible.

Il déboute SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs demandes en allocation de dommages et intérêts et en réduction du loyer.

Il résilie le bail entre parties, condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués et les condamne en outre au paiement de la somme de 52.433,52.- euros.

Il valide la saisie-gagerie pratiquée le 7 août 2001 par les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) et la convertit en saisie-exécution.

Il dit non fondées les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure et déclare le jugement commun à la Commune de Luxembourg.

Suivant acte d'appel du 17 janvier 2003, SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) interjettent régulièrement appel de ce jugement.

Ils concluent, par réformation, à voir annuler le contrat de bail pour cause de dol, sinon d'erreur, et, en ordre subsidiaire, à voir résilier le bail aux torts des bailleurs pour inexécution de leurs obligations contractuelles.

Ils demandent à voir dire fondée leur demande en allocation de dommages et intérêts d'un montant de 124.000.- euros, ainsi que leur demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.240.- euros pour chaque instance.

Ils demandent à voir déclarer le jugement commun à la Commune de Luxembourg.

Les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) interjettent régulièrement appel incident et concluent, par réformation, à entendre condamner SOCIETE1.) au paiement des arriérés de loyer et à voir dire fondée leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Ils augmentent leur demande du chef d'arriérés de loyer pour le montant de 15.740,82.- euros, représentant les loyers échus des mois de décembre 2002 à février 2003 inclus.

La Commune de Luxembourg conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Il est constant en cause que le litige est né au moment, où les locataires se sont vu refuser par la Commune de Luxembourg d'exploiter dans les lieux loués un studio d'animation et de production cinématographique au regard des dispositions du plan d'aménagement général régissant les zones d'habitation 2.

Estimant que les bailleurs ont manqué tant à leur obligation de renseignement au moment de la conclusion du contrat qu'aux obligations nées du bail, les locataires entendent voir sanctionner les manquements des bailleurs, principalement, par l'annulation du contrat avec allocation de dommages et intérêts, et subsidiairement, par la résiliation du contrat, la réduction rétroactive du loyer et l'allocation de dommages et intérêts.

- La nullité du bail pour vices du consentement:

Au soutien de leur appel, les appelants font valoir que les bailleurs, par leur réticence, ont induit en erreur les locataires qui, sans cette dernière, n'auraient pas conclu le contrat de bail, étant donné qu'ils avaient cru pouvoir exploiter leur activité commerciale dans les lieux qui leur avaient été loués à ces fins.

Ils font grief au premier juge d'avoir rejeté leur demande en nullité pour cause de dol sinon pour erreur, au motif qu'il n'y a pas réticence dolosive lorsque les informations qui doivent être fournies sont définies par une réglementation spéciale et que les demandeurs en nullité ont pu, avant la conclusion du bail, se renseigner auprès de l'administration compétente et de ne pas avoir examiné si les bailleurs avaient manqué à leur obligation d'information.

- Le dol:

En vertu de l'article 1116 du code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que sans elles, l'autre partie n'aurait pas contracté.

Ainsi que l'a retenu le premier juge, le dol peut être constitué par le simple silence d'une partie dissimulant à l'autre un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêchée de contracter.

Il y a dès lors lieu d'examiner d'abord si les bailleurs étaient tenus de renseigner les locataires sur l'affectation de l'immeuble qu'ils proposaient de louer, notamment au regard des prescriptions existantes en matière d'urbanisme.

L'exigence de loyauté contractuelle tend à compenser l'inégalité de compétence des contractants.

Ainsi, une obligation d'information et de conseil existe chaque fois qu'il existe un déséquilibre des connaissances entre les contractants, c'est-à-dire lorsque l'une des parties ignore légitimement des informations qui lui étaient utiles et que l'autre connaissait ou devait les connaître (G. Ravarani: La responsabilité civile, Pas. 2000, no 311).

Toutefois, une personne ne peut être tenue de renseigner son cocontractant que si elle détient une information " pertinente ". On entend par là une information, dont la connaissance par le cocontractant est de nature à conduire celui-ci à modifier son comportement, soit qu'il renonce à son projet de conclure le contrat, soit qu'il persévère dans celui-ci en réexaminant les conditions (Fr. Terré, Ph. Simler, Y. Lequette, Droit civil, Les obligations, Précis Dalloz, no 251, p. 198).

Celui qui se prétend créancier d'une obligation de renseignement doit donc d'abord prouver que l'information recélée ainsi que l'importance de celle-ci pour lui-même, étaient connues par son cocontractant.

Ensuite, l'obligation d'information n'existe que si celui qui se prétend créancier de cette obligation a lui-même ignoré le fait recélé et si cette ignorance est légitime.

L'ignorance est légitime lorsque le devoir de se renseigner, qui continue en principe à peser sur chacun, est écarté en raison de circonstances particulières. Tel peut être le cas si l'intéressé pouvait penser, en raison de la relation de confiance particulière qui l'unissait à son partenaire, que celui-ci prendrait l'initiative de l'informer (cf. op. cit.).

En l'espèce, il ressort de la comparution personnelle des parties le 19 novembre 2002 devant le premier juge, que les bailleurs avaient contacté les locataires suite à leur annonce dans un journal pour la recherche d'un local commercial. Lors de leur entrevue, les locataires avaient indiqué leur activité de production de dessins animés, la surface de location nécessaire ainsi que leurs projets d'agrandissement aux bailleurs.

Il se dégage en outre des débats menés à l'audience qu'avant la location, les bailleurs avaient visité les lieux exploités par SOCIETE1.) à son ancien siège à ADRESSE4.), - ce qui leur permettait ainsi de se faire une idée de la nature du commerce des locataires - et qu'ils avaient engagé certains frais en vue de l'aménagement des lieux par les locataires.

Même si, au vu de ces éléments, les bailleurs ont légitimement pu ignorer l'étendue exacte de l'activité des locataires, ils avaient pris connaissance de sa nature et de l'importance que les locataires y attachaient.

Or, connaissant la destination spéciale des lieux donnés en location, les bailleurs ont également pu et dû savoir que les locataires n'auraient pas contracté s'ils avaient su que l'exploitation de leur activité commerciale ne pouvait pas s'y faire.

Par ailleurs, s'agissant de la mise en location commerciale d'un immeuble situé en milieu urbain et soumis au plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg, les bailleurs, d'une part, étaient censés ne pas les ignorer et, d'autre part, en tant que propriétaires de l'immeuble, ils étaient les mieux placés pour en connaître les possibilités d'exploitation.

C'est dès lors à tort qu'ils entendent mettre cette obligation à charge des locataires.

C'est également à tort que les bailleurs invoquent les termes de l'acte de vente du 30 janvier 1998, pour soutenir que l'immeuble avait une vocation commerciale.

En effet, si l'acte de vente porte sur un immeuble désigné comme étant “ *une maison de commerce* ”, avec place, d'une contenance de 5 ares et 50 centiares, sise au numéro ADRESSE1.), il n'en résulte pas pour autant qu'il ne soit pas soumis à des prescriptions légales ou administratives spécifiques au sujet de l'exercice de certaines activités commerciales dans le quartier.

La même observation s'impose en ce qui concerne le paiement par les bailleurs d'une surtaxe communale sur les droits d'enregistrement. S'agissant-là d'une réglementation spécifique en matière de droits d'enregistrement, aucune déduction ne saurait en être tirée en ce qui concerne la réglementation en matière d'urbanisme.

C'est enfin en vain que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) invoquent l'article 11 du contrat de bail stipulant que “ *le preneur s'engage formellement à respecter tous les règlements de voiries, de police et de ville....* ”, étant donné que cette clause n'a trait qu'aux obligations du preneur nées du bail, à l'exclusion de toute éventuelle obligation pré-contractuelle.

En ce qui concerne les locataires, il est exact qu'ils auraient pu eux-mêmes se procurer toutes les informations nécessaires quant aux possibilités d'exploiter leur activité commerciale dans ledit immeuble, étant donné qu'ils étaient des professionnels en matière de production de films cinématographiques et que le plan des bâtisses est accessible à toute personne.

Il n'en demeure pas moins qu'au vu notamment des contacts préliminaires spécifiques entre parties, ils ont légitimement pu faire confiance aux bailleurs que l'immeuble en tant que tel ne comportait aucune entrave au libre exercice de leur activité commerciale.

Il s'ensuit que l'offre de preuve des bailleurs, tendant à établir que les locataires s'étaient eux-mêmes renseignés avant la conclusion du bail auprès du service de la Police des Bâtisses de la

Commune de Luxembourg au sujet de l'exploitabilité de l'immeuble, est à écarter non seulement comme n'étant pas suffisamment précise, mais encore comme n'étant pas pertinente.

Pareillement l'offre de preuve formulée en ordre subsidiaire par les locataires, tendant à prouver les démarches effectuées après la lettre de refus du 13 juillet 2000 du bourgmestre de la Ville de Luxembourg, est à rejeter pour défaut de pertinence.

Il résulte des développements qui précèdent qu'en l'espèce, les bailleurs étaient tenus d'une obligation de renseignement et que leur réticence est constituée par le silence qu'ils ont gardé au sujet des restrictions résultant de la partie écrite du plan d'aménagement général en ce qui concerne l'exploitabilité des lieux loués selon l'affectation souhaitée des locataires.

S'agissant en l'espèce des prescriptions du plan d'aménagement général, ils étaient censés les connaître et auraient dû en avertir les locataires compte tenu de l'affectation spécifique des lieux loués.

Toutefois, en tant que délit civil, le dol repose encore sur une faute intentionnelle. Il faut que l'auteur des manœuvres, mensonge ou réticence ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant (cf. Jurisclasseur civil, Contrats et obligations, art. 1116, fasc. 5 no 27).

Contrairement à l'argumentation des appelants, même si les bailleurs avaient acquis l'immeuble le 30 janvier 1998 à un bas prix et que l'immeuble n'était pas occupé pendant un an, ces éléments ne constituent pas des indices suffisants de nature à faire paraître leur intention dolosive, étant donné que l'immeuble permettait, en dehors de l'habitation, l'exploitation d'un commerce de quartier.

Au contraire, il est apparu lors de la comparution personnelle des parties devant le premier juge que les bailleurs étaient de bonne foi, de sorte que c'est à bon droit,

quoique pour d'autres motifs, que le premier juge a dit la demande en nullité du bail pour cause de dol non fondée.

- L'erreur:

Les appelants font encore grief au premier juge de ne pas avoir retenu l'erreur comme cause de nullité du contrat.

En vertu de l'article 1110 du code civil, l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet.

Ainsi que le soutiennent les appelants, il résulte de ce qui précède qu'ils ont été mépris sur un élément essentiel de leur engagement, à savoir le fait de pouvoir exploiter l'immeuble loué conformément à leur objet social.

Or, pour fonder l'annulation du contrat, l'erreur doit non seulement avoir été déterminante du consentement, il faut encore qu'elle soit jugée excusable.

La justification de cette exigence réside tout à la fois dans le souci de sanctionner la conduite imprudente ou trop naïve de l'errans, et dans la nécessité de protéger le cocontractant de bonne foi contre le préjudice que lui causerait une annulation imméritée (cf. Jurisclasseur civil sub art. 1110, fasc. 3-3, no 71).

Or, ainsi que l'a relevé à juste titre le premier juge, en l'espèce, cette erreur n'était cependant pas excusable, étant donné que les locataires, en tant que professionnels en leur spécialité et avant de s'engager, auraient pu l'éviter en consultant eux-mêmes le plan d'aménagement général.

Il s'ensuit qu'il y a lieu encore de confirmer encore le jugement entrepris sur ce point..

Il suit des développements qui précèdent que la demande en annulation du contrat pour cause de dol ou d'erreur et en allocation de dommage et intérêts n'est pas fondée.

- L'inexécution par les bailleurs de leurs obligations contractuelles:

- Le manquement au devoir de renseignement:

Les appelants reprennent sur ce point leur argumentation tirée du fait que les époux PERSONNE3.)PERSONNE4.) ne les avaient pas informés du fait que l'immeuble ne pouvait être loué à des fins d'exploitation d'une entreprise de production de films et font grief au premier juge d'avoir rejeté leur moyen, au motif que les manquements des bailleurs n'étaient pas établis.

Il résulte des développements qui précèdent que le manquement reproché se situe dans la phase précontractuelle et ne constitue pas un manquement par les bailleurs à leurs obligations contractuelles, de sorte que c'est à bon droit que le premier juge, bien que pour d'autres motifs, a dit le moyen non fondé.

- Le trouble de jouissance:

Les appelants font encore grief au premier juge d'avoir, tout en retenant que le bailleur répond en principe des entraves apportées à l'usage ou à la jouissance de la chose louée par un acte de l'administration, s'il a commis une faute ou une négligence ne lui permettant pas de se retrancher derrière la force majeure, estimé qu'en l'espèce tel n'était pas le cas, étant donné que le bailleur n'avait commis aucune faute ou négligence.

En vertu de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé notamment de délivrer au preneur la chose louée et de le faire jouir paisiblement pendant la durée du bail.

Le bailleur est donc tenu de garantir le locataire non seulement des troubles que lui-même ou certaines personnes dont il doit répondre, pourraient lui causer, mais encore des troubles de droit causés par des tiers.

En ce qui concerne en particulier les troubles provenant de l'Administration, il est admis que l'acte de l'administration n'est un trouble de droit que lorsqu'il est légal et régulier (cf. Jurisclasseur civil, sub. art. 1708 à 1762, fasc. 263, no 66).

En l'espèce, le trouble émanant de l'Administration résulte du refus le 13 juillet 2000 du changement d'affectation de l'immeuble loué, ainsi que des injonctions et sommations ultérieures de la Commune tendant à voir cesser l'exploitation de l'immeuble sous forme de studio de réalisation de films d'animation et de bureaux occupant près de 50 personnes (cf. les lettres du 20 mars 2001, 22 avril 2002, 28 juin 2002).

Si, comme le soutiennent les intimés, la décision de refus du bourgmestre de la Ville de Luxembourg du 13 juillet 2000 aurait pu faire l'objet d'un recours, toujours est-il que tel n'a pas été le cas, de sorte qu'actuellement elle est devenue définitive.

Il s'y ajoute que la décision de refus, non arguée d'illégalité, fut motivée par le fait que l'affectation de l'immeuble telle que sollicitée par les locataires était contraire à l'article A.2-1 du plan d'aménagement général et il n'est pas établi dans quelle mesure un recours basé sur une interprétation erronée dudit article aurait eu une chance d'aboutir.

Par ailleurs, il n'est pas non plus certain dans quelle mesure un recours basé sur la violation des droits acquis aurait pu prospérer, étant donné que l'activité exploitée précédemment dans les lieux par une entreprise de nettoyage, bien que de nature industrielle, était différente de celle poursuivie par SOCIETE1.).

Il résulte enfin des développements qui précèdent que le trouble en question aurait pu être évité, si les bailleurs avaient préalablement vérifié l'exploitabilité de l'immeuble au regard du plan d'aménagement général et en auraient informé les locataires.

Il s'avère également que suite à la lettre recommandée du 26 mars 2001, qui leur avait été adressée par les locataires et qui les informait sur la décision de refus du bourgmestre de la Ville de Luxembourg d'autoriser le changement d'affectation de l'immeuble sollicité par ces derniers, les bailleurs n'ont entrepris aucune démarche pour empêcher l'éviction des locataires.

Au vu des carences des bailleurs, il s'ensuit que le trouble actuel apporté à la jouissance d'SOCIETE1.) ne revêt pas les caractères de force majeure à leur égard et qu'ils doivent dès lors en répondre.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de réformer sur ce point le jugement entrepris.

- La réduction du loyer et les dommages et intérêts:

Les appelants concluent encore, par réformation, à voir dire fondée leur demande en réduction du loyer à 100.000.- francs, avec effet au 1er avril 2001.

Ils font valoir à l'appui de cette demande que leur courrier recommandé du 26 mars 2001 aux bailleurs, tendant à voir régulariser la situation jusqu'à fin mars 2001, est resté sans suite, malgré les lettres de rappel de leur mandataire des 18 avril et 23 mai 2001.

Or, il résulte des débats à l'audience que les locataires ont continué jusqu'à ce jour d'occuper l'immeuble et d'exploiter leur activité commerciale dans les lieux loués.

Il s'ensuit que le trouble survenu n'a pas empêché à ce jour la jouissance des lieux.

La demande tendant à voir réduire le loyer à partir du 1er avril 2001 n'est dès lors pas fondée.

A l'appui de leur demande en dommages et intérêts d'un montant de 124.000.- euros pour agissement fautif des bailleurs, les appelants font valoir que le bail conclu pour une durée de cinq ans n'aurait normalement pris fin qu'en décembre 2004 et qu'ils avaient légitimement pu s'attendre au paiement d'un loyer mensuel de 200.000.- francs.

Confrontés à un départ prématuré, ils n'auraient pas encore trouvé de local de même dimension pour abriter leurs studios et susceptibles de recevoir pareille affectation, et se verraient contraints

à exposer des frais de déménagement importants. Le déménagement durerait par ailleurs trois jours compte tenu du nombre important de PC à déménager.

Ils versent à l'appui de leur demande plusieurs offres de location de surfaces de bureaux de deux agences immobilières différentes ainsi que des devis émanant de deux entreprises différentes pour les frais à prévoir pour le déménagement de leurs bureaux.

Les intimés s'y opposent en faisant valoir que depuis avril 2001, les locataires avaient connaissance du problème, mais qu'ils sont néanmoins restés dans les lieux.

Dès lors, le dommage invoqué ne serait pas en relation causale avec le comportement des bailleurs.

Il se dégage des éléments qui précèdent que les locataires n'établissent actuellement ni l'existence certaine, ni l'ampleur des dommages par eux allégués.

Il s'ensuit, et sans qu'il y ait lieu d'examiner si les locataires, par manquement de diligence, ont contribué au dommage invoqué en restant dans les lieux, que leur demande en dommages et intérêts est à rejeter comme étant prématurée.

Les appelants soutiennent encore avoir subi un préjudice du fait qu'ils n'ont pas pu lever l'option d'achat de l'immeuble pour le prix de 500.000.- euros, option dont ils auraient fait état dans leur lettre du 26 mars 2001.

Or, l'option d'achat stipulée au contrat de bail ne constituait qu'une simple faculté, d'ailleurs non autrement concrétisée par les parties. Il n'est notamment pas établi si, en l'absence des problèmes rencontrés par les locataires, ceux-ci l'auraient levée. En l'absence de tout élément en ce sens, elle ne saurait tout au plus constituer qu'une simple perte d'une chance non autrement précisée.

A défaut de tout élément d'appréciation à cet égard, la demande en indemnisation afférente, d'ailleurs non évaluée, n'est pas fondée.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de confirmer, bien que pour d'autres motifs que ceux retenus par le premier juge, la décision entreprise.

- L'inexécution par les locataires de leurs obligations contractuelles:
- Le non paiement des loyers:

Par leur lettre du 5 mars 2003, les intimés versent en cause un décompte général relatant les arriérés de loyer à partir du 1er avril 2001 jusqu'au 1er mars 2003 inclus. Dans leur lettre d'accompagnement à la partie adverse, ils font valoir que les locataires redoivent actuellement 81.641,18.- euros et que, même en tenant compte du fait qu'ils veulent retenir 50 % du loyer, ils seraient en retard de 18.559,53.- euros.

Conformément aux conclusions des appelants, ce décompte non annoncé avant la clôture des débats le 28 février 2003 et qui n'a pas fait l'objet d'un débat contradictoire entre parties, ne sera pas pris en considération. Il en va de même de la prétention des bailleurs quant au loyer du mois de mars 2003 y réclamé.

Les appelants font grief au premier juge de les avoir condamnés au paiement du montant de 52.433,52.- euros, correspondant aux arriérés de loyer encore redus.

Ils font valoir qu'en application de l'article 1134-2 du code civil, ils pouvaient valablement suspendre le paiement de la moitié des loyers, étant donné que les bailleurs ont fautivement, sinon du moins par négligence, entravé la jouissance paisible des lieux loués. Les arriérés de loyer auraient par ailleurs été consignés auprès de la SOCIETE2.).

Ce moyen n'est pas fondé. En effet, ainsi que l'a relevé à juste titre le premier juge, l'exception d'inexécution doit être considérée en fonction d'un critère d'équilibre, de proportionnalité entre les inexécutions respectives et d'un critère de nécessité.

Or, en l'espèce, si le manquement des bailleurs à leur obligation d'assurer une garantie contre un éventuel trouble de jouissance provenant de la part de l'administration est établi, il n'en demeure pas moins que, depuis la survenance du trouble en question, les locataires ont continué à occuper intégralement les lieux loués, sans cependant s'acquitter d'une partie du loyer constituant la contrepartie directe de la jouissance des lieux.

Le non paiement du loyer ne répondant ainsi pas au critère de proportionnalité entre les inexécutions respectives, c'est à juste titre que le premier juge l'a dit non fondée.

C'est dès lors à tort que les locataires ont retenu les sommes rédues, même sur un compte spécial.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) au paiement du montant de 52.433,52.- euros, qui n'a pas fait l'objet d'une contestation.

Dans le cadre de leur appel incident, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) concluent encore, par réformation, à voir condamner également SOCIETE1.) au susdit montant, au motif qu'en concluant à la validation de la saisie-gagerie contre les trois parties, ils avaient implicitement conclu à la condamnation d'SOCIETE1.).

SOCIETE1.) s'oppose à cette demande, au motif qu'il s'agit d'une demande nouvelle en instance d'appel.

Il résulte de la requête introductive d'instance ainsi que la motivation du jugement entrepris, qu'en première instance les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) n'avaient pas demandé la condamnation d'SOCIETE1.) au paiement d'arriérés de loyer.

Contrairement à l'argumentation des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), cette demande ne résulte pas implicitement de la saisie-gagerie dont l'objet était de garantir le paiement des loyers échus, conformément à la demande afférente des bailleurs, introduite par requête séparée.

Conformément aux conclusions d'SOCIETE1.), il s'agit dès lors d'une demande nouvelle, non recevable en instance d'appel, étant donné qu'elle ne tend pas à la compensation et qu'elle ne constitue pas une simple défense à l'action principale.

Il s'ensuit que l'appel incident sur ce point n'est pas fondé.

A l'audience des plaidoiries, les bailleurs ont encore augmenté leur demande du montant de 15.740,82.- euros, correspondant aux arriérés de loyer des mois de décembre à février 2003 inclus.

Il y a lieu de préciser que dans leur décompte du 28 février 2003, ils ont évalué le total de leur créance pour les deux instances à 68.174,33.- euros, sous réserve du loyer de mars 2003 et sous réserve des taxes communales échues ou à échoir.

Cette demande est formée, principalement, contre les parties au litige et, subsidiairement, contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Conformément au développement qui précède, la demande n'est pas fondée contre SOCIETE1.).

Elle est toutefois fondée contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Compte tenu d'une quittance de versement documentant le paiement d'un montant de 5.246,94.euros, représentant la moitié des loyers de décembre 2002 et janvier 2003, la demande

additionnelle est fondée pour le montant total $15.740,82 - 5.246,94 = 10.493,88$.-euros. - La résiliation du bail:

Les appelants entreprennent encore le jugement en ce que le premier juge a dit fondée la demande en résiliation du bail pour inexécution par les locataires de leur obligation de paiement des loyers.

A l'appui de leur moyen, ils font valoir que les loyers impayés se trouvaient déposés sur un compte spécial en attendant l'issue du litige, étant donné qu'une consignation sur un compte spécial leur avait été refusée par les bailleurs.

Les intimés, au contraire, font valoir que depuis avril 2001, les locataires n'avaient d'abord plus payé le loyer et ce ne serait qu'après l'action en justice qu'ils auraient repris le paiement partiel du loyer. Abstraction faite de la moitié des loyers promise, il y aurait encore aujourd'hui des retards de paiement.

Il résulte des développements qui précèdent que c'est à tort que les locataires ont retenu une partie des loyers mensuels, même sur un compte spécial, étant donné que jusqu'à ce jour ils ont continué de disposer intégralement des lieux loués et ont pu y exploiter leur activité commerciale.

Le non paiement partiel du loyer se poursuivant en instance d'appel, ce comportement fautif des locataires justifie la résiliation du bail, abstraction faite de la question de savoir si certains loyers ont été payés.

La continuation par SOCIETE1.) de l'exploitation de son activité commerciale dans l'immeuble loué s'avérant par ailleurs impossible, au vu des différentes injonctions et sommations lui adressées par la Commune de Luxembourg, trouble dont les bailleurs doivent répondre, la demande des locataires en résiliation du bail pour comportement fautif des bailleurs est également fondée.

Il s'ensuit qu'il y a lieu, par réformation, de prononcer la résiliation aux torts réciproques des deux parties.

Les appelants concluent, en ordre subsidiaire, à l'allocation d'un délai de déguerpissement de deux mois, au motif qu'ils se trouvent en phase de post-production d'un film d'animation.

Compte tenu des explications fournies, il y a lieu de faire droit à cette demande.

- La validation de la saisie-gagerie:

Au vu des développements qui précèdent, c'est à juste titre que le premier juge a prononcé la validation de la saisie-gagerie.

L'appel n'est partant pas fondé sur ce point.

- Les indemnités de procédure:

Aucune des parties n'établissant l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, les demandes respectives des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ainsi que d'SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.), tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance et pour l'instance d'appel, ne sont pas fondées.

Les appels principal et incident sur ces points ne sont dès lors pas fondés.

Il y a lieu de déclarer le présent jugement commun à la Commune de Luxembourg.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement, le représentant du Ministère Public entendu en ses conclusions,

reçoit les appels principal et incident,

dit l'appel incident non fondé, dit

l'appel principal partiellement fondé,

par réformation ,

déclare résilié le bail aux torts réciproques des parties,

confirme le jugement pour le surplus, sauf à reporter le délai de déguerpissement à deux mois après la signification du présent jugement,

donne acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de l'augmentation de leur demande en instance d'appel, la dit irrecevable à l'égard d'SOCIETE1.) S.A.

la dit recevable et fondée à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de 10.493,88.- euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, le 11 février 2002, jusqu'à solde,

dit non fondées les demandes introduites sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

déclare le jugement commun à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et pour moitié à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et SOCIETE1.) S.A.