

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (Ile chambre)
2023TALCH03/00185

Audience publique du mardi, quatorze novembre deux mille vingt-trois

Numéros du rôle : TAL-2022-06332 et TAL-2023-04446

Composition :

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

I (TAL-2022-06332)

E N T R E :

1. PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), retraitée, demeurant à L- ADRESSE1.),
2. PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, du 24 août 2022,

comparant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL,

comparant par Maître Céline MARCHAND, avocat, demeurant à Luxembourg,

II (TAL-2023-04446)

ENTRE :

1. PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), retraitée, demeurant à L- ADRESSE1.), en nom personnel et en sa qualité d'héritière légale de PERSONNE4.), décédé le DATE1.),

2. PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.), en nom personnel et en sa qualité d'héritière légale de PERSONNE4.), décédé le DATE1.),

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 25 mai 2023,

comparant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ,

comparant par Maître Céline MARCHAND, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu le 20 juin 2023 sous le numéro 2023TALCH03/00124 dans la cause entre les parties ci-avant mentionnées et dont le dispositif est conçu comme suit :

« P A R C E S M O T I F S :

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

déclare l'appel recevable,

réserve le surplus et les dépens,

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du mardi, 17 octobre 2023 à 15.00 heures, salle TAL 0.11. du tribunal. »

Par exploit d'huissier de justice du 24 août 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ont régulièrement interjeté appel contre le jugement rép. fisc. n° 1374/2022 rendu par la justice de paix de et à Esch-sur-Alzette en date du 8 juillet 2022.

Cette affaire a été inscrite sous le **n° de rôle 2022-06332.**

Par réformation du jugement entrepris, elles demandent à voir ordonner, avant tout progrès en cause, une expertise et de nommer un expert, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit, détaillé et motivé de comparer l'état des lieux d'entrée et de sortie au vu du désaccord entre parties et de dresser la liste des dégâts locatifs qui dépassent une usure normale ainsi que le coût des réfections.

Elles demandent à voir condamner la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) à leur payer la somme de 9.327,63 euros (déduction faite de la garantie locative de 21.000.- euros), sinon le montant de 30.327,63 euros à titre de frais de remise en état, sinon à tout autre montant évalué *ex aequo et bono* par le tribunal.

Elles demandent à se voir décharger de la condamnation en paiement de la somme de 18.788.- euros à titre de restitution du solde de la garantie locative.

Elles demandent encore à se voir décharger de la condamnation à payer à SOCIETE1.) une indemnité de procédure pour la première instance.

Elles réclament une indemnité de procédure à hauteur de 2.500.- euros pour la première instance et encore une fois à hauteur de 2.500.- euros pour la présente instance d'appel.

Elles sollicitent finalement la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances.

SOCIETE1.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle réclame à son tour une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 2.500.- euros.

Par exploit d'huissier de justice du 25 mai 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ont encore une fois interjeté appel contre le prèdit jugement du 8 juillet 2022.

Cette affaire a été inscrite sous le **n° de rôle 2023-04446** et a été appelée à l'audience publique du mardi, 13 juin 2023, lors de laquelle elle a été fixée au 20 juin 2023 pour fixation.

A cette audience, l'affaire a été fixée pour plaidoiries, ensemble avec l'affaire connexe portant le n° de rôle TAL-2022-06332, à l'audience du 17 octobre 2023.

A cette audience, Maître Leslie LIA, avocat, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, avocat, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître Yanis HAMAMA, avocat, en remplacement de Maître Céline MARCHAND, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 14 novembre 2023 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux rôles pour y statuer par un seul et même jugement.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 17 octobre 2023, les parties se sont accordées à ce que le deuxième acte d'appel du 25 mai 2023 soit déclaré irrecevable.

A rappeler encore à cet égard que « *à partir du moment où un arrêt définitif est prononcé, le litige est tranché en appel et il n'y a plus possibilité d'avoir recours à un deuxième appel en vertu de la maxime « Appel sur appel ne vaut »* » (Pandectes belges Appel civil T.8 p. 240) (Cour, 9^{ième}, 27 juin 2022, n° 25978 du rôle).

Au vu de ce qui précède et au vu de l'accord des parties, l'appel du 25 mai 2023 est à déclarer irrecevable et le tribunal de céans décide, en application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens relatifs à l'instance d'appel résultant de l'acte d'appel du 25 mai 2023.

Position des parties

1. PERSONNE1.) et PERSONNE3.)

Les parties appelantes exposent que suivant contrat de bail du 28 septembre 2011 avec effet au 1^{er} novembre 2011, PERSONNE1.) et PERSONNE5.) auraient donné en

location à SOCIETE1.) un entrepôt sis à L-ADRESSE4.), moyennant un loyer mensuel de 7.000.- euros, payable le premier de chaque mois et contre fourniture d'une garantie locative s'élevant au montant de 21.000.- euros.

En date du 31 octobre 2011, un état des lieux d'entrée aurait été dressé entre parties.

Par ailleurs, en vertu du contrat de bail, il aurait été octroyé à SOCIETE1.) un budget équivalent à 2 mois de loyer (14.000.- euros) pour effectuer des travaux (de rénovation, de mise en peinture de l'intérieur de l'immeuble, d'aménagement et de sécurité). Ces travaux n'auraient cependant jamais été effectués et SOCIETE1.) serait à condamner au remboursement de ce montant.

Puis ledit contrat de bail aurait été résilié d'un commun accord des parties courant janvier 2021, sans préjudice quant à la date exacte, avec remise des clés le 29 janvier 2021.

Le 26 janvier 2021, l'état des lieux de sortie aurait été dressé entre parties duquel il ressortirait des dégâts locatifs à hauteur de 16.327,63 euros suivant devis de différents corps de métier.

Par courrier du 20 mai 2021, par l'intermédiaire de leur mandataire, les bailleurs auraient mis en demeure SOCIETE1.) de leur payer le montant de :

16.327,36 euros (en vertu des devis) + 14.000.- euros (octroyé initialement pour travaux) - 21.000.- euros (garantie locative) = 9.327,63.- euros.

Ce serait tout d'abord à tort que le premier juge a fait droit à la demande adverse en restitution de la garantie locative d'un montant 18.788.- euros (SOCIETE1.) estime redevoir aux parties appelantes le montant de 2.212.- euros).

Cette demande en restitution ne serait pas fondée au vu des dommages causés par la locataire.

Avant tout progrès en cause, il y aurait lieu de nommer un expert, avec comme mission de comparer les états des lieux d'entrée et de sortie, de dresser une liste des dégâts locatifs et de chiffrer le cout des réfections.

Il ressortirait clairement de l'état des lieux de sortie que dans le bureau n° 2 le volet de la fenêtre est défectueux et qu'une prise de courant est cassée.

Ensuite, concernant les « *fissures et crevasses sur le sol au centre du dépôt et mur d'appointement quai* », l'état des lieux d'entrée aurait seulement mentionné des fissures au plafond de l'entrée de l'entrepôt.

Ce dépôt aurait été conçu pour le stockage de matières fragiles, périssables, sensibles à la température, l'hygrométrie et à la poussière. SOCIETE1.) aurait toutefois déplacé, empilé et entreposé des matériaux d'un poids excessif provoquant des fissures au sol sans aucun lien avec une usure normale.

Le juge de paix aurait encore erronément décidé de n'accorder aux bailleuses qu'une seule participation aux frais de remise en état du système électrique d'un montant de 1.000.- euros alors qu'il aurait appartenu à SOCIETE1.) d'entretenir les diverses installations électriques et lumineuses en bon père de famille et de remettre les lieux en pristin état.

Le locataire aurait en outre abîmé les balustres, lampes et supports lorsque ses ouvriers « *ont empilé les palettes en papier à une hauteur si élevée qu'ils ont touché et endommagé les rampes lumineuses professionnelles situés notamment au plafond* ».

Les ventilateurs étant défectueux suite au départ de SOCIETE1.), il aurait également appartenu de la condamner à leur remplacement.

Il est encore reproché à SOCIETE1.) de ne pas avoir entretenu la chaudière. Il lui aurait incombé de procéder régulièrement à la révision, au réglage et au nettoyage annuel de la chaudière ainsi qu'au ramonage de la cheminée.

2. SOCIETE1.)

SOCIETE1.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris par adoption des motifs tels que retenus par le premier juge.

En date du 10 juin 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) auraient tiré l'intégralité de la garantie locative, à savoir 21.000.- euros.

Elle estime que seuls les dégâts suivants lui seraient imputables :

- Rideau en alu abîmé et rail, ajustement porte du bureau/dépôt : 480.- euros
- Retrait vis sols et trous murs entrée : 172.- euros
- Remplacement lavabo cassé : 60.- euros
- Electricité et changement de thermostat : 1.000.- euros
- Révision annuelle et réglage chaudière mazout : 500.- euros

Soit un total de 2.212.- euros.

Tous les autres postes réclamés par les parties adverses sont contestés au motif qu'il s'agit soit d'une usure normale après 10 ans de location (électricité), soit que les dégâts étaient déjà présents lors de l'entrée en jouissance des lieux (fissures et trous), soit que le montant sollicité est surfait (révision de la chaudière). Il ne ressortirait pas non plus de l'état des lieux de sortie que le bureau n° 2 aurait été endommagé.

Force serait de constater que les parties appelantes auraient procédé en 2022 à une véritable mise en conformité de l'ensemble de l'électricité, soit des travaux d'envergure, sans lien avec des prétendus dégâts locatifs incombant à la locataire.

Pendant toute la durée du contrat de bail, les parties appelantes auraient refusé d'intervenir sur la chaudière. Si jamais la chaudière ne fonctionnait plus, il serait donc de leur propre faute.

La demande en paiement des frais de remplacement des ventilateurs serait à déclarer irrecevable pour être constitutive d'une demande nouvelle en instance d'appel, sinon à déclarer non fondée alors que les ventilateurs auraient été défectueux dès le début du bail.

Pour le reste, il s'agirait avant tout de devis de complaisance, non signés et émis il y aurait entretemps 3 ans.

Les photos fournies ne seraient pas non plus pertinentes faute d'être datées, rendant une comparaison avec la situation en début de bail impossible.

Elle conteste en outre le poste « *budget octroyé pour travaux non-effectués* » et fait valoir ne pas être tenue de rembourser le geste commercial lui accordé au moment de la signature du contrat de bail, cette remise n'ayant jamais été conditionnée à la réalisation de travaux.

En tout état de cause, en vertu de la prescription quinquennale, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) seraient actuellement forcloses pour demander une répétition de ses deux loyers.

La demande en instigation d'une expertise judiciaire serait à rejeter pour être superfétatoire. Non seulement 3 années se seraient entretemps écoulés depuis le départ de la locataire mais il serait également bien possible de comparer l'état des lieux d'entrée à l'état des lieux de sortie sans avoir recours à un expert.

Motifs de la décision

1. Quant à la nomination d'un expert

Il est à noter que pareille mesure ne se conçoit que pour autant que le tribunal soit en mesure d'apprécier la réalité, respectivement le bien fondé des griefs avancés.

En effet, aux termes de l'article 351 du nouveau code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée sur un fait que si la partie qui l'allègue ne dispose pas d'éléments suffisants pour le prouver. En aucun cas la mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

Les mesures d'instruction exécutées par un technicien ne peuvent au départ être considérées ou utilisées comme moyens de preuve (Th. HOSCHEIT, chronique de droit judiciaire privé, Les mesures d'instruction exécutées par un technicien, P 32, p. 47).

Il appartient donc à PERSONNE1.) et PERSONNE3.) d'établir les faits dont elles se prévalent par le biais de pièces probantes, sinon, le cas échéant de formuler une offre de preuve par témoins, de sorte qu'il y a lieu de décider, au vu des éléments de la cause, qu'il ne saurait être fait droit à leur demande en instigation d'une expertise judiciaire.

2. Quant aux dégâts locatifs

Le tribunal rappelle que l'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver, sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat. (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

Selon l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur.

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové. En usant du bien en tant que bon père de famille, il n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure; tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure.

Il appartient partant à PERSONNE1.) et PERSONNE3.) d'établir que SOCIETE1.) a causé à l'entrepôt loué des dégradations excédant celle d'une usure normale pendant un laps de temps de 10 ans de location.

A l'instar du premier juge, il y a donc lieu d'analyser les différents postes réclamés et contestés de part et d'autre.

SOCIETE1.) demande à voir écarter l'intégralité des clichés versés en cause au motif qu'ils ne seraient pas datés et ne permettraient pas de comparaison avec la situation en début de bail.

Il y a tout d'abord lieu de constater que SOCIETE1.) ne conteste pas que les photos ont été prises dans les lieux loués. Le simple argument qu'elles ne sont, certes, pas datées, en l'absence de tout autre moyen pertinent, ne sauraient cependant suffire à écarter *ipso facto* les photos des débats.

Le tribunal décide donc qu'il les prendra en compte dans les développements qui suivront.

a. Le bureau n° 2

Il est reproché à SOCIETE1.) d'avoir endommagé dans le bureau n° 2 le volet de la fenêtre ainsi qu'une prise de courant.

Le tribunal se doit de noter que déjà l'état des lieux d'entrée du 31 octobre 2011 retient expressément qu'il manque la cache d'une prise de courant.

L'état des lieux de sortie indique effectivement pour le bureau n° 2 que « *le volet de la fenêtre est défectueux* ».

Or, sans autre précision, ni devis/facture relatifs à la remise en état, le tribunal se trouve dans l'impossibilité de cerner la dimension du dégât invoqué. S'agit-il d'un volet électrique dont le moteur s'est cassé en raison de l'usure, s'agit-il d'un volet manuel dont la corde s'est cassée par la faute du locataire, voire s'agit-il d'un problème au niveau des lamelles du volet.

En l'absence du moindre élément pertinent à cet égard, la constatation que « *le volet de la fenêtre est défectueux* » ne permet pas au tribunal de dire qu'il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale.

Le jugement entrepris est donc à confirmer en ce qu'il a débouté PERSONNE1.) et PERSONNE3.) sur ce poste.

b. Les fissures et trous

A l'image du premier juge, le tribunal décide que ni l'état des lieux d'entrée, ni les photos versées en cause, ni l'état des lieux de sortie, ne permettent de retenir que les fissures et trous y visibles excèderaient l'usure normale compte tenu d'une occupation des lieux pendant 10 ans.

Le reproche que SOCIETE1.) aurait entreposé des matériaux d'un poids excessif reste à l'état de pure allégation.

PERSONNE1.) et PERSONNE3.) sont donc, par confirmation du jugement entrepris, également à débouter sur ce point.

c. Système d'éclairage et installation électrique

Les factures et devis versés en cause mènent à la conclusion que les parties appelantes ont procédé à une réfection intégrale de l'électricité des lieux loués.

Comme déjà ci-dessus pour les fissures et trous, aucun élément en cause ne permet de retenir un manquement dans le chef de SOCIETE1.) ayant conduit à la nécessité de refaire l'intégralité de l'électricité de l'entrepôt.

A rappeler qu'il ne revient pas au locataire de supporter les frais de remise en état qui sont uniquement dus à la vétusté des lieux. Il ne revient certainement pas à SOCIETE1.) de financer aux bailleresses la modernisation du tableau électrique en vue d'une éventuelle relocation future.

En l'absence d'appel incident, le tribunal décide que c'est à bon droit que le premier juge a fixé *ex aequo et bono* la participation de SOCIETE1.) aux frais de remise en état pour ce poste à 1.000.- euros.

d. Ventilation

SOCIETE1.) demande à voir déclarer la demande relative à ce poste irrecevable au motif qu'il s'agirait d'une demande nouvelle, prohibée en instance d'appel.

L'article 592 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile dispose, qu'il ne sera formé en cause d'appel, aucune demande nouvelle, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

Or, il résulte expressément du jugement entrepris (pages 2 et 5) que PERSONNE1.) et PERSONNE3.) réclamait déjà en première instance le remboursement des frais de remise en état de la ventilation, de sorte que la demande actuelle en instance d'appel relative de ce chef n'est pas nouvelle et à déclarer recevable.

Quant au fond de la demande, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ne précisent pas de quelle ventilation il s'agit précisément. S'agit-il de la ventilation du dépôt ou des sanitaires, sinon des deux ?

A nouveau le tribunal se doit de constater que l'état des lieux d'entrée du 31 octobre 2011 retient expressément que la ventilation du dépôt est « à changer ».

A défaut d'explication supplémentaire et compte du fait que la ventilation du dépôt était déjà défectueuse lors de l'entrée en jouissance par SOCIETE1.), ce volet de la demande est, par confirmation du jugement entrepris, à déclarer non fondé.

e. Chaudière

PERSONNE1.) et PERSONNE3.) reprochent finalement à la locataire de ne pas avoir entretenu la chaudière.

Toutefois le seul devis de la société SOCIETE2.) du 8 février 2021 ne permet pas de retenir qu'il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale pour un chauffage qui a tourné (au moins) pendant 10 ans de location.

Par ailleurs, l'état des lieux d'entrée du 31 octobre 2011 précise que déjà en début de bail la jauge indiquant le niveau de mazout ne fonctionnait pas.

Telle constatation mène plutôt à la conclusion qu'il s'agit d'un vieux chauffage qui de toute façon nécessitait une remise en état pour vétusté au bout de 10 ans, indépendamment de la question si la locataire a procédé ou non à un entretien régulier.

Dans ce contexte, il y a encore lieu de relever qu'aucun élément en cause ne précise si les travaux d'SOCIETE2.) ont été rendus nécessaire suite à un manque d'entretien ou tout simplement dû à l'âge de la chaudière.

SOCIETE1.) n'ayant pas non plus interjeté appel incident sur ce point, le tribunal décide à nouveau de fixer *ex aequo et bono* la participation aux frais de révision de la chaudière à 500.- euros.

3. Quant aux deux mois de loyer bonifiés

SOCIETE1.) invoque la prescription quinquennale à l'encontre de la demande des parties appelantes à se voir rembourser les deux mois de loyers bonifiés en début de bail.

Le contrat de bail 28 septembre 2011 stipule à sa page 2 sous la rubrique « *DUREE ET LOYER* » que « *Néanmoins, le bailleur offrant un budget équivalent à 2 mois de loyer pour travaux* ».

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 2277 du Code civil, les loyers se prescrivent par cinq ans. Cette prescription quinquennale s'applique aussi aux adaptations indiciaires du loyer et aux charges locatives d'un immeuble, alors que ledit article prévoit la même prescription pour « *tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts* » (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 210 et s. ; Cass. française ch. mixtes, 12 avr. 2002, n° 00-18.529 : JurisData n° 2002-014062 ; JCP G 2002, II, 10100, obs. M. Billiau ; AJDI 2002, p. 517, obs. Ph. Briand. ; Cass. française, 3e ch. civ., 18 sept. 2007, n° 06-14.814 : JurisData n° 2007-040486 ; Loyers et copr. 2007, comm. 215 ; Trib. d'arr. Lux. 23 novembre 2007, n° 109 531 du rôle).

Cette prescription est un véritable mode de libération du débiteur, non basée sur une simple présomption de paiement (JCL Civil sub. art. 2270 à 2278, nos 118 et 158). Il en découle que lorsque le délai est expiré, le créancier perd toute possibilité d'agir contre son débiteur et, contrairement au régime des prescriptions basées sur une présomption de paiement, il ne peut pas démontrer le non-paiement de la dette.

Par conséquent, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) sont actuellement forcloses pour cause de prescription afin de réclamer le paiement des deux loyers bonifiés en septembre 2011 alors qu'ils n'ont formulé une première demande de remboursement des deux mois de loyers bonifiés en début de bail qu'à la date du 16 juin 2022, date à laquelle la prescription relative à telle demande en remboursement fut déjà acquise.

Même si c'est pour d'autres motifs, le jugement entrepris est donc également à confirmer en ce qu'il rejeté la demande en remboursement de deux mois de loyers.

4. Conclusions

Il est constant en cause qu'en début de bail SOCIETE1.) a réglé une garantie locative à hauteur de 21.00.- euros.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

Ainsi, la garantie locative n'est remboursable ou sujette à restitution qu'après l'expiration du bail et lorsque le preneur a justifié de l'exécution de l'ensemble des obligations couvertes par cette garantie.

En application des développements qui précèdent, SOCIETE1.) est donc redevable à PERSONNE1.) et PERSONNE3.) du montant de 2.212.- euros.

La demande de SOCIETE1.) en remboursement de la caution est dès lors, par confirmation du jugement entrepris, à dire fondée pour le montant de 21.000 – 2.212 = 18.788.- euros.

Il y a donc finalement lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE3.) à payer à SOCIETE1.) la somme de 18.788.- euros.

5. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance est à déclarer, par confirmation du jugement entrepris, non fondée.

Elles sont encore à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Il échet de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE3.) à payer à SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 400.- euros pour la première instance.

SOCIETE1.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, ses intérêts suite à l'appel relevé par PERSONNE1.) et PERSONNE3.), il convient de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 500.- euros.

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

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en instance d'appel, statuant en continuation du jugement rendu le 20 juin 2023 sous le numéro 2023TALCH03/00124,

prononce la jonction des rôles n° 2022-06332 et 2023-04446,

déclare l'appel du 25 mai 2023 irrecevable,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens relatifs à l'instance d'appel résultant de l'acte d'appel du 25 mai 2023,

dit l'appel du 24 août 2022 non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 8 juillet 2022,

déboute PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel fondée à concurrence d'un montant de 500.- euros,

condamne PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens relatifs à l'instance d'appel résultant de l'acte d'appel du 24 août 2022.