

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
2024TALCH03/00128

Audience publique du mardi, deux juillet deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-03124

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 3 avril 2024,

comparant par Maître Nadine CAMBONIE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) PERSONNE2.), et,

2) PERSONNE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

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

comparant par Maître Michel VALLET, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-03124 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 23 avril 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 4 juin 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Ousmane TRAORÉ, avocat, en remplacement de Maître Nadine CAMBONIE, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Michel VALLET, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 2 juillet 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 20 octobre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour l'entendre condamner à leur payer le montant de 20.480.- euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties aux torts exclusifs du locataire, et ce dans un délai de 8 jours à compter de la notification du jugement.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont encore demandé la condamnation de la partie défenderesse à leur payer une indemnité de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et ont sollicité l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont augmenté leur demande pécuniaire au montant de 23.040.- euros à titre d'arriérés de loyer des mois de mars 2023 à janvier 2024 inclus, déduction faite de 2 paiements de 2.560.- euros chacun, intervenus pour les loyers des mois de septembre et octobre 2023.

PERSONNE1.) a demandé « une *exonération jusqu'à la reprise des travaux, les loyers entre mars 2023 et septembre 2023 n'étant pas dus, car il n'était pas en possession des lieux.* »

Par jugement du 28 février 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de « *bail* », statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, a donné acte à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de l'augmentation de leur demande pécuniaire et a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 23.040.- euros à titre d'arriérés de loyers jusqu'au mois de janvier 2024 inclus, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 20.480.- euros à

partir du 20 octobre 2023 et sur la somme de 2.560.- euros à partir du 9 février 2024, dates des demandes respectives, chaque fois jusqu'à solde.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.), a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard un mois après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé les requérants à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a ordonné l'exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 3 avril 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 1^{er} mars 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir déclarer la requête introductive d'instance irrecevable « car *introduite contre une personne qui n'est pas locataire des lieux loués* ».

Il demande à se voir décharger de la condamnation à payer aux parties intimées les loyers relatifs aux mois d'avril 2023 à août 2023.

Il demande à voir dire que les loyers relatifs aux mois de mai 2024 et juin 2024 ne sont pas dus.

Il demande à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail et à se voir décharger de la condamnation à déguerpir des lieux loués.

Subsidiairement, il demande à voir prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs des bailleurs et à se voir allouer un délai de déguerpissement de 6 mois.

Il réclame une indemnité de procédure pour la première instance de 2.000.- euros et de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

Il demande à voir condamner les parties intimées préqualifiées à tous les frais et dépens des deux instances, avec distraction à Maître Nadine CAMBONIE, qui affirme en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Ils augmentent leur demande en arriérés de loyers au montant **total** de 35.840.- euros.

Ils demandent à voir déclarer irrecevables les demandes adverses concernant la décharge au paiement des loyers de mai 2024 et juin 2024 ainsi qu'en ce qui concerne la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs des bailleurs pour être nouvelles en instance d'appel.

Ils sollicitent finalement une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.500.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste être le locataire des lieux litigieux.

En effet, le contrat de bail serait à qualifier de commercial et aurait été conclu pour l'exploitation d'un restaurant, au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à ADRESSE2.). Le restaurant aurait toujours été exploité par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), sous l'enseigne « *ENSEIGNE1.)* ».

Cette société aurait encore été en voie de formation lors de la conclusion du contrat de bail et aurait uniquement été créée en date du 28 avril 2014 dans l'objectif d'exploiter un restaurant dans les lieux loués. Une fois créée et inscrite au registre de commerce et des sociétés en date du 5 mai 2014, elle aurait repris les engagements de son gérant, PERSONNE1.). Une telle reprise aurait bien pu avoir eu lieu de façon tacite.

Par ailleurs, le loyer aurait toujours été directement payé par ladite société aux bailleurs.

Au cas où le tribunal décidait que le bail n'a pas été pris au nom de la société précitée, il y aurait lieu de retenir qu'il y a eu novation du contrat de bail dans le chef de la société.

Dans les deux cas de figure la requête introductive d'instance serait à déclarer irrecevable pour avoir été introduite contre la mauvaise personne.

Subsidiairement, les loyers pour la période d'avril 2023 à septembre 2023 ne seraient pas dus en ce que les locaux loués n'auraient pas été disponibles entre mars 2023 et début septembre 2023.

En raison d'un court-circuit, dû à un défaut de maintenance période du tableau électrique et à une non-conformité dudit tableau par rapport à l'activité du locataire, un incendie se serait déclaré au niveau du boîtier électrique général de l'immeuble.

L'électricité aurait uniquement été rétablie pour la partie habitation de l'immeuble à partir de janvier 2023. Il aurait été demandé à plusieurs reprises aux bailleurs d'intervenir pour la remise en état du circuit électrique afin que l'activité du restaurant puisse reprendre. Or, au mois de juillet 2023, les locaux loués n'auraient toujours pas disposé d'électricité, et ce à cause de l'inertie des bailleurs. CREOS n'aurait finalement remis les compteurs électriques en fonction qu'en date du 2 septembre 2023.

En avril 2023, les lieux loués n'auraient pas non plus disposé de gaz. L'administration communale de la ville de NOM aurait informé les bailleurs en date du 7 avril 2023 qu'à la suite d'un contrôle, il a été constaté que l'installation de gaz ne correspond pas aux normes techniques.

Le restaurant aurait finalement pu reprendre son activité à partir du 7 septembre 2023.

Ensuite, les loyers relatifs aux mois de mai 2024 et juin 2024 ne seraient pas dus non plus étant donné qu'une fuite d'eau se serait manifestée au plafond de la cuisine empêchant à nouveau l'exploitation du restaurant.

Les actuelles difficultés financières du locataire seraient dues uniquement à l'inertie des bailleurs qui l'auraient mis dans l'impossibilité d'exploiter le restaurant. Partant, il y aurait lieu de considérer que « *le locataire est digne de poursuivre le contrat de bail* ».

2. PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

Ils contestent les dires de la partie adverse et font valoir que le contrat de bail aurait bien été conclu avec PERSONNE1.) en tant que locataire et non pas avec la société SOCIETE1.).

L'annexe au contrat de bail stipulerait en son paragraphe 1^{er} que les bailleurs sont d'accord à ce que PERSONNE1.) sous-loue les lieux à la société SOCIETE1.). Par conséquent, depuis le début du contrat de bail et jusqu'à ce jour, seul PERSONNE1.) serait le locataire, la société SOCIETE1.) n'étant que son propre sous-locataire.

En tant que sous-locataire, la société serait entièrement étrangère à la relation contractuelle entre les parties au présent litige.

Depuis le mois de mars 2023, plus aucun loyer n'aurait été payé, sauf les loyers de septembre 2023 et octobre 2023.

En l'occurrence, aucun manquement des bailleurs à leurs obligations ne serait établi.

La prédite annexe au contrat de bail aurait autorisé PERSONNE1.) à entreprendre des travaux en vue de l'exploitation du restaurant-pizzeria.

Avant l'arrivée de la partie appelante, les lieux auraient été occupés par un restaurant asiatique. Or, un four à pizza nécessiterait beaucoup plus d'électricité et il aurait appartenu au locataire de faire en sorte que le tableau électrique soit conforme aux besoins d'une pizzeria. Dans ce contexte, ils renvoient encore à leur bonne foi et font valoir qu'ils auraient même creusé à leurs propres frais le sol de la cave, afin que le locataire puisse y installer un boîtier électrique de grande dimension.

Toute inertie en leur chef est formellement contestée, ils auraient toujours donné de leur mieux pour faire avancer les choses.

Motifs de la décision

1. Quant à la recevabilité de la requête introductive d'instance

Il résulte des pièces versées en cause que suivant contrat de bail daté du 11 mars 2014, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont loué à PERSONNE1.) un « *Restaurant plus local, appartement et terrasse* », non autrement spécifié dans ledit contrat bail. Toujours est-il qu'il est constant en cause qu'il s'agit d'un immeuble dans un local commercial dans un immeuble sis à ADRESSE2.).

Force est ensuite de constater que suivant annexe faisant partie intégrante au prédit contrat de bail :

« *PERSONNE2.) et (...) PERSONNE3.) (propriétaires de l'immeuble)*

et

(...) PERSONNE1.) (locataire) (...)

objet loué : Restaurant plus local de cuisine (avec 3 pièces) et terrasse donc tout le rez-de-chaussée de l'immeuble sis à ADRESSE3.).

Le propriétaire accorde au locataire de sous-louer les pièces comprises dans le contrat de bail à une société exploitante qui sera encore à créer. Monsieur PERSONNE1.) restera cependant toujours responsable du paiement du loyer.

(...) ».

Il s'ensuit donc de ce qui précède que PERSONNE1.) s'est personnellement engagé **en tant que locataire** des lieux en cause, sauf que les bailleurs l'ont expressément autorisé à **sous-louer** à la société exploitante du restaurant.

Les développements de PERSONNE1.) quant à la reprise du bail par la société et la novation ne sont donc d'aucune pertinence. Il en va de même de l'argument que les loyers seraient payés par la société.

Le contrat de bail faisant l'objet du présent litige ne concerne que la relation contractuelle entre PERSONNE1.), en sa qualité de locataire et PERSONNE2.) et PERSONNE3.), en leur qualité de bailleurs.

Alors que sous-louer, c'est louer, c'est concéder **à son tour** au sous-locataire les droits d'usage et de jouissance dont on dispose soi-même sur la chose qu'on a pris à bail. Dans la sous-location c'est le preneur qui se constitue à son tour bailleur et qui concède à un

autre preneur l'objet du bail dont il bénéficie lui-même. La **sous-location constitue donc un bail nouveau absolument autonome** par rapport à l'ancien. Ce bail est pour le bailleur primitif une res inter alios acta qui n'engendre **aucun lien de droit, même partiel, entre le bailleur primitif et le sous-preneur** (Henri DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, Les principaux contrats, 1re partie, n° 717, 3ème édition 1972).

La demande de PERSONNE1.) à voir déclarer la requête introductive d'instance irrecevable pour avoir été dirigée contre la mauvaise personne est partant à rejeter.

2. Quant à la demande en paiement d'arriérés de loyers

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) augmentent leur demande en arriérés de loyers à la somme **totale** de 35.840.- euros.

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « *pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement* ».

L'augmentation de la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

PERSONNE1.) demande, en application des articles 1719 et 1720 du code civil, à se voir décharger du paiement des loyers relatifs aux mois d'avril 2023 à août 2023 en faisant valoir un défaut d'électricité et de gaz.

Le tribunal déduit encore des développements que PERSONNE1.) entend vouloir bénéficier de l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement des loyers relatifs aux mois d'avril 2023 à août 2023 inclus.

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

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

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'excipiens ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre

l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire (cf. Encycl. Dalloz, vo. Exception d'inexécution, no.94). L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation ; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction. (cf. Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, n°400, p.256).

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

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

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

La charge de la preuve de cette inexécution incombe à l'excipiens et la partie adverse pourra démontrer que cette inexécution est due à la faute de l'excipiens, ou qu'elle n'est que partielle et qu'elle ne saurait justifier la suspension de l'exécution des engagements de l'excipiens. (cf. Jurisclasseur Code Civil, art. 1184, Fasc. 10 : Contrats et Obligations, Obligations conventionnelles).

Il incombe dès lors à PERSONNE1.) de rapporter la preuve de l'inexécution par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leurs obligations contractuelles.

Suivant le procès-verbal n° 33582 dressé par la police grand-ducale suite à l'incendie du tableau électrique et tel qu'invoqué par PERSONNE1.) : « (...) *Tatsächlich konnte der Brand nach kurzer Zeit gelöscht werden, bevor er auf das Restaurant geschweige denn die angrenzenden Wohnungen überging. Das Restaurant und die Wohnung von PERSONNE2.) mussten lediglich gelüftet werden aufgrund der Rauchentwicklung. Der Strom im Gebäude war durch den Brand ausgefallen (...). Im Keller selbst ist erheblicher Schaden an Strom- und Wasserleitungen, sowie diverser Lampen entstanden, welche kreuz und quer entlang der Decke des Kellers verlaufen. Der vor Ort zuständige Feuerwehrkommandant (...) konnte (...) angeben, dass der Brand **womöglich** ursprünglich auf Höhe des Sicherheitskastens entstanden war, dies wahrscheinlich aufgrund eines Kurzschlusses. **Was den Kurzschluss ausgelöst hat, konnte nicht zweifelsfrei ermittelt werden** (...) »*

Le procès-verbal de police, renfermant que des affirmations purement hypothétiques, ne saurait donc constituer de preuve quant aux dires de PERSONNE1.).

Il en va de même de l'expertise NEXTSTEP invoquée par PERSONNE1.) qui ne renferme pas non plus d'élément probant quant au court-circuit et au feu mais indique même que « *je ne peux pas m'exprimer sur la cause du sinistre* » et « *L'incendie a pris naissance dans une partie commune accessible tant aux locataires comme au propriétaire, il y a forte probabilité qu'un recours ne sera pas couronné de succès* ».

Il résulte certes du courrier de la société CREOS du 3 juillet 2023 ainsi que de son courriel du 19 février 2024 qu'elle est intervenue en date du 28 juillet 2023 pour contrôler l'installation électrique, qu'en date du 17 août 2023 il a été procédé à la pose des compteurs par CREOS et que le 2 septembre 2023 il a été procédé à l'augmentation de la puissance du compteur du restaurant.

Or, ni le courrier du 3 juillet 2023, ni le courriel du 19 février 2024 ne permettent de retenir que les bailleurs seraient responsables du défaut d'entretien du système électrique du restaurant.

Au contraire, l'annexe au contrat de bail stipule expressément que « *Le propriétaire donne son accord au locataire de faire les transformations suivantes (...) tout autre travail nécessaire pour faire fonctionner la cuisine et le restaurant (branchements électriques, de gaz etc.) (...)* ».

Il revenait donc à PERSONNE1.) de faire en sorte que le circuit électrique corresponde au besoin d'un restaurant-pizzeria.

Il en va de même pour ce qui est de l'installation de gaz. Le courrier de l'administration communale de la Ville de NOM suivant lequel « *nos agents ont constaté que l'installation de gaz ne correspond pas aux normes techniques et nécessite de ce fait d'être renouvelé dans les plus brefs délais* » ne saurait pas non plus établir un manquement dans le chef du bailleur.

Le tribunal se doit en outre de constater qu'il résulte d'un courrier officiel du mandataire de PERSONNE1.) du 13 mars 2023 adressé au mandataire des bailleurs que « *Celui-ci [PERSONNE1.)] m'a confirmé que les loyers du restaurant depuis cet incendie sont pris en charge par l'assureur lui-même (...)* ».

Au vu de l'ensemble des éléments du dossier soumis à son appréciation et après analyse du contenu de telles attestations, le tribunal de céans décide que les « *attestations testimoniales* » versées en tant que pièces n° 12 par PERSONNE1.) ne présentent pas les garanties suffisantes pour emporter la conviction du tribunal de céans et sont à rejeter en bloc alors qu'elles ne correspondent par ailleurs en rien aux prévisions de l'article 402 du nouveau code de procédure civile. En effet, elles ne sont pas manuscrites, ne comportent pas la mention que leurs auteurs ont connaissance du fait qu'une fausse

déclaration l'expose à des sanctions pénales et ne contiennent même pas la carte d'identité de leurs prétendus auteurs.

Concernant la décharge les loyers de mai 2024 et juin 2024, PERSONNE1.) invoque une fuite d'eau dans le local cuisine.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) estiment qu'il s'agit d'une demande nouvelle irrecevable en instance d'appel.

Aux termes de l'article 592 du nouveau code de procédure civile, les demandes nouvelles sont prohibées en appel, à moins qu'il ne s'agisse de compensation ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

La demande reconventionnelle est recevable **lorsqu'elle sert de défense à l'action principale**. Il n'est pas nécessaire qu'elle soit connexe à la demande principale, mais il faut qu'elle entraîne, si elle est admise, le rejet de la demande principale en tout ou en partie. Ainsi, une demande reconventionnelle, qui aurait pour but unique de procurer à celui qui l'a formée, un avantage distinct de sa défense à l'action principale, et ne ferait, par conséquent, pas échec à la demande principale, est irrecevable (cf. Encyclopédie Dalloz, proc. civ. V° demande reconventionnelle n° 11, 12, 13 ; Tr. Arr. Lux. 23 juillet 2003, n° 22316 du rôle).

L'action principale consistant à voir condamner PERSONNE1.) aux arriérés de loyers, la demande en décharge est également à dire recevable quant aux loyers de mai 2024 et juin 2024 pour servir de défense à l'action principale.

Afin d'établir ses dires, PERSONNE1.) verse sur une clef USB deux vidéos, ces vidéos ayant été diffusées et débattues contradictoirement à l'audience des plaidoiries d'appel du 4 juin 2024, avec la précision que ladite clef USB a également été fournie au mandataire adverse qui s'est dit formellement d'accord avec cette façon de procéder.

Sur les deux vidéos, on voit des gouttelettes d'eau tombant du plafond du local cuisine tout en entendant dire PERSONNE1.) que c'est de l'eau pluviale provenant du toit. Tout d'abord, le tribunal ignore tout sur la configuration des lieux, notamment si le toit se trouve immédiatement au-dessus du local de cuisine ou non. Hypothèse d'ailleurs forte improbable en ce que des logements se situent au-dessus du restaurant, tel que notamment invoqué par les bailleurs lors des plaidoiries d'appel. Ensuite, rien ne permet de conclure quant aux origines desdites gouttelettes d'eau, de même qu'il ne ressort pas des pièces versées en cause que le locataire a informé les bailleurs de l'existence du prétendu problème.

Non seulement « *l'attestation* » émise par PERSONNE4.), agent d'assurance auprès de la compagnie d'assurance GROUPE1.), ne correspond en rien non plus aux prévisions de l'article 402 du nouveau code de procédure civile mais ne saurait pas remporter la conviction du tribunal en ce qu'elle ne fait que dire dans des termes les plus généraux que « *Je confirme que les infiltrations d'eau au restaurant SOCIETE 1.) en date du*

17/05/2024 sont dus à une ou plusieurs fuites de droit et ne provient pas d'un défaut du locataire ».

Il s'ensuit de tout ce qui précède que PERSONNE1.) reste en défaut de rapporter des troubles de jouissance **imputables aux bailleurs**.

Il s'ensuit que le moyen tiré de l'exception d'inexécution ne saurait être accueilli pour justifier le non-paiement des loyers sur la période d'avril 2023 à août 2023 inclus. Il en va de même des loyers de mai 2024 et juin 2024.

Subsidiairement, il demande à se voir décharger du paiement du loyer des mois d'avril 2023 à août 2023 inclus ainsi que des loyers de mai 2024 et juin 2024 en invoquant l'article 1721 du code civil.

Aux termes de l'article 1721 du code civil, *« il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. »*

Le bailleur, étant contractuellement obligé de procurer une jouissance normale et complète, est tenu à garantie, quelle que soit l'origine du vice. Il importe peu que le vice provienne d'un tiers ou du bailleur lui-même, qu'il existe dès avant le bail ou qu'il survienne seulement au cours du contrat, ou encore qu'il soit inconnu du bailleur. Mais il faut toujours que le vice provienne de la chose même pour que la garantie joue.

La sanction résultant de la violation des obligations découlant pour le bailleur de l'article 1721 du code civil consiste au choix du preneur en une demande en réparation en nature, une diminution du prix ou la résolution du bail.

Pour pouvoir prospérer dans sa demande, le preneur doit non seulement établir le vice, mais il a encore l'obligation d'avertir immédiatement le bailleur de la survenance de ce vice. Le locataire doit non seulement informer le bailleur de l'existence du vice, mais il doit également le mettre en demeure de remédier à la situation. Le locataire qui néglige d'avertir son bailleur est déchu du droit d'invoquer la garantie du bailleur (Le bail à loyer : Compte-rendu de jurisprudence par M. HARLES, P 31, nos 91 et 93).

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus desquels il résulte que PERSONNE1.) s'est engagé à faire en sorte que l'installation électrique et de gaz corresponde aux besoins d'un restaurant-pizzeria.

Concernant la prétendue fuite d'eau dans la cuisine, le tribunal décide que deux simples vidéos de quelques secondes en l'absence de la moindre autre précision et au vu des contestations de la part des bailleurs ne sauraient suffire pour faire jouer la garantie telle que prévue à l'article 1721 du code civil. Ce d'autant plus qu'il n'est pas non plus rapporté en cause que les bailleurs auraient été informés de la prétendue fuite avant l'audience des plaidoiries d'appel.

Il n'y a donc pas non plus lieu à application de l'article 1721 du code civil.

Le tribunal se doit encore de constater que, d'une part, PERSONNE1.) fait valoir que l'activité du restaurant aurait repris à partir du 7 septembre 2023 et que la prétendue fuite n'est, d'après PERSONNE1.), apparue qu'à partir du mois de mai 2024. Or, déjà à partir de novembre 2023, à nouveau plus aucun loyer n'est payé jusqu'à ce jour.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, par confirmation du jugement entrepris et après augmentation, la demande en paiement d'arriérés de loyers d'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) est à dire fondée pour la somme **totale** de 35.840.- euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 20.480.- euros à partir du 20 octobre 2023, sur le montant de 2.560.- euros à partir du 9 février 2024 et sur le montant de 12.800.- euros à partir du 4 juin 2024, dates des demandes respectives en justice, chaque fois jusqu'à solde.

3. Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (cf., Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n° 388 bis).

En l'espèce, le non-paiement de 14 (!) mois de loyer entier constitue, par confirmation du jugement entrepris, une défaillance contractuelle suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail aux torts exclusifs de PERSONNE1.) ainsi que la condamnation de celui-ci au déguerpissement des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la signification du présent jugement.

4. Quant aux demandes accessoires

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

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Le tribunal relève que la demande en indemnité de procédure pour la première instance de PERSONNE1.) n'a pas été formulée devant le premier juge.

Cependant, il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence

au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

Comme déjà ci-dessus pour l'indemnité de procédure relative à l'instance d'appel, PERSONNE1.) est également à débouter de sa demande en indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, leurs intérêts suite à l'appel relevé par PERSONNE1.), il convient de faire droit à leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 750.- 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.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 28 février 2024, sauf à dire que le délai de déguerpissement de **1 (un) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

dit l'augmentation de la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris recevable et fondée,

dit la demande de PERSONNE1.) en décharge des loyers relatifs aux mois de mai 2024 et juin 2024 recevable mais non-fondée,

partant et en conséquence de tout ce qui précède,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme **totale** de 35.840.- euros avec les intérêts au taux légal sur le montant de 20.480.- euros à partir

du 20 octobre 2023, sur le montant de 2.560.- euros à partir du 9 février 2024 et sur le montant de 12.800.- euros à partir du 4 juin 2024, chaque fois jusqu'à solde.

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance recevable mais non fondée,

partant en déboute,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 750.- euros,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.