

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
2024TALCH03/00183

Audience publique du mardi, vingt-six novembre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-05620

Composition :

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

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 2 juillet 2024,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat à la Cour, demeurant à Differdange,

E T :

1) PERSONNE2.), et son épouse,

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

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN,

appelants par appel incident,

comparant par Maître Sylvain L'HOTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-05620 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 23 juillet 2024, lors de laquelle elle fut renvoyée devant la troisième chambre à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024 pour fixation pour plaidoiries. A l'audience du 17 septembre 2024, l'affaire fut fixée au 5 novembre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Sylvain L'HOTE, 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, 26 novembre 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 30 novembre 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 la voir condamner à leur payer la somme de 209.500.- euros à titre d'arriérés de loyers jusqu'au mois de novembre 2023 inclus, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils ont encore demandé à la voir condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties aux torts de la locataire, et ce dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont encore demandé la condamnation PERSONNE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont augmenté leur demande en paiement des arriérés de loyers à la somme de 232.000.- euros pour la période jusqu'au mois d'avril 2024 inclus.

PERSONNE1.), après avoir soulevé l'irrecevabilité de la requête, a soulevé la prescription des arriérés de loyers lui réclamés pour la période antérieure au 21 novembre 2018 et elle a fait valoir que le montant mensuel du loyer serait de 3.500.- euros et non de 4.500.- euros.

Quant à la demande en résiliation et au déguerpissement, PERSONNE1.) ne s'y est pas opposée, mais elle a demandé un délai de déguerpissement de trois mois.

Par jugement du 24 mai 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré la requête recevable et, après avoir retenu que le loyer mensuel se chiffre à 4.500.- euros et que les loyers antérieurs au mois de novembre 2018 sont prescrits, a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 146.000.- euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 114.500.- euros à partir du 30 novembre 2023 et sur la somme de 31.500.- euros à partir du 24 avril 2024, date des demandes en justice, jusqu'à solde.

Il a encore prononcé la résiliation du contrat de bail et condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de quarante jours à partir de la notification dudit jugement.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 800.- euros et aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 7 juin 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le précité jugement qui lui a été notifié en date du 28 mai 2024.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) demande principalement à voir ordonner la comparution personnelle des parties et à titre subsidiaire, à voir dire que le loyer mensuel convenu entre parties est de 3.500.- euros.

Elle demande encore que pendant la crise sanitaire COVID, le loyer soit réduit :

- à raison de 100 % pendant les mois de fermeture totale imposée par le gouvernement, à savoir du 18 mars 2020 au 26 mai 2020 inclus et du 26 novembre 2020 au 6 avril 2021 à concurrence de 100%,
- à raison de 50 % pendant la période de fermeture partielle imposée par le gouvernement, à savoir entre le 7 avril 2021 et le 31 mai 2021 inclus.

Tout en ne contestant pas la résiliation du contrat de bail conclu entre parties, PERSONNE1.) sollicite un délai de déguerpissement de trois mois à compter de la date de la signification du présent jugement.

Finalement, elle demande à être déchargée de sa condamnation à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 800.- euros pour la première instance de même que de sa condamnation aux frais et dépens de la première instance et elle sollicite une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour les deux instances.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, PERSONNE1.) s'est rapportée à son acte d'appel.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se sont rapportés à prudence du tribunal quant à la recevabilité en la forme dudit acte d'appel.

Au fond, ils ont interjeté appel incident et demandé, par réformation du jugement de première instance, que les loyers antérieurs au mois de novembre 2018 ne soient pas considérés comme prescrits.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont ensuite augmenté leur demande en paiement des arriérés de loyers au montant total de 263.500.- euros jusqu'au mois de novembre 2024 inclus, avec les intérêts légaux à partir des demandes en justice, jusqu'à solde.

Ils se sont encore opposés à une réduction du loyer pendant la période COVID.

Quant au délai de déguerpissement, ils ont demandé qu'il soit limité à trente jours à compter de la signification du présent jugement et ils ont demandé le rejet de la demande en indemnité de procédure de PERSONNE1.).

De leur côté, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont demandé une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel et ils ont demandé qu'PERSONNE1.) soit condamnée aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE1.) a demandé le rejet de l'appel incident de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et le débouté de leur demande en indemnité de procédure.

Position des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) fait valoir que suivant contrat de bail commercial conclu en date du 15 septembre 2014 ayant pris effet le même jour, elle aurait pris en location un immeuble sis à L-ADRESSE1.), appartenant à PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Ledit contrat de bail aurait prévu un loyer mensuel de 4.500.- euros payable pour la première fois le 15 octobre 2014, mais les parties auraient par la suite convenu oralement un loyer mensuel de 3.500.- euros en raison de travaux effectués par PERSONNE1.) dans les lieux pour y exploiter son commerce.

Afin de prouver que les parties avaient convenu de fixer le loyer à 3.500.- euros, elle demande à titre principal à voir ordonner la comparution personnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le tribunal de céans.

Si, à partir de janvier 2022, elle aurait commencé à payer la somme de 4.500.- euros, ces paiements ne sauraient valoir reconnaissance dans son chef du montant de 4.500.- euros à titre de loyer. En augmentant ses versements mensuels, elle aurait en effet uniquement commencé à rembourser ses dettes de loyers envers PERSONNE2.) et PERSONNE3.) qu'elle avait accumulées lors de la crise sanitaire en 2020 et 2021.

PERSONNE1.) fait encore valoir que pendant plusieurs années, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont accepté un loyer de 3.500.- euros, de sorte que leur comportement serait à interpréter comme une renonciation tacite au montant de 4.500.- euros stipulé dans le contrat de bail.

En ce qui concerne sa demande en réduction des loyers pendant la période COVID, PERSONNE1.) estime y avoir droit sur le fondement du principe de l'exécution de bonne foi des contrats.

Quant au délai de déguerpissement, PERSONNE1.) expose qu'à côté de la partie commerciale des lieux loués, il y aurait une partie habitable qu'elle occuperait ensemble avec ses trois enfants, de sorte qu'elle demande un délai de trois mois pour pouvoir se reloger avec ces derniers.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

En ce qui concerne le montant du loyer, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent le rejet de la demande en comparution personnelle des parties.

Ils contestent tout accord oral entre parties ayant fixé le montant du loyer à 3.500.- euros, tout comme ils contestent avoir accepté tacitement cette somme et avoir renoncé au loyer de 4.500.- euros.

Ils s'opposent encore à un délai de déguerpissement supérieur à trente jours, au motif qu'PERSONNE1.) ne justifierait pas avoir effectué des recherches pour trouver un autre logement.

A l'appui de leur appel incident quant à la prescription des loyers, ils renvoient au courrier d'PERSONNE1.) du 20 octobre 2023, par lequel celle-ci aurait reconnu leur être redevable d'une somme de 205.000.- euros à titre d'arriérés de loyers.

Ce courrier serait à interpréter comme reconnaissance de la dette et serait de nature à interrompre le cours de la prescription, de sorte qu'PERSONNE1.) devrait être condamnée à leur payer également les arriérés de loyers antérieurement au mois de novembre 2018, par réformation du jugement de première instance.

A l'appui de l'augmentation de leur demande en paiement des arriérés de loyers, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir qu'PERSONNE1.) n'aurait payé aucun loyer pendant les mois de mai 2024 à novembre 2024 inclus.

Appréciation

Il est constant en cause que suivant contrat de bail signé en date du 15 septembre 2014, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE1.) un immeuble sis à L-ADRESSE3.) comprenant une partie destinée à la restauration et un appartement d'habitation à l'étage.

1. Quant à la demande en comparution personnelle des parties au montant du loyer

Le premier juge a, à juste titre, retenu que cette mesure d'instruction constitue une simple faculté pour le juge et non pas une obligation, dont il apprécie souverainement l'opportunité selon les circonstances de la cause.

En l'occurrence, à l'instar du premier juge, le tribunal de céans décide de rejeter cette demande, étant donné que les parties sont représentées par des avocats et qu'au vu des éléments du dossier, une comparution personnelle des parties n'est ni opportune, ni pertinente pour la solution du présent litige.

Par confirmation du jugement entrepris, le tribunal de céans décide partant de rejeter cette demande.

2. Quant au montant du loyer

Les parties sont en désaccord quant au montant du loyer.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) renvoient à cet égard aux termes du contrat de bail conclu entre parties qui prévoit un loyer de 4.500.- euros, tandis que PERSONNE1.) fait valoir que, postérieurement à la signature dudit contrat de bail, les parties auraient convenu oralement de fixer le loyer mensuel à 3.500.- euros à partir du 1^{er} janvier 2015.

PERSONNE1.) fait encore valoir qu'elle a payé dès 2015 un loyer de 3.500.- euros par mois et qu'à aucun moment PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'auraient contesté ce montant.

En présence d'un écrit, tel qu'en l'espèce, il appartient donc à PERSONNE1.), affirmant que cet écrit ne correspond pas à la volonté des parties au contrat de prouver, en respectant les règles de preuve, la volonté réelle des parties.

En vertu de l'article 1341 du Code civil, il doit être passé acte devant notaire ou sous signatures privées de tous actes juridiques portant sur une somme ou valeur excédant 2.500.- euros et il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre.

En application des articles 1347 du même code, il est fait exception à cette règle en cas de commencement de preuve par écrit.

Il est constant en cause que le contrat de bail conclu entre parties prévoit le paiement d'un loyer mensuel de 4.500.- euros.

Le tribunal constate et retient qu'en l'espèce, PERSONNE1.) ne verse ni une preuve écrite, ni un commencement de preuve par écrit aux débats pour prouver que la volonté réelle des parties était de fixer le loyer à 3.500.- euros.

Etant donné que la renonciation à un droit ne se présume pas et qu'elle ne peut résulter que d'actes positifs manifestant sans équivoque la volonté de renoncer, le tribunal de céans décide dès lors, sur base des éléments et principes exposés ci-dessus et par confirmation du jugement entrepris, que le loyer mensuel convenu entre parties se chiffre à 4.500.- euros.

3. Quant à la prescription

Aux termes de l'article 2277 du Code civil, les actions en paiement des loyers se prescrivent par cinq ans.

En application de l'article 2248 du même code, la prescription est interrompue par la reconnaissance que le débiteur fait du droit de celui contre lequel il prescrivait.

Aucune condition de forme n'est exigée, la reconnaissance pouvant s'induire tacitement de tous les faits impliquant l'aveu de l'existence du droit du créancier ou du propriétaire.

La prescription de l'article 2277 du Code civil est partant interrompue par une reconnaissance de dette du locataire, cette reconnaissance pouvant être tacite ou expresse, n'obéissant à aucune condition de forme particulière et pouvant résulter d'une simple lettre (Marianne HARLES, Le bail à loyer, Pasicrisie 31, n° 235).

Pour valoir interruption, la reconnaissance de la part du débiteur de sa dette doit être claire et non équivoque (Jurisclasseur, code civil, article 2240 à 2246, Fas. Unique, n°126, mise à jour 17 mars 2014).

En l'espèce, par courrier recommandé du 2 octobre 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont mis en demeure PERSONNE1.) de leur régler la somme de 205.000.- euros au plus tard pour le 20 octobre 2023 au titre des arriérés de loyers suivant décompte manuscrit par leurs soins et annexé à cette mise en demeure.

Par courrier du 6 octobre 2023, PERSONNE1.) a répondu à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) qu'elle sollicite un délai pour rembourser ses arriérés de loyers et qu'elle a entamé les démarches auprès de sa banque pour pouvoir régler la somme de 205.000.- euros.

Au vu de l'ensemble des éléments du dossier et notamment au vu des contestations émises par PERSONNE1.) quant au montant du loyer mensuel dû, le tribunal retient et décide, à l'instar du premier juge, que ce courrier du 6 octobre 2023 n'est pas à considérer comme reconnaissance claire et non équivoque de sa dette dans le chef de cette dernière.

Par conséquent, par confirmation du jugement entrepris, le tribunal de céans décide qu'en l'occurrence, il n'y a pas eu interruption de la prescription de la demande en paiement des loyers, de sorte que les loyers antérieurs à novembre 2018 sont prescrits.

4. Quant à la demande en réduction du montant du loyer pendant la crise sanitaire COVID-19

Aux termes de l'article 1134 du Code civil « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi* ».

Suivant l'article 1134 précité, les contrats doivent être exécutés de bonne foi. Il en découle notamment qu'une partie devra s'abstenir dans l'exécution du contrat de tout acte qui porte délibérément préjudice à son co-contractant, cette interdiction découlant du devoir de loyauté que chaque partie doit respecter. Cette obligation de loyauté est mise à la charge de chacune des parties (cf. CA, 6 juin 2018, Pas. 39, p. 44).

Dans cet esprit, l'exigence de bonne foi dans l'exécution des conventions implique dans le chef de tous les cocontractants, - bailleur et locataire -, un devoir de solidarité et de loyauté : en effet, les parties doivent non seulement tenir compte de leur propre intérêt contractuel, mais également des intérêts légitimes de leurs cocontractants.

Le principe d'exécution de bonne foi des conventions consacré à l'article 1134 du Code civil interdit ainsi à une personne d'abuser des droits que lui confère celui-ci. Il y a abus lorsque le titulaire, usant dans son seul intérêt d'un droit qu'il puise dans la convention, en retire un avantage disproportionné à la charge corrélatrice de l'autre partie (cf. Cass. belge, 19 décembre 1983, n° C. 09.0624.F). L'abus de droit suppose ainsi l'exercice d'un droit d'une manière qui dépasse les limites de l'exercice normal de celui-ci par une personne prudente et diligente.

En principe, le bailleur ne commet pas d'abus de droit en exigeant le paiement du loyer complet.

L'exécution de bonne foi du contrat peut, cependant, aller jusqu'à imposer au créancier de faire preuve de modération dans l'exigence du respect de ses droits.

Une partie qui refuse obstinément de réviser un contrat devenu déséquilibré manque à son obligation de bonne foi dans l'exécution du contrat (cf. Cass. com. fr., 3, novembre 1992, Bull. 92, IV, n° 338).

Pour apprécier s'il y a violation de l'exécution de bonne foi, respectivement un abus de droit, l'appréciation ne doit cependant pas être unilatérale, axée exclusivement sur le comportement du créancier, en l'espèce le bailleur, s'agissant de l'obligation du paiement du loyer. Pour déceler une telle violation, il convient d'analyser à partir des faits, à l'aune de toutes les exigences de la bonne foi et de la norme de prudence tant le comportement du créancier que celui du débiteur.

Au vu du désaccord entre parties, il convient d'analyser le comportement respectif de chacune des parties pour rechercher, s'il y a, le cas échéant, manquement à l'exécution de bonne foi ou abus de droit dans le chef du bailleur, respectivement du locataire.

En l'occurrence, il est constant en cause que PERSONNE1.) a accusé des arriérés de loyers à hauteur de 7.000.- euros avant le début de la crise sanitaire COVID-19 pour le mois d'août 2019 et décembre 2019.

Tel qu'il résulte du décompte établi ci-après, le tribunal constate et retient que PERSONNE1.) a tenté de respecter majoritairement ses obligations contractuelles en payant le loyer, à l'exception de quatre mois, à savoir avril 2020, mai 2020, décembre 2020 et janvier 2021, correspondant aux périodes de fermeture totale pendant les deux confinements.

En tenant compte de ce qu'en l'espèce :

- PERSONNE1.) a bénéficié au moins d'un usage partiel des lieux,
- il n'appartient pas aux bailleurs de supporter les risques liés à l'entreprise de la locataire,
- PERSONNE1.) a normalement dû bénéficier des aides prévues par les autorités pour compenser au moins partiellement les pertes subies par les commerçants frappés par les fermetures,

le tribunal retient que pendant la période du 18 mars 2020 jusqu'au 26 mai 2020 inclus, soit les mois de fermeture totale imposée, le loyer ne doit être supporté par la locataire qu'à concurrence de 50%.

Pour la période du 26 novembre 2020 au 6 avril 2021 inclus, soit les mois de fermeture totale pendant le deuxième confinement, le loyer ne doit être supporté par la locataire qu'à concurrence de 75%.

Pour la période du 7 avril 2020 au 31 mai 2021 inclus, ainsi que pour toutes les périodes intermédiaires, - en considération des mesures sanitaires ordonnées -, le loyer ne doit être supporté par la locataire qu'à concurrence de 85%.

Par conséquent, et compte tenu de tout ce qui a été retenu ci-avant, les arriérés de loyers pour la période entre le 1^{er} mars 2020 et le 31 mai 2021 se chiffrent comme suit :

- *pour la période du 18 mars 2020 au 26 mai 2020 inclus à raison de 50% :*
 $((4.500 : 31j.) \times 14j.) \times 50\% + 4.500 \times 50\% + ((4.500 : 31j.) \times 26j.) \times 50\%$,
soit les sommes de 1.016,13.- euros (mars), 2.250.- euros (avril) et de 1.887,10.- euros (mai),
- *pour la période du 27 mai 2020 au 25 novembre 2020 inclus à raison de 85% :*

$((4.500 : 31j.) \times 5j.) \times 85\% + 4.500 \times 85\% + 4.500 \times 85\% + 4.500 \times 85\% + 4.500 \times 85\%$
 $+ 4.500 \times 85\% + ((4.500 : 30j.) \times 25j.) \times 85\%$ (novembre 2020),
 soit les sommes de 616,94.- euros (mai), 3.825.- euros (juin), 3.825.- euros (juillet),
 3.825.- euros (août), 3.825.- euros (septembre), 3.825.- euros (octobre), 3.187,5.- euros
 (novembre),

- pour la période du 26 novembre 2020 au 6 avril 2021 inclus à raison de 75% :

$((4.500 : 30j.) \times 5j.) \times 75\% + 4.500 \times 75\% + 4.500 \times 75\% + 4.500 \times 75\% + 4.500 \times 75\%$
 $+ ((4.500 : 30j.) \times 6j.) \times 75\%$,
 soit les sommes de 562,5.- euros (novembre), 3.375.- euros (décembre), 3.375.- euros
 (janvier), 3.375.- euros (février), 3.375.- euros (mars), et 675.- euros,

- pour la période du 7 avril 2021 au 31 mai 2021 inclus à raison de 85%:

$((4.500 : 30j.) \times 24j.) \times 85\% + 4500 \times 85\%$,
 soit les sommes de 3.060.- euros (avril) et 3.825.- euro (mai).

Les loyers non prescrits pour la période antérieure au 18 mars 2020 sont à payer
 intégralement. Il en est de même pour les loyers échus postérieurement au 31 mai 2021.

5. Quant à la demande en paiement des arriérés de loyers

Au vu de tous les éléments et développements qui précèdent, le tribunal de céans conclut
 et retient que le décompte entre parties se présente comme suit :

	Loyers payés	Période COVID	Loyer dû
2018			
Décembre	3500		4500
2019			
Janvier	3500		54000
Février	3500		
Mars	3500		
Avril	3500		
Mai	3500		
Juin	3500		
Juillet	3500		
Août	0		
Septembre	3500		
Octobre	3500		
Novembre	3500		
Décembre	0		
2020			
Janvier	3500		9000

Février	3500		
1er mars au 17 mars	3500	2467,74	52172,91
18 mars au 31 mars (50%)		1016,13	
Avril (50%)	0	2250	
1er mai au 26 mai (50%)	0	1887,10	
27 mai au 31 mai (85%)		616,94	
Juin (85%)	3500	3825	
Juillet (85%)	3500	3825	
Août (85%)	0	3825	
Septembre (85%)	3500	3825	
Octobre (85%)	3500	3825	
1er nov. au 25 nov. (85%)	3500	3187,5	
26 nov. au 30 nov. (75%)		562,5	
Décembre (75%)	0	3375	
<i>2021</i>			
Janvier (75%)	0	3375	
Février (75%)	3500	3375	
Mars (75%)	3500	3375	
1er avril au 6 avril (75%)	3500	675	
7 avril au 30 avril (85%)		3060	
Mai (85%)	3500	3825	
Juin	3500		31500
Juillet	3500		
Août	0		
Septembre	3500		
Octobre	3500		
Novembre	3500		
Décembre	3500		
<i>2022</i>			
Janvier	4500		54000
Février	4500		
Mars	4500		
Avril	4500		
Mai	4500		
Juin	4500		
Juillet	4500		
Août	0		
Septembre	0		
Octobre	4500		
Novembre	0		
Décembre	0		
<i>2023</i>			

Janvier	0		54000
Février	0		
Mars	4500		
Avril	4500		
Mai	0		
Juin	0		
Juillet	0		
Août	0		
Septembre	0		
Octobre	0		
Novembre	0		
TOTAL	146.500		259.172,91
Arriérés de loyers : 112.672,91.- euros			
Décembre	0		4500
2024			
Janvier	0		18000
Février	0		
Mars	0		
Avril	0		
TOTAL	146.500		281.672,91
Arriérés de loyers: 135.172,91.- euros			
Mai	0		31500
Juin	0		
Juillet	0		
Août	0		
Septembre	0		
Octobre	0		
Novembre	0		
TOTAL	146.500		313.172,91
Arriérés de loyers: 166.672,91.- euros			

Les arriérés de loyers se chiffrent dès lors, à la date des plaidoiries devant le tribunal de céans à un montant total de 166.672,91.- euros.

Partant, par réformation du jugement entrepris et comme suite à l'augmentation de leur demande de ce chef par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), demande qui est à dire recevable au vœu de l'article 592 du nouveau code de procédure civile et fondée, le tribunal condamne dès lors PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme totale de 166.672,91.- euros à titre d'arriérés de loyers pour la période de novembre 2018 à novembre 2024 inclus, avec les intérêts légaux ventilés comme suit :

- sur la somme de 112.672,91.- euros à partir du 30 novembre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

- sur la somme de 22.500.- euros (décembre 2023 à avril 2024) à partir du 24 avril 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,
- sur la somme de 31.500.- euros (mai à novembre 2024) à partir du 5 novembre 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

6. Quant au délai de déguerpissement

Au vu de tous les développements qui précèdent et des éléments du dossier, de même que des renseignements fournis oralement de part et d'autre par les mandataires de parties lors des plaidoiries devant le tribunal de céans, le tribunal décide d'accorder un délai de de trois mois à PERSONNE1.) pour quitter les lieux loués.

Par conséquent et par réformation du jugement entrepris, le tribunal condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de trois mois à compter de la date de la signification du présent jugement.

7. Quant aux demandes accessoires

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose : « *Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

L'application ce cet article relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

A défaut tant pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge une partie des frais exposés par eux et non compris dans les dépens, leur demande introduite sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter tant pour la première instance, par réformation du jugement entrepris, que pour l'instance d'appel.

La demande en indemnité de procédure introduite par PERSONNE1.) est à déclarer recevable, mais non fondée.

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile et compte tenu de l'issue du présent litige, PERSONNE1.) est à condamner 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 les appels principal et incident en la forme et les déclare recevables,

dit l'appel principal partiellement fondé et l'appel incident non fondé,

rejette la demande en comparution personnelle des parties,

dit l'augmentation de la demande en paiement d'arriérés de loyers de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) recevable et fondée,

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

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la **somme totale** de 166.672,91.- euros avec les intérêts légaux :

- sur la somme de 112.672,91 euros à partir du 30 novembre 2023,
- sur la somme de 22.500.- euros à partir du 24 avril 2024,
- sur la somme de 31.500.- euros à partir du 5 novembre 2024,

jusqu'à solde,

par réformation du jugement entrepris, condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de **trois (3) mois** à compter de la date de la signification du présent jugement,

rejette les demandes en indemnité de procédure de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) pour la première instance, par réformation du jugement entrepris, et pour l'instance d'appel,

partant, décharge PERSONNE1.) de sa condamnation à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 800.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance,

déclare recevable mais non fondée la demande en indemnité de procédure introduite par PERSONNE1.),

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

confirme le jugement entrepris pour le surplus.