Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2026TADCOMM/0091 (appel bail à loyer)

Audience publique du mercredi, onze mars deux mille vingt-six

Numéro du rôle : TAD-2025-00063

Composition :

Jean-Claude WIRTH,	vice-président,
Stéphanie CLEMEN,	juge d'instruction,
Fernand PETTINGER,	premier juge,
Christiane BRITZ,	greffier.

Entre:

1) **SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro NUMERO1.) ;

2) **PERSONNE1.)**, né le DATE1.) à ADRESSE2.), retraité, demeurant à L-ADRESSE3.),

comparant **par Maître Gilbert REUTER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en l'étude duquel domicile est élu,

parties appelantes aux termes des exploits des huissiers de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 27 décembre 2024 et Geoffrey GALLÉ, demeurant à Luxembourg, du 23 décembre 2024,

et:

1) la société anonyme **SOCIETE2.) S.A.**, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO2.), établie et ayant son siège social à L-

ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

comparant par **Maître Jean-Louis UNSEN**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

2) la société à responsabilité limitée **SOCIETE3.)**, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

3) **PERSONNE2.)**, née le DATE2.) à ADRESSE6.) (PT), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE5.),

4) **PERSONNE3.)**, né le DATE3.) à ADRESSE7.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE8.),

5) la société à responsabilité limitée **SOCIETE4.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

sub 2) à 5) comparant par **Maître José LOPES GONÇALVES**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

6) la société anonyme **SOCIETE5.),** inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO4.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE10.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

comparant par **Maître Claude COLLARINI**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, parties intimées aux fins des prédits exploits MULLER et GALLÉ.

Le Tribunal :

Faits:

Par exploits des huissiers de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 27 décembre 2024 et Geoffrey GALLÉ, demeurant à Luxembourg, du 23 décembre 2024, 1) SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro NUMERO1.) et 2) PERSONNE1.), né le DATE1.) à ADRESSE2.), retraité, demeurant à L-ADRESSE3.), ont fait signifier à 1) la société anonyme SOCIETE2.) S.A., inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, 2) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, 3) PERSONNE2.), née le DATE2.) à ADRESSE6.) (PT), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE5.), 4) PERSONNE3.), né le DATE3.) à ADRESSE7.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE8.)) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, et 6) la société anonyme SOCIETE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO4.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE10.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, qu'ils relèvent formellement appel contre le jugement numéro 1390/24, rendu contradictoirement et en premier ressort par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, en son audience publique en date 20 novembre 2024.

Par mêmes exploits MULLER et GALLÉ, ils ont fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE2.) S.A, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL et la société anonyme SOCIETE5.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 15 janvier 2025, à 10.00 heures, devant le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, place Guillaume, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins des parties appelantes et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2025-00063.

A l'audience publique du 15 janvier 2025, l'affaire fut fixée à l'audience publique du 28 mai 2025 puis à l'audience publique du 10 décembre 2025.

A l'audience publique du 10 décembre 2025, l'affaire fut utilement retenue et tant Maître Gilbert REUTER, que Maître Jean-Louis UNSEN et Maître Sandra DENU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, le

jugement

qui suit :

Faits constants en appel

Par contrat de bail prenant effet le 1er novembre 2014, feue PERSONNE4.) a donné en location à la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après la « BRASSERIE ») l'immeuble à usage de café-restaurant et de maison d'habitation sis à L-ADRESSE9.) (ci-après l'« Immeuble »).

Suivant un accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons prenant effet le 1er juillet 2015, la BRASSERIE a sous-loué l'Immeuble à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après le « SOCIETE3.) »), ainsi qu'à PERSONNE5.) et à PERSONNE3.).

En vertu du contrat n° IM00086908-0 du 11 janvier 2016, feue PERSONNE4.) a souscrit une police d'assurance « easy-PROTECT PRO » auprès de la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « SOCIETE1.) »), couvrant l'Immeuble pour un montant assuré de 1.000.000 euros et le matériel pour un montant assuré de 80.000 euros, contre le risque d'incendie (ci-après le « Contrat d'Assurance SOCIETE1.) »).

Le 5 août 2019, l'Immeuble a été ravagé par un incendie, à la suite duquel SOCIETE1.) a indemnisé feue PERSONNE4.) à hauteur de 921.970 euros et s'est subrogée dans les droits de cette dernière en sa qualité de bailleur.

PERSONNE1.), frère de feue PERSONNE4.), a hérité de l'Immeuble.

Procédure

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 13 avril 2022, SOCIETE1.) a fait convoquer la BRASSERIE devant le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de la voir condamner au paiement de la somme de 796.023,68 euros.

Elle a en outre sollicité l'augmentation du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement, l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros, la condamnation de la BRASSERIE aux frais et dépens de l'instance et l'exécution provisoire du jugement sans caution.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 26 avril 2022, la BRASSERIE a fait convoquer SOCIETE3.), PERSONNE5.) et PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de les voir condamner à la tenir quitte et indemne de toutes les condamnations pouvant intervenir contre elle.

Elle a en outre sollicité la jonction des deux affaires, la condamnation des défendeurs à une indemnité de procédure de 1.500 euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, et l'exécution provisoire du jugement.

Par jugement du 31 juillet 2023 (n°944/23), le tribunal a ordonné la jonction des deux affaires. Il a donné acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL (ci-après « la société SOCIETE4.) ») de son intervention volontaire, reçu les demandes en la forme, donné acte à SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande à 921.970 euros, et s'est déclaré compétent *ratione materiae* pour connaître tant de la demande de l'assureur contre le locataire que de celle du locataire contre ses sous-locataires. Pour le surplus, l'affaire a été refixée à une audience ultérieure pour continuation des débats.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 12 octobre 2023, la BRASSERIE a fait convoquer la société SOCIETE4.) ainsi que la société anonyme SOCIETE5.) SA (ci-après « SOCIETE5.) ») devant le tribunal de paix de Diekirch pour les voir condamner à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre.

Elle a en outre sollicité la jonction des affaires, la condamnation des défenderesses à une indemnité de procédure de 1.500 euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, et l'exécution provisoire du jugement.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 30 novembre 2023, PERSONNE1.), en sa qualité d'héritier de feue PERSONNE4.), a fait convoquer la BRASSERIE devant le tribunal de paix de Diekirch siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de la voir condamner au paiement du montant de 201.562,63 euros, correspondant au préjudice subi par PERSONNE4.) mais non couvert par SOCIETE1.).

Il a en outre sollicité l'augmentation du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement, l'allocation d'une indemnité de

procédure de 3.500 euros, la condamnation de la BRASSERIE aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement sans caution.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 12 décembre 2023, la BRASSERIE a fait convoquer :

1) SOCIETE3.),
2) PERSONNE5.),
3) PERSONNE3.),
4) SOCIETE1.),
5) la société SOCIETE4.),
6) SOCIETE5.),

devant le tribunal de paix de Diekirch siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir les parties sub. 1), 2), 3), 5) et 6) s'entendre condamner à la tenir quitte et indemne de toutes les condamnations pouvant intervenir contre elle dans le cadre de la requête du 30 novembre 2023.

Elle a en outre sollicité la jonction des affaires, la condamnation des défendeurs au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, et l'exécution provisoire du jugement.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 22 mai 2024, la société SOCIETE4.) a fait convoquer SOCIETE5.) devant le tribunal de paix de Diekirch siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de la voir condamner à la tenir quitte et indemne de toutes les condamnations pouvant intervenir à son encontre dans le cadre de l'affaire introduite par requête du 13 avril 2022 (« Affaire SOCIETE1.) »).

Par requête déposée au même greffe et en date identique, la société SOCIETE4.) a à nouveau fait convoquer SOCIETE5.), cette fois en précisant qu'il s'agissait de la voir condamner à la tenir quitte et indemne de toutes les condamnations pouvant intervenir à son encontre dans le cadre de l'affaire introduite par requête du 13 avril 2022 (en réalité introduite par requête du 30 novembre 2023) par PERSONNE1.).

Par jugement rendu le 20 novembre 2024 (n°1390/24), le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, en continuation de cause et en premier ressort :

- a ordonné la jonction des demandes introduites par requêtes déposées les 12 octobre 2023, 30 novembre 2023, 12 décembre 2023 et 22 mai 2024, avec celles introduites par requêtes déposées les 13 et 26 avril 2022 ;

- <u>volet SOCIETE1.)</u> :

- a déclaré la demande de SOCIETE1.) contre la BRASSERIE non fondée au regard des articles 1732, 1733 et 1735 du Code civil ;
- a déclaré la demande de SOCIETE1.) irrecevable sur la base subsidiaire fondée sur la responsabilité délictuelle ;

- a déclaré non fondée la demande de SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure ;
- a déclaré la demande de la BRASSERIE contre SOCIETE3.), PERSONNE5.) et PERSONNE3.) non fondée sur les articles 1732, 1733 et 1735 du Code civil ;
- a déclaré irrecevable la demande subsidiaire de la BRASSERIE fondée sur la responsabilité délictuelle ;
- a dit que l'intervention volontaire de la société SOCIETE4.) dans le cadre des demandes de SOCIETE1.) et de la BRASSERIE était devenue sans objet ;
- a déclaré la demande de la BRASSERIE contre la société SOCIETE4.) irrecevable sur la base des articles 1732, 1733 et 1735 du Code civil ;
- s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande subsidiaire de la BRASSERIE fondée sur la responsabilité délictuelle ;
- a déclaré la demande de la BRASSERIE contre SOCIETE5.) irrecevable dans le cadre de la demande dirigée contre le locataire sur la base des articles 1732, 1733 et 1735 du Code civil ;
- s'est déclaré incompétent pour connaître de cette demande lorsqu'elle était fondée sur la responsabilité délictuelle ;
- a déclaré irrecevable l'action oblique exercée par la BRASSERIE à l'encontre d'SOCIETE5.) ;
- a déclaré non fondées les demandes de la BRASSERIE en allocation d'une indemnité de procédure ;
- s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande introduite par la société SOCIETE4.) contre SOCIETE5.),

- <u>volet PERSONNE1.)</u> :

- a déclaré la demande de PERSONNE1.) contre la BRASSERIE non fondée au regard des articles 1732, 1733 et 1735 du Code civil ;
- a déclaré irrecevable la demande subsidiaire fondée sur la responsabilité délictuelle ;
- a déclaré non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure ;
- a déclaré la demande de la BRASSERIE contre SOCIETE3.), PERSONNE5.) et PERSONNE3.) non fondée sur les articles 1732, 1733 et 1735 du Code civil ;
- a déclaré irrecevable la demande subsidiaire fondée sur la responsabilité délictuelle ;
- a déclaré la demande de la BRASSERIE contre la société SOCIETE4.) irrecevable sur la base des articles 1732, 1733 et 1735 du Code civil ;
- s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande subsidiaire fondée sur la responsabilité délictuelle ;
- a déclaré la demande de la BRASSERIE contre SOCIETE5.) irrecevable (dans le cadre de la demande dirigée contre le locataire sur la base des articles 1732, 1733 et 1735 du Code civil) ;
- s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande de la BRASSERIE à l'encontre de SOCIETE5.) (dans le cadre de la demande contre le locataire sur base de la responsabilité délictuelle) ;
- a déclaré irrecevable l'action oblique exercée par la BRASSERIE à l'encontre d'SOCIETE5.) ;

- s’est déclaré incompétent pour connaître de la demande introduite par la société SOCIETE4.) contre SOCIETE5.) ;
- a déclaré non fondée la demande de la BRASSERIE en allocation d’une indemnité de procédure ;
- a donné acte à la BRASSERIE de sa demande reconventionnelle contre PERSONNE1.) visant le remboursement de 9.776,04 euros au titre de loyers indûment payés;
- a reçu la demande reconventionnelle en la forme ;
- l’a déclaré fondée ;
- partant a condamné PERSONNE1.) à payer à la BRASSERIE le montant de 9.776,04 euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice – 20 septembre 2024 – jusqu’à solde ;
- a donné acte à SOCIETE5.) de sa demande reconventionnelle contre la BRASSERIE et la société SOCIETE4.) en paiement d’une indemnité de procédure de 5.000 euros ;
- a reçu la demande reconventionnelle en la forme, mais l’a déclarée non fondée ;
- a fait masse des frais et dépens et les a imposés pour moitié à SOCIETE1.) et pour moitié à PERSONNE1.).

Pour statuer ainsi, le premier juge a retenu que la BRASSERIE avait rapporté la preuve de son absence de faute dans la genèse de l’incendie, s’exonérant ainsi de la présomption de responsabilité pesant sur elle en vertu de l’article 1733 du Code civil.

Par exploit d’huissier de justice du 27 décembre 2024, SOCIETE1.) et PERSONNE1.) ont régulièrement relevé appel du jugement du 20 novembre 2024.

Prétentions des parties

Les appelants demandent à voir dire que le jugement n°1390/24 rendu le 20 novembre 2024 par la Justice de paix de et à Diekirch encourt la nullité, respectivement doit être réformé quant au fond.

SOCIETE1.) sollicite, en conséquence, la condamnation de la BRASSERIE au paiement du montant de 921.970 euros, avec les intérêts légaux à partir du 5 août 2019, date du sinistre, sinon à partir du jour de leurs décaissements.

PERSONNE1.) demande la condamnation de la BRASSERIE au paiement du montant de 201.562,63 euros, avec les intérêts légaux à partir du 5 août 2019, date du sinistre, sinon à partir du jour de leurs décaissements.

A titre subsidiaire, les appelants demandent acte qu’ils offrent de prouver, par toutes voies de droit et notamment par enquête, les faits suivants :

> « *qu’entre le 5 novembre et 16 décembre 2014 qu’ainsi de janvier à juin 2015, sans préjudice quant aux dates exactes, mais en tout cas entre novembre 2014 et avant le 5 août 2019 – date de l’incendie- l’installation électrique complète de tout l’immeuble sis ADRESSE9.), connu sous l’enseigne SOCIETE3.), fut refaite*

selon les règles de l'art et remise en état conformément aux exigences légales et techniques de l'époque et contrôlés par la société SOCIETE6.) ».

SOCIETE1.) et PERSONNE1.) sollicitent en outre chacun la condamnation de la BRASSERIE au paiement d'une indemnité de procédure de 3.500 euros pour la première instance et de 5.000 euros pour l'instance d'appel, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de leur mandataire. Ils demandent également que la décision soit déclarée commune aux parties intimées sub. 2) à 6), et que l'exécution provisoire soit ordonnée.

La **BRASSERIE** se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'appel formé par SOCIETE1.) à son encontre.

Elle demande à voir déclarer irrecevable l'appel formé par PERSONNE1.) pour cause d'acquiescement au jugement de première instance.

Au fond, la BRASSERIE conclut à la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

A titre subsidiaire, pour le volet SOCIETE1.), si le tribunal ne devait pas retenir son exonération de la présomption de responsabilité, elle se rapporte à prudence de justice, en précisant que les intérêts doivent être calculés à partir des décaissements, sinon à partir d'une date moyenne.

Concernant le volet PERSONNE1.), la BRASSERIE conteste les montants réclamés.

Elle sollicite également le rejet de l'offre de preuve formulée par les appelants.

La BRASSERIE demande, le cas échéant à titre d'appel incident, la condamnation de SOCIETE3.), d'PERSONNE5.) et de PERSONNE3.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant être prononcée à son égard. Elle demande d'être tenue quitte et indemne également par la société SOCIETE4.) et par SOCIETE5.), tout en se rapportant à prudence de justice quant à la recevabilité d'un appel incident formé par un intimé contre d'autres intimés.

SOCIETE3.), PERSONNE5.), PERSONNE3.) et la société SOCIETE4.) adoptent les conclusions de la BRASSERIE concernant la recevabilité de l'appel et concluent à la confirmation du jugement entrepris.

A titre subsidiaire, ils forment un appel en garantie :

- SOCIETE3.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) demandent à être tenus quittes et indemnes par la société SOCIETE4.) ;
- la société SOCIETE4.) demande à être tenue quitte et indemne par SOCIETE5.).

SOCIETE5.) demande à voir déclarer irrecevable l'acte d'appel du 23 décembre 2024, ainsi que tout appel incident dirigé à son encontre.

A titre subsidiaire, elle sollicite la confirmation du jugement entrepris en ce que le premier juge :

- s’est déclaré incompétent *ratione materiae* pour connaître des demandes dirigées contre elle ;
- a déclaré irrecevables toutes demandes formées à son encontre.

Au fond, SOCIETE5.) conclut à dire que la responsabilité de la société SOCIETE4.) n’est pas engagée dans la survenance de l’incendie litigieux, sinon à voir constater que l’incendie a pris naissance dans la partie droite de l’Immeuble, c’est-à-dire dans la maison individuelle à usage d’habitation, non comprise dans le risque couvert par la police d’assurance souscrite auprès d’elle. Elle demande, partant, à voir déclarer non fondées toutes demandes dirigées contre elle.

En ordre plus subsidiaire, SOCIETE5.) soutient que l’activité de location, respectivement l’hébergement de tiers, ne fait pas partie des activités assurées au titre de la police d’assurance conclue avec la société SOCIETE4.), de sorte que les dommages en résultant ne sont pas garantis et voir dès lors déclarer non fondée toute demande qui serait dirigée contre elle.

SOCIETE5.) sollicite enfin la condamnation de SOCIETE1.) et de PERSONNE1.), solidairement, sinon *in solidum,* sinon chacun pour sa part, au paiement d’une indemnité de procédure de 5.000 euros sur le fondement de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu’aux frais et dépens de l’instance.

Motifs de la décision

A titre liminaire, il y a lieu de relever que les appelants ont interjeté appel du jugement de première instance en ce qu’il a déclaré leurs demandes, dirigées contre la BRASSERIE, non fondées.

L’appel est dès lors dirigé exclusivement contre la BRASSERIE.

Les parties SOCIETE3.), PERSONNE5.), PERSONNE3.), la société SOCIETE4.) et SOCIETE5.), qui figuraient au litige en première instance du fait de la jonction des deux affaires principales et des divers appels en garantie, n’ont été assignées en instance d’appel que pour se voir déclarer le jugement commun.

Aucune prétention n’est dirigée à leur encontre par les appelants.

I. Sur la recevabilité de l’appel

1. L’appel formé par SOCIETE1.) contre la BRASSERIE

S’il est exact que le fait, pour une partie de se rapporter à prudence de justice équivaut à une contestation, il n’en reste pas moins qu’une contestation non autrement étayée est à écarter, étant donné qu’il n’appartient pas au juge de suppléer la carence des parties au litige et de rechercher lui-même les moyens juridiques qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions.

Dans la mesure où l'appel n'est pas autrement contesté et qu'un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le tribunal n'est pas donné, il y a lieu de retenir que celui-ci est recevable pour avoir été introduit dans les forme et délai de la loi.

2. L'appel formé par PERSONNE1.) contre la BRASSERIE

Pour conclure à l'acquiescement au jugement de première instance dans le chef de PERSONNE1.), la BRASSERIE fait valoir qu'elle avait formé une demande reconventionnelle en première instance, que celle-ci a été déclarée fondée, et que l'appelant a réglé sans réserve le montant principal de cette condamnation. Selon la BRASSERIE, un paiement volontaire vaudrait acquiescement.

PERSONNE1.) conteste avoir acquiescé au jugement dans son intégralité, soutenant que son seul acquiescement ne porte que sur le remboursement du loyer indûment perçu.

L'acquiescement peut être explicite ou implicite, judiciaire ou extrajudiciaire, total ou partiel.

L'acquiescement explicite est celui exprimé en termes formels. L'acquiescement tacite à une décision de justice ne peut se déduire que d'actes ou de faits précis et concordants révélant l'intention certaine de la partie d'y adhérer.

L'acquiescement peut être partiel lorsque la décision attaquée contient des chefs distincts et indépendants. L'exécution volontaire de certains chefs n'emporte pas acquiescement aux autres, lesquels peuvent dès lors être contestés en appel.

En l'espèce, le premier juge :

- a déclaré non fondée la demande principale de PERSONNE1.) contre la BRASSERIE, tendant à l'indemnisation du préjudice prétendument subi du fait de l'incendie du 5 août 2019 ;
- mais il a déclaré fondée la demande reconventionnelle de la BRASSERIE contre PERSONNE1.) en répétition des loyers indûment perçus pour une période postérieure à l'incendie.

Le 25 novembre 2024, le mandataire de la BRASSERIE a informé le mandataire de PERSONNE1.) que la BRASSERIE était disposée à accepter, sous réserve de réciprocité, le jugement de première instance, et a transmis son décompte, portant sur le montant de 9.776,04 euros au titre du loyer indûment perçu et sur le montant de 52,43 euros à titre d'intérêts.

Le 29 novembre 2024, PERSONNE1.) a procédé au paiement du montant de 9.776,04 euros, sans réserve.

Il en découle que PERSONNE1.) a accepté le seul chef de condamnation relatif à la répétition des loyers indument perçus. Il n'a d'ailleurs pas formé appel contre ce volet du jugement.

Cette condamnation est distincte et indépendante de celle relative à sa demande d'indemnisation du préjudice résultant de l'incendie, et il ne ressort d'aucun élément du dossier ni d'aucun comportement de l'intéressé qu'il aurait entendu acquiescer à ce dernier chef.

Par conséquent, l'acquiescement au jugement du 20 novembre 2024 n'est que partiel, et l'appel formé par PERSONNE1.) est recevable.

II. Quant au fond

1. Quant à l'exonération de la responsabilité

- Moyens des parties

Les **appelants** reprochent au premier juge d'avoir retenu, dans le chef du bailleur, une faute consistant en une installation électrique vétuste et un décodeur défectueux, pour conclure à l'exonération du locataire de sa responsabilité.

Ils soutiennent que, pour s'exonérer, le locataire est tenu d'établir la cause certaine de l'incendie, ce qu'en l'espèce il n'aurait pas fait.

Ils contestent que l'installation électrique ait été vétuste, que l'appareil électronique (décodeur) appartienne au bailleur, et que l'installation électrique ait joué un rôle anormal ou entretienne un lien causal avec la genèse de l'incendie.

Les appelants affirment que l'installation électrique de l'Immeuble a été remise en état entre le 5 novembre et le 16 décembre 2014, et que la BRASSERIE en avait été informée. Ils relèvent que la BRASSERIE a remercié PERSONNE1.) pour les travaux réalisés dans un courrier du 25 septembre 2015. Ils soutiennent qu'aucun lien de causalité n'est établi entre le sinistre et l'installation électrique de l'Immeuble.

S'agissant du décodeur, ils contestent qu'il appartenait au bailleur et qu'il ait fait l'objet de la location. Ni le contrat de bail, ni l'état des lieux d'entrée du 6 juillet 2015, ni le courrier du 25 septembre 2015 de la BRASSERIE ne feraient état d'un décodeur inclus dans la location. Ils affirment que les télévisions à écran plat et leurs accessoires ont été apportés par les sous-locataires et qu'ils n'ont, pour cette raison, pas été mentionnés dans la description du contenu des pièces figurant à l'inventaire dressé par la BRASSERIE.

Ils ajoutent qu'il n'est même pas établi en cause que l'incendie ait pris naissance dans le décodeur ou dans son câble électrique.

La **BRASSERIE** fait valoir que l'article 1733 du Code civil institue une présomption simple de responsabilité à l'encontre du locataire, lequel, pour s'en exonérer, n'a pas à établir la cause de l'incendie, mais uniquement à démontrer qu'il n'a commis aucune faute et qu'il a pris toutes les mesures utiles pour prévenir un incendie. Selon elle, la preuve de l'absence de faute relève du droit commun et peut être rapportée de manière inductive.

La BRASSERIE soutient que la cause et l'origine de l'incendie sont suffisamment établies, même en l'absence de rapport d'expertise judiciaire. Elle se réfère au procès-verbal n°2019/82611 du 5 août 2019 dressé par le service de police judiciaire, section police technique (ci-après le « Procès-Verbal »), duquel il ressort que l'incendie a pris naissance au premier étage et aurait été causé par un défaut technique du décodeur ou de ses câbles. Elle ajoute que le juge d'instruction n'a pas ordonné d'expertise, ce qui, selon elle, confirme qu'il s'agit d'un court-circuit lié au décodeur ou à ses câbles.

Elle expose encore que l'Immeuble, construit en 1870, n'a jamais été accompagné d'une attestation de conformité électrique remise par le bailleur. Elle conteste que les factures produites par le bailleur démontrent une remise à neuf complète de l'installation électrique : selon elle, la première facture concerne la partie commerciale de l'Immeuble, tandis que la seconde ne porte que sur de petits travaux et non sur une rénovation. Elle conclut que l'installation électrique était vétuste et dangereuse.

Elle ajoute qu'une seule personne se trouvait dans l'Immeuble au moment des faits, ce qui exclut une surcharge ou un usage abusif d'appareils électroniques.

Concernant le décodeur, la BRASSERIE rappelle que le bail conclu est un bail meublé et soutient que le décodeur appartenait au bailleur, tel que cela résulte de sa mention dans l'état des lieux d'entrée ainsi que des attestations testimoniales produites.

Elle affirme avoir démontré l'absence de faute dans la genèse de l'incendie, de sorte qu'elle doit être considérée comme ayant renversé la présomption de responsabilité pesant sur elle.

- <u>Appréciation</u>

Les parties ne contestent pas que les dispositions de l'article 1733 du Code civil sont applicables au litige. Il convient néanmoins d'en rappeler les principes.

L'article 1733 du Code civil dispose que le locataire « *répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que le feu a éclaté sans sa faute* ».

En matière de bail à loyer, un régime spécial est prévu en cas d'incendie : les articles 1733 et 1734 du Code civil édictent une présomption de faute qui pourrait être qualifiée de renforcée à l'encontre du locataire dans l'habitation duquel l'incendie a commencé. Le locataire peut s'exonérer en établissant que l'incendie n'a pu être causé par un fait qui lui serait imputable. Il doit donc rapporter la preuve d'une absence de faute de sa part, donc la preuve négative que l'incendie n'a pas été facilité par son fait. Cette preuve est à administrer d'après les règles de droit commun. (…) Le locataire peut administrer la preuve de manière inductive en établissant l'impossibilité dans laquelle il se serait trouvé de commettre une faute, mais pareille preuve reste cependant rigoureuse. Le locataire doit établir que son comportement est resté totalement exempt de faute. Pour que la preuve inductive soit admise, elle doit être décisive (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie luxembourgeoise 2014, n°527).

L'article 1733 du Code civil permet ainsi au locataire de s'exonérer en démontrant que l'incendie n'a pu être causé par un fait qui lui serait imputable. Dès que la preuve de l'absence de toute faute est acquise, la responsabilité doit disparaître.

De même, il ressort des conclusions du Parquet général dans l'affaire n° 60/10 (Cass., 9 décembre 2010, n° 2802 du registre) que la preuve négative peut résulter de constatations factuelles, telles que les précautions prises par le locataire, son comportement au moment de l'incendie, ou l'état des lieux loués ; encore doit-elle être suffisamment certaine pour convaincre le juge de l'absence totale de faute dans le chef du locataire.

Contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, l'article 1733 du Code civil institue ainsi une présomption de faute, et non une présomption de responsabilité. Le locataire n'a donc pas à établir la cause réelle de l'incendie, ni à démontrer un cas de force majeure, ni une impossibilité absolue d'avoir commis une faute.

La BRASSERIE invoque en premier lieu les constatations policières reprises dans le Procès-Verbal.

Il ressort du Procès-Verbal que l'incendie a très probablement éclaté dans la chambre à coucher située au premier étage de la partie habitation de l'Immeuble (page 11 du Procès-Verbal), et que les enquêteurs ont considéré comme plausible qu'il ait été causé par un défaut technique, probablement un court-circuit, affectant un décodeur, son câble ou la prise électrique (page 11 du Procès-Verbal). Cette conclusion a permis d'écarter l'hypothèse d'un incendie criminel, ce qui explique l'absence d'expertise judiciaire.

Le tribunal relève que les policiers ont notamment constaté :

- que l'appareil électrique (décodeur) était complètement détruit et avait été exposé très longuement à la chaleur ;
- que la prise électrique à laquelle il était raccordé présentait d'importantes dégradations ;
- que le câble électrique était trouvé dans un état très poreux et endommagé.

Toutefois, le Procès-Verbal ne permet pas d'établir que le câble ou le décodeur était en mauvais état avant l'incendie, ni que le court-circuit proviendrait d'un câble vétuste, ni que ce matériel aurait appartenu au bailleur.

La BRASSERIE soutient ensuite que le décodeur et ses accessoires étaient la propriété du bailleur, en se fondant sur le bail, l'état des lieux d'entrée dressé lors de la sous-location et un document qu'elle intitule « *inventaire du mobilier du propriétaire avec photos* ».

Le tribunal constate :

- que le bail du 13 novembre 2014 mentionne que « *le matériel repris sur l'inventaire annexé est donné en prêt à usage et reste la propriété du bailleur* »,
- qu'aucun inventaire n'était annexé au bail,

- et que le document présenté comme inventaire (pièce n°2 de la farde de 3 pièces de Maître Unsen) n'est ni daté ni signé.

Le tribunal constate que ledit inventaire est communiqué par courriels des 7 et 9 septembre 2015 entre plusieurs membres de la BRASSERIE, soit près de dix mois après la conclusion du bail et plus de deux mois après le contrat de sous-location.

Le courriel du 9 septembre 2015 est de la teneur suivante :

« *Voici l'inventaire avec photos et listing des biens pour SOCIETE3.) ».*

Merci de l'envoyer par courrier au propriétaire et au ss-loc.

Merci d'inviter le propriétaire à se manifester s'il désirait reprendre l'un ou l'autre élément (qui seront déduits dudit inventaire), sinon nous en laissons usage à ss-loc à qui nous demandons un traitement en « bon père de famille ».

Merci d'écrire au ss-loc que nous nous réservons le droit de prélever sur sa garantie locative tout montant qui correspondrait à la remise en état ou remplacement (par équivalent) du matériel à la demande de son propriétaire originel, soit le propriétaire. »

Il ressort de ce courriel que la BRASSERIE a énuméré les biens qui font l'objet de la location dans l'inventaire, que cet inventaire a par la suite été adressé tant au bailleur qu'au sous-locataire et qu'il a été demandé au bailleur s'il voulait reprendre l'un ou l'autre élément énuméré.

Dans les parties de l'inventaire concernant les chambres inoccupées, seuls des (vieux) téléviseurs de marque GRUNDIG sont mentionnés :

> « *Chambres 1er étage*
> *Nous considérons : (…)*
> *- 5 téléviseurs de marque Grundig (…)* ».

Dans la chambre où a pris naissance l'incendie, aucun appareil électronique n'est répertorié, la BRASSERIE mentionnant les meubles suivants :

> « *Nous considérons meubles de couleur acajoue : lit, armoire, commode et 2 tables de nuit »*

et

> *« 2 lits simples en bois clair avec 1 table de nuit, 1 armoire de rangement* ».

Or, des photographies versées montrent que cette chambre contenait divers objets personnels (vêtements, nourriture, DVD's ou jeux vidéo, une télévision à écran plat, divers appareils électroniques), non mentionnés dans l'inventaire. Le tribunal en déduit que la chambre était déjà occupée lors de l'inventaire et que les appareils appartenant à l'occupant n'ont pas été intégrés dans la liste du mobilier du bailleur.

Les attestations testimoniales ne permettent pas d'établir la propriété du décodeur.

Monsieur PERSONNE7.) a indiqué que « *la télévision et le [décodeur] qui se trouvaient la salle de repos [y] étaient déjà dès le début de SOCIETE3.), depuis la première fois [que] je suis entré dans l'immeuble. On voit les deux appareils dans les photos de l'état des lieux de la Brasserie dans la salle qui a brulé* ».

Ces déclarations, ainsi que celles figurant dans sa seconde attestation testimoniale, sont imprécises quant à la propriété du décodeur, de la télévision et de ses accessoires.

Les appareils électroniques ne sont d'ailleurs pas visibles sur l'état des lieux d'entrée dressé par le bureau d'expertises WEILAND en date du 6 juillet 2015, aucune photo n'ayant été prise de la chambre en question.

L'attestation testimoniale de Madame PERSONNE8.) n'apporte aucune précision quant à la propriété des appareils électroniques.

Ainsi, il n'est pas démontré que le décodeur ou ses accessoires étaient la propriété du bailleur ni qu'ils faisaient partie des éléments loués.

Au demeurant, il convient de relever qu'il ne ressort pas non plus de l'inventaire que les appareils électroniques en question étaient vieux ou vétustes.

Enfin, la BRASSERIE entend encore établir l'absence de faute dans son chef en invoquant la vétusté de l'installation électrique de l'Immeuble.

Souvent à l'origine de l'incendie, le court-circuit ne constitue pas en soi une cause d'exclusion ; il peut éventuellement être dû à une négligence du locataire. La responsabilité de celui-ci ne peut cependant être retenue, s'il est établi que l'incendie n'a pas d'autre cause que la vétusté de l'installation électrique. Il en est de même s'il est prouvé que le feu trouve sa cause dans la déficience de l'installation, à l'exclusion de tout fait actif ou passif du preneur (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses : les baux en général, n°1017, 2ème édition, 2000, Larcier).

En l'espèce, il ressort du Procès-Verbal que l'incendie trouve sa cause dans un défaut technique (court-circuit), probablement lié à un décodeur ou à ses accessoires.

Or, établir que l'incendie trouve sa cause dans un court-circuit n'exonère pas le locataire. Seule la démonstration que l'installation électrique défectueuse a causé l'incendie pourrait conduire à l'exonérer, alors que la jurisprudence a pu retenir l'absence de faute du locataire dans pareille hypothèse.

Or, rien dans le dossier ne permet de conclure que l'installation électrique déficiente serait à l'origine de l'incendie. Le débat sur son état n'est dès lors pas pertinent.

Au vu des éléments qui précèdent, et contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, la cause précise de l'incendie n'est pas établie, il n'est pas démontré qu'un court-circuit se serait produit dans un câble électrique vétuste, ni que ce câble aurait appartenu au bailleur, ni que l'installation électrique aurait joué un rôle causal.

En l'absence d'éléments plus déterminants, la BRASSERIE n'a pas démontré son absence de faute dans la genèse de l'incendie. Elle n'a donc pas réussi à renverser la présomption de faute instaurée par l'article 1733 du Code civil.

Les demandes principales de SOCIETE1.) et de PERSONNE1.) doivent dès lors être déclarées fondées dans leur principe.

Le jugement de première instance est, partant, à réformer dans sa totalité.

2. Quant à l'indemnisation

Il convient de rappeler que le jugement de première instance a statué sur le fond en ce qui concerne les instances introduites par SOCIETE1.) et PERSONNE1.) contre la BRASSERIE. Par l'effet dévolutif de l'appel, il appartient dès lors au tribunal de connaître intégralement de l'affaire.

- Moyens des parties

SOCIETE1.) et PERSONNE1.) fondent leurs demandes respectives en indemnisation sur le « *rapport complémentaire tiers expertise assurance* » établi par Gilles KINTZELE le 30 novembre 2022 (ci-après le « Rapport complémentaire KINTZELE »), qui évalue le préjudice total à 1.123.531,63 euros, dont 201.562,63 euros n'ont pas été pris en charge par SOCIETE1.).

PERSONNE1.) fait valoir que la présence d'amiante n'est pas en soi dangereuse tant que le matériau n'est pas dégradé, et que les frais sont directement liés aux travaux de désamiantage qui ont dû être réalisés dans le cadre des travaux de réparation de l'Immeuble sinistré.

Il rappelle le principe de la réparation intégrale du préjudice, appréciée *in concreto*.

S'agissant du volet SOCIETE1.), la **BRASSERIE** s'est rapportée à prudence de justice quant aux montants retenus par l'expert KINTZELE.

Elle conteste en revanche les montants réclamés par PERSONNE1.).

La BRASSERIE soutient que les travaux de désamiantage ne sont pas en lien de causalité directe avec l'incendie, en soulignant que l'amiante est interdit depuis 2001 et qu'il était déjà présent dans le bâtiment avant le sinistre. Selon elle, il s'agirait d'un vice interne de l'immeuble, indépendant de tout fait du locataire, de sorte qu'aucune indemnisation à ce titre ne serait due.

Elle ajoute que l'expert KINTZELE s'est borné à accepter les revendications de la partie demanderesse en matière de désamiantage, sans fournir d'explication technique ou scientifique démontrant un lien causal avec l'incendie.

La BRASSERIE conteste également devoir prendre en charge le découvert mobilier non indemnisé par l'assurance, en faisant valoir que les parties avaient convenu que le matériel vétuste ne serait pas remplacé à la fin du bail.

- Appréciation

Aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *[i]l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ». Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *[c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

La réparation du préjudice causé par une faute doit mettre la partie lésée dans la même situation dans laquelle elle se serait trouvée au jour où la réparation est ordonnée, si la faute n'avait pas été commise. La réparation doit donc être intégrale : elle doit faire disparaître le plus complètement possible le dommage subi par la victime. La perte éprouvée ne concerne pas seulement la valeur propre du bien détruit ou détérioré, mais également les dépenses nécessaires à son remplacement. En cas de destruction du bien, la réparation doit permettre à la victime d'un accident de se procurer un bien équivalent à la valeur lésée. La réparation doit donc être intégrale : ce but ne peut être atteint que si au jour de la décision portant indemnisation, la somme allouée est suffisante pour l'acquisition de cette valeur. A la différence de la faute qui est appréciée in abstracto, le préjudice est à réparer *in concreto* (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie luxembourgeoise 2014, n°1206).

En ce qui concerne le « *volet SOCIETE1.)* », la BRASSERIE ne critique pas les montants retenus par l'expert dans le Rapport complémentaire KINTZELE.

S'il est exact que le fait, pour une partie, de se rapporter à prudence de justice équivaut à une contestation, il n'en demeure pas moins qu'une contestation non autrement étayée est à écarter, étant donné qu'il n'appartient pas au juge de suppléer à la carence des parties ni de rechercher d'office les moyens juridiques qui auraient pu fonder leurs conclusions.

L'expert a retenu que l'indemnité totale due par SOCIETE1.) à feue PERSONNE4.) se détaille comme suit :

« ** Dommages mobilier couvert SOCIETE1.) SA 20.997,04 €*
** Dommages bâtiment couvert SOCIETE1.) SA 884.050,17€*
** Frais d'expertise (expert client PERSONNE9.)) couvert SOCIETE1.) SA 16.921,79 €*
SOCIETE7.) TTC indemnité SOCIETE1.) = 921.970,00 € ».

En l'absence de contestation circonstanciée, la demande de SOCIETE1.) est fondée pour le montant réclamé de 921.970 euros.

Comme le dommage de l'assureur n'existe qu'à compter de ses décaissements effectifs, et non à compter du sinistre, il convient de fixer le point de départ des intérêts légaux aux dates des décaissements respectifs.

Il y a partant lieu de condamner la BRASSERIE à payer à SOCIETE1.) le montant de 921.970 euros, avec les intérêts légaux à partir des décaissements respectifs, jusqu'à solde.

Concernant la demande de PERSONNE1.), le tribunal constate que le Rapport complémentaire KINTZELE évalue le préjudice total du sinistre à 1.123.531,63 euros, dont :

- un découvert mobilier : 4.265,86 euros TTC,
- des frais de désamiantage : 197.296,77 euros TTC,

tous deux non pris en charge par SOCIETE1.).

La BRASSERIE conteste devoir indemniser PERSONNE1.), d'une part, en raison d'un accord excluant la réparation du mobilier vétuste et, d'autre part, en soutenant que les frais de désamiantage ne sont pas en lien causal direct avec l'incendie.

a) <u>Le mobilier</u>

L'article 1134, alinéas 1 et 2, du Code civil dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et qu'elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

En matière contractuelle, les parties peuvent restreindre ou exclure la responsabilité par des clauses contractuelles, et, par là même, la réparation (*cf*. Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie luxembourgeoise 2014, n°1214).

En l'occurrence, le contrat de bail signé le 13 novembre 2014 (pièce n°1 de la farde de 13 pièces de Maître Unsen) prévoit notamment :

- que « *le matériel repris sur l'inventaire annexé est donné en prêt à usage et reste la propriété du bailleur* »,
- que le locataire « *s'oblige à remettre le bien loué à la fin du présent contrat de bail au bailleur dans le même état, abstraction faite des dégradations provenant de l'usure normale* » ;
- et que « *toutes modifications et tous compléments aux présentes doivent être mis par écrit* ».

Le bail ne contient aucune clause limitative de responsabilité relative au matériel vétuste.

En revanche, la clause dont se prévaut la BRASSERIE figure dans un courrier du 25 septembre 2015, lequel a été retourné signé par PERSONNE1.) et feue PERSONNE4.) (pièce n°56 de Maître Reuter).

Cette clause est de la teneur suivante :

> « *au niveau du matériel garnissant les lieux, la responsabilité de notre brasserie, en sa qualité de locataire principale, se limitera au matériel de cuisine, l'horloge, le buffet et l'armoire de la salle de restaurant. Le reste du matériel étant vétuste, ne sera jamais remplacé ni réparé par notre brasserie en cours de bail ou à la fin de ce bail* ».

Elle limite la responsabilité de la BRASSERIE au seul matériel de cuisine, à l'horloge, au buffet et à l'armoire de la salle restaurant, et exclut expressément le remplacement du matériel vétuste. Cette clause contractuelle est opposable au bailleur.

Or, l'appelant qui se réfère globalement au rapport d'expertise sans ventiler le montant réclamé, n'établit pas que le montant de 4.256,86 euros du découvert mobilier correspond précisément à du matériel pour lequel la BRASSERIE est contractuellement responsable.

Face aux contestations de l'intimée, ce volet de la demande de PERSONNE1.) est dès lors non fondé.

b) <u>Les frais de désamiantage</u>

L'expert KINTZELE a exposé que *« l'expert PERSONNE9.) a remis au soussigné les pièces supplémentaires quant à ses revendications. Monsieur PERSONNE9.) a relevé qu'en cours des travaux de remise en état du sinistre incendie, l'ITM (Inspection du Travail et des Mines) a fait un contrôle de chantier, et, elle a relevée l'existence potentielle d'amiante aux murs des salles de bains. Après vérification par le bureau SOCIETE8.), la présence d'amiante a effectivement été confirmée, ce qui a donné suite à une fermeture de chantier. Un plan de désamiantage a été élaboré et les travaux de désamiantage ont été exécutés. Monsieur PERSONNE9.) explique que s'il n'y avait pas eu le sinistre d'incendie, alors il n'y aurait pas eu nécessité d'entamer les travaux de désamiantage et de ce fait devoir refaire les murs des salles de bain. Monsieur PERSONNE9.) revendique d'intégrer ces frais dans le décompte final* » (pièce n°52 de Maître Reuter).

Il ressort de cet exposé que lors des travaux de remise en état, l'Inspection du Travail et des Mines a contrôlé le chantier, constaté la présence d'amiante dans les murs des salles de bain et ordonné une fermeture de chantier jusqu'à ce qu'un plan de désamiantage soit élaboré.

Ces éléments non contestés par la BRASSERIE, démontrent que les frais de désamiantage ont été rendus nécessaires du fait direct des travaux de réparation, eux-mêmes causés par l'incendie.

Dans ces conditions, il convient de retenir que le préjudice lié aux travaux de désamiantage se trouve dans un lien de cause à effet direct avec l'incendie.

Les frais de désamiantage, tels que retenus par l'expert, sont justifiés par des factures annexées au Rapport complémentaire KINTZELE et la BRASSERIE n'a pas émis d'autres contestations circonstanciées quant aux factures prises en compte et aux montants retenus par l'expert.

Il y a partant lieu de dire la demande de PERSONNE1.) partiellement fondée et de condamner SOCIETE2.) au paiement du montant de 197.296,77 euros, avec les intérêts légaux à compter du 5 août 2019, date du sinistre, jusqu'à solde.

III. Les demandes accessoires

SOCIETE1.) et PERSONNE1.) sollicitent chacun la condamnation de la BRASSERIE au paiement d'une indemnité de procédure de 3.500 euros pour la première instance et de 5.000 euros pour l'instance d'appel, sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Eu égard à l'issue du litige principal, il y a lieu de déclarer fondées dans leur principe les demandes en allocation d'une indemnité de procédure formulées par les appelants et de condamner la BRASSERIE au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la première instance à SOCIETE1.) et à PERSONNE1.), ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel aux deux parties appelantes.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, SOCIETE1.) et PERSONNE1.) sont à décharger de leur condamnation aux frais et dépens de la première instance et la BRASSERIE est à condamner aux frais et dépens des deux instances.

La demande du mandataire des appelants en distraction des frais et dépens à son profit n'est pas fondée, la faculté réservée par l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile à l'avocat à la Cour de demander la distraction des dépens n'existe que pour les frais dont il a fait l'avance dans les instances où son ministère est obligatoire.

IV. Les appels en garantie

Le premier juge ayant considéré que la BRASSERIE s'était exonérée de sa responsabilité à l'égard de SOCIETE1.) et de PERSONNE1.), a déclaré les demandes principales non fondées sur la base contractuelle et irrecevables sur le fondement subsidiaire de la responsabilité délictuelle.

Il n'avait plus à connaître des appels en garantie, qui étaient devenus sans objet.

La présente juridiction réformant intégralement le jugement entrepris sur les demandes principales, il ne lui appartient toutefois pas, afin de ne pas priver les parties du double degré de juridiction, d'évoquer les divers appels en garantie formés par la BRASSERIE et la société SOCIETE4.).

Il y a donc lieu de renvoyer l'affaire devant la Justice de paix en ce qui concerne les demandes introduites par la BRASSERIE ainsi que celles introduites par la société SOCIETE4.).

La décision est en outre à déclarer commune aux parties intimées sub 2) à 6).

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en instance d'appel en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement,

dit l'appel recevable,

le **dit** fondé,

par **réformation,**

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA**,**

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 921.970 euros, avec les intérêts légaux à partir des décaissements respectifs, jusqu'à solde,

dit partiellement fondée la demande de PERSONNE1.),

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à PERSONNE1.) le montant de 197.296,77 euros, avec les intérêts légaux à compter du 5 août 2019, jusqu'à solde,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la première instance,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la première instance,

décharge la société anonyme SOCIETE1.) SA et PERSONNE1.) de leur condamnation aux frais et dépens de la première instance,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de la première instance,

reçoit les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) SA et de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance d'appel,

dit qu'il n'y a pas lieu à distraction des frais et dépens,

dit qu'il n'y a pas lieu à évocation,

renvoie l'affaire devant le Tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, autrement composé,

déclare le présent jugement commun à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, à PERSONNE5.), à PERSONNE3.), à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL et à la société anonyme SOCIETE5.) SA.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Jean-Claude WIRTH, vice-président près le tribunal d'arrondissement, assisté du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier Le vice-président