

## Audience publique du 16 juillet 2020

---

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer a rendu le jugement qui suit dans la cause

**e n t r e**

**la société anonyme SOC.1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro B(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie demanderesse principale**

**partie défenderesse sur reconvention**

comparant par l'étude Volckrick & Associates, société d'avocats à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L- 1855 Luxembourg, 35F, avenue John Fitzgerald Kennedy, immatriculée auprès du registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 227692, représentée par son gérant unique actuellement en fonctions, inscrite à la liste VI du tableau de l'Ordre des avocats de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Mathieu VOLCKRICK, avocat, en l'Etude duquel domicile est élu ;

**e t**

**la société anonyme SOC.2.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro B(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse principale**

**partie demanderesse par reconvention**

comparant par l'étude MOLITOR Avocats à la Cour Sarl, société d'avocats à responsabilité limitée, établie et ayant son siège à L- 2763 Luxembourg, 8, rue Sainte-Zithe, immatriculée auprès du Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 211810, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

---

**F A I T S**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 29 octobre 2019 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 5 décembre 2019 à 9.00 heures, salle 0.15.

A la prédite audience l'étude Volckrick & Associés se présenta pour la société anonyme **SOC.1.)** S.A., tandis que l'étude Molitor avocats à la Cour Sàrl comparut pour la société anonyme **SOC.2.)** S.A.. L'affaire fut fixée pour plaidoiries à l'audience du 20 février 2020 à 9.00 heures, salle 0.15.

Maître Thomas ROBERDEAU, avocat à la Cour, et Maître Mathieu VOLCKRICK, avocat exerçant sous son titre professionnel d'origine, se présentèrent pour la société anonyme **SOC.1.)** S.A., tandis que Maître Paulo LOPES DA SILVA, avocat à la Cour, en remplacement de l'étude MOLITOR Avocats à la Cour Sàrl comparut pour la société anonyme **SOC.2.)** S.A..

Maître Paulo LOPES DA SILVA formula une demande reconventionnelle pour le compte de la société anonyme **SOC.2.)** S.A. à l'encontre de la société anonyme **SOC.1.)** S.A..

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et explications. L'affaire fut fixée pour continuation des débats à l'audience du 19 mars 2019.

En raison de la crise sanitaire lié au virus COVID-19 l'affaire fut refixée à l'audience du 14 mai 2020.

Après une remise l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 9 juillet 2020.

Maître Thomas ROBERDEAU, avocat à la Cour, et Maître Mathieu VOLCKRICK, avocat exerçant sous son titre professionnel d'origine, se présentèrent pour la société anonyme **SOC.1.)** S.A., tandis que Maître Paulo LOPES DA SILVA, avocat à la Cour, en remplacement de l'étude MOLITOR Avocats à la Cour Sàrl comparut pour la société anonyme **SOC.2.)** S.A.. Les mandataires des parties 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, à laquelle le prononcé a été fixé

## LE JUGEMENT QUI SUIT

1. PRETENTIONS DES PARTIES.....	4
1.1. <i>Prétentions de la partie SOC.1.) S.A.</i> .....	4
1.1.1. Prétentions initiales .....	4
1.1.2. Prétentions selon la note de plaidoiries.....	7
1.1.3. Résumé.....	10
1.2. <i>Prétentions de la partie SOC.2.) S.A.</i> .....	11
2. MOYENS DES PARTIES .....	13
2.1. <i>Moyens de la partie SOC.1.) S.A.</i> .....	13
2.1.1. Moyens développés dans la requête.....	13
2.1.1.1. Développements en fait .....	13
2.1.1.2. Développements en droit .....	19
2.1.2. Moyens développés à l’audience du 20 février 2020.....	22
2.1.3. Note de plaidoiries.....	27
2.1.3.1. Développements en fait .....	27
2.1.3.2. Développements en droit .....	29
2.2. <i>Moyens de la partie SOC.2.) S.A.</i> .....	38
2.2.1. Première note de plaidoiries .....	38
2.2.1.1. Développements en fait .....	38
2.2.1.2. Développements en droit .....	47
2.2.1.3. Demandes reconventionnelles .....	60
2.2.2. Note de plaidoiries en réplique.....	63
2.2.2.1. Développements en fait .....	63
2.2.2.2. Développements en droit .....	64
2.3. <i>Dernières plaidoiries</i> .....	68
3. ÉLÉMENTS DU DOSSIER .....	70
3.1. <i>Les relations contractuelles</i> .....	70
3.2. <i>Les échanges de correspondance</i> .....	71
3.2.1. Echanges entre parties concernant les fissures .....	71
3.2.2. Echanges entre parties concernant le renouvellement et la fin du bail.....	73
3.2.3. Echanges entre parties concernant la sous-location.....	73
3.2.4. Echanges entre avocats.....	78
3.3. <i>Les visites des lieux</i> .....	81
3.4. <i>Rapports d’expertise (fissures)</i> .....	81
4. RECEVABILITÉ.....	85
4.1. <i>Principe de l’estoppel</i> .....	85
4.2. <i>Demandes qualifiées de nouvelles</i> .....	86
5. QUANT À LA FIN DU CONTRAT DE BAIL.....	86
5.1. <i>Quant à l’échéance du contrat – abus dans le refus de raccourcir les périodes de reconduction</i> .....	87
5.2. <i>Quant à la résiliation du 28 novembre 2018</i> .....	90

5.3. <i>Quant à la résiliation de plein droit au 31 août 2019</i> .....	91
5.4. <i>Quant à la résiliation par courrier du 23 août 2019</i> .....	92
5.4.1. Acceptation de la résiliation par le bailleur .....	92
5.4.2. Justification de la résiliation .....	93
5.4.2.1. Fautes et abus dans lors des pourparlers avec le <b>SY.</b> ) et d'autres sous-locataires.....	93
5.4.2.2. Absence de réaction appropriée du bailleur aux fissures .....	96
6. QUANT À L'EXÉCUTION FORCÉE.....	97
6.1. <i>Obstacles à l'exécution forcée</i> .....	98
6.1.1. Exclusion conventionnelle de l'exécution forcée (article XVII).....	98
6.1.2. Abus dans la demande d'exécution forcée du contrat.....	99
6.1.3. Impossibilité de l'exécution forcée.....	100
6.3. <i>Quant au paiement des loyers</i> .....	100
6.3.1. Défaut de jouissance en raison de travaux.....	102
6.3.2. Défaut de jouissance en raison de fissures.....	104
6.4. <i>Quant aux frais de gardiennage et d'énergie</i> .....	104
6.5. <i>Quant à l'impôt foncier</i> .....	104
7. QUANT AUX DIVERS FRAIS NON LIES A L'EXECUTION FORCEE .....	105
7.1. <i>Frais de réparation</i> .....	105
7.2. <i>Frais de remise en état</i> .....	107
7.2.1. Règles régissant la remise en état .....	107
7.2.2. Devis de remise en état.....	109
7.3. <i>Quant aux frais d'expertise et d'huissier</i> .....	113
7.4. <i>Quant aux frais d'avocat</i> .....	113
8. QUANT AUX DEMANDES RECONVENTIONNELLES.....	115
8.1. <i>Perte d'une chance de sous-louer</i> .....	115
8.2. <i>Perte de jouissance sur 10 ans</i> .....	115
8.3. <i>Restitution de la garantie locative</i> .....	116
8.4. <i>Domages-intérêts pour départ anticipé</i> .....	116
8.5. <i>Frais d'huissier et d'expertise</i> .....	117

## **1. PRETENTIONS DES PARTIES**

### **1.1. Prétentions de la partie SOC.1.) S.A.**

#### **1.1.1. Prétentions initiales**

Par requête déposée le 29 octobre 2019, la société anonyme **SOC.1.) S.A.** a fait convoquer la société anonyme **SOC.2.) S.A.** (ci-après « **SOC.2.)** ») devant le Tribunal de ce siège pour formuler les demandes suivantes :

❖ **A titre principal**

- constater et dire que la partie défenderesse n'était pas autorisée à résilier anticipativement le contrat de bail avec effet au 31 août 2019 ou à toute autre date antérieure au 30 juin 2020,
- prononcer l'**exécution forcée** du contrat de bail et condamner la partie défenderesse à payer à titre d'arriérés de loyer un montant évalué à 214.776,80 euros TTC qui se décompose comme suit :
  - 104.832,60 euros pour le mois de septembre 2019
  - 109.944,20 euros pour le mois d'octobre

après déduction de la garantie locative imputée sur les arriérés de loyer pour les mois de juillet, août et partiellement de septembre 2019,

à augmenter des intérêts conventionnels de 12 % par an, sinon des intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde,

- condamner la partie défenderesse à payer mensuellement à la partie demanderesse le montant correspondant aux **loyers et charges** prévus contractuellement et à échoir postérieurement au jour de la requête, et ce le premier de chaque mois jusqu'au 30 juin 2020,
- dire que tout retard de paiement aux échéances futures autorisera le bailleur à appliquer le taux d'intérêt conventionnel de 12 % par an, sinon les intérêts légaux,

❖ **A titre subsidiaire**

- prononcer la **résolution** sinon la **résiliation** du contrat de bail aux torts exclusifs du preneur,
- condamner le preneur à payer à la partie requérante à titre d'**arriérés de loyers** un montant évalué à 214.776,80 euros TTC, selon les mêmes modalités que la demande principale,
- condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante à titre de **dommages et intérêts** dus en réparation du préjudice subi suite à la résolution, sinon la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs du preneur, le montant correspondant aux loyers et charges hors taxe prévus contractuellement, et ce à compter du jour de la résolution sinon de la résiliation judiciaire du contrat de bail jusqu'au 30 juin 2020, date du terme du contrat de bail, ou toute autre date à fixer, à augmenter des intérêts au taux conventionnel de 12 % par an, sinon au taux légal, à compter de la demande en justice jusqu'à solde,

❖ **En tout état de cause**

- condamner la partie défenderesse au respect de son obligation d'entretien du bien loué jusqu'au 30 juin 2020,

- dire que la partie défenderesse sera tenue de supporter toute dépense de réparations locatives ou menu entretien exposée à ce titre par la partie requérante, avec charge pour le la partie défenderesse de régler les factures y afférentes lui présentées dans un délai de 15 jours à compter de leur réception, sous peine de mise en compte des intérêts conventionnels au taux de 12 % par an, sinon des intérêts légaux jusqu'à solde,
- constater que le preneur est en défaut de garnir les lieux loués en violation de l'article 1752 du code civil et lui ordonner de garnir les lieux loués de meubles meublants, sinon de fournir à la partie requérante une sûreté additionnelle d'une valeur équivalente à au moins deux mois de loyer, soit un montant de 219.888,40 euros ou toute autre somme, dans un délai de 15 jours à compter du prononcé du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard sans plafonnement,
- condamner la partie défenderesse au respect de son obligation contractuelle résultant de l'article XV du contrat de bail et lui imposant de souscrire et de maintenir une **police d'assurance** conforme aux spécifications contractuelles, et ce jusqu'au terme du contrat de bail au 30 juin 2020 et dire qu'elle devra justifier de la souscription d'une telle police en remettant à la partie requérante la documentation adéquate dans les 15 jours du prononcé du jugement à intervenir et qu'elle devra remettre tous les deux mois à compter de la date du jugement à intervenir, une attestation d'assurance justifiant de la bonne et valable couverture d'assurance, le tout sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard, sans plafonnement,
- enjoindre à la partie défenderesse de reconstituer l'intégralité de la **garantie locative** conformément à l'article XIII du contrat de bail, et ce dans les 15 jours du prononcé du jugement à intervenir, et d'en justifier auprès de la partie requérante en lui fournissant la documentation adéquate dans ce même délai, le tout sous peine d'une astreinte non plafonnée de 500 euros par jour de retard,
- condamner la partie défenderesse au paiement d'un montant correspondant aux **taxes foncières** dues par la partie demanderesse entre le 1<sup>er</sup> septembre 2019 et le 30 juin 2020 conformément aux stipulations de l'article VI du contrat de bail, sous peine de mise en compte des intérêts conventionnels au taux de 12 % par an, sinon des intérêts légaux jusqu'à solde,
- condamner la partie défenderesse à payer les **frais de remise en état** des lieux loués, évalués à 100.000 euros HT, soit 117.000 euros TTC, sous réserve d'augmentation, avec les intérêts conventionnels au taux de 12 % par an, sinon des intérêts légaux, jusqu'à solde,
- condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 25.000 euros à titre de **préjudice matériel** correspondant aux frais et honoraires d'avocat exposés et qui sont la conséquence directe du défaut d'exécution, sinon de la résiliation judiciaire du contrat de bail, avec les intérêts légaux à compter de la requête, sinon du jugement jusqu'à solde,

- condamner la partie défenderesse au paiement d'une **indemnité de procédure** de 15.000 euros.

La partie demanderesse demande encore qu'à défaut d'application du taux d'intérêt conventionnel, les intérêts de retard tels que prévus par la loi du 18 avril 2004 soient appliqués. Elle sollicite encore l'exécution provisoire de la décision à intervenir ainsi que la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience du 20 février 2020, la société **SOC.1.) S.A.** a versé en cause un décompte reprenant et mettant à jour les différents montants réclamés. Concernant les frais de remise en état, elle dépose des conclusions en vue de l'institution d'une expertise.

### **1.1.2. Prétentions selon la note de plaidoiries**

Dans le cadre de sa note de plaidoiries, la partie requérante a reformulé ses demandes comme suit :

*« **Donner acte** à la Requérente que compte tenu du fait que le terme du Contrat de bail est arrivé à échéance le 30 juin 2020, elle maintient l'intégralité des demandes formulées dans sa note de plaidoiries limitée à une demande de mesure d'instruction versée à l'audience de plaidoiries du 20 février 2020 mais reformule ses autres demandes comme suit :*

#### **A TITRE PRINCIPAL :**

***constater et dire** que le Preneur n'était pas autorisé à résilier anticipativement le Contrat de bail avec effet au 31 août 2019 ou à toute autre date antérieure au 30 juin 2020, date du terme du Contrat de bail et en tirer toute conséquence de droit,*

***donner acte** à la Requérente qu'elle demande l'exécution forcée en nature du Contrat de bail à l'encontre du Preneur, partant **prononcer** l'exécution forcée du Contrat de bail et **condamner** le Preneur à payer à la Requérente, à titre d'arriérés de loyers, un montant estimé en principal de 1.099.277,89 euros TVA incluse (un million quatre-vingt-dix-neuf mille deux cent soixante-dix-sept euros et quatre-vingt-neuf cents) correspondant aux montants des arriérés de loyers au jour de la présente note de plaidoiries, soit les montants en principal de 109.944,20 euros par mois pour la période de juillet 2019 à juin 2020 et de 4.947,49 euros correspondant à la facture d'adaptation indiciaire des loyers pour la période d'avril à juin 2020, à diminuer du montant de la garantie locative et à augmenter des intérêts conventionnels au taux de 12% par an prévus à l'article VII du Contrat de bail, sinon à augmenter des intérêts légaux courants, et ce à compter de la demande en justice jusqu'à solde,*

*En tout état de cause, **dire** que la demande de remboursement des frais exposés par la Requérente dans le cadre du paiement des factures de gaz et d'électricité émises par la société **SOC.3.)** et des factures de gardiennage émises par la société **SOC.4.)** constitue une demande additionnelle recevable et fondée,*

*partant **condamner** le Preneur à payer à la Requérente un montant de EUR 53.192,97 (cinquante-trois mille cent quatre-vingt-douze euros et quatre-vingt-dix-sept cents) correspondant aux frais exposés par la Requérente pour le gardiennage de l'immeuble ainsi que la fourniture d'énergie (gaz et électricité) suite à la défection par le Preneur des lieux loués, soit les montants de EUR 11.979,78 correspondant aux factures de **SOC.4.)**, de EUR 36.203,49 correspondant aux factures d'**SOC.3.)** pour la fourniture d'électricité et de EUR 5.009,70 correspondant aux factures d'**SOC.3.)** pour la fourniture de gaz,*

***condamner** le Preneur au respect de son obligation d'entretien du bien loué et ce jusqu'au 30 juin 2020, date du terme du Contrat de bail,*

*partant **dire** que le Preneur sera tenu de supporter toute dépense de réparations locatives ou menu entretien exposée à ce titre par la Requérente, y compris les frais de réparation intervenue sur un châssis de fenêtre par la société **SOC.5.)** pour un montant de EUR 7.750,61 (sept mille sept cent cinquante euros et soixante-et-un cents), avec charge pour le Preneur de régler les factures y afférentes lui présentées dans un délai de 15 jours à compter de leur réception, sous peine de mise en compte des intérêts conventionnels au taux de 12% par an prévus à l'article VII du Contrat de bail, sinon des intérêts légaux, et ce jusqu'à solde,*

***condamner** encore le Preneur à payer les frais de remise en état des lieux loués, lesquels sont évalués au jour de la présente note de plaidoiries, pour le seul immeuble de bureaux faisant partie des lieux loués, à un montant de EUR*

406.916,12 (quatre cent six mille neuf cent seize euros et douze cents) HTVA, soit EUR 476.091,86 (quatre cent soixante-seize mille quatre-vingt-onze euros et quatre-vingt-six cents) TVA incluse, sous réserve donc d'augmentation ultérieure de ce montant suite à la conduite d'une expertise immobilière approfondie portant sur l'ensemble des lieux loués (bureaux, entrepôt, mezzanine et sous-sols), sinon la remise d'un devis ou de factures, sous peine de mise en compte des intérêts conventionnels au taux de 12% par an prévus à l'article VII du Contrat de bail, sinon des intérêts légaux, et ce jusqu'à solde,

**sinon condamner** le Preneur au remboursement de toute les dépenses de remise en pristin état des lieux loués exposée à ce titre par la Requérante pour un montant de EUR 220.098,57 (deux cent vingt mille quatre-vingt-dix-huit euros et cinquante-sept cents) correspondant à l'ensemble des factures déjà acquittées et/ou reçues à ce titre par la Requérante et quant à l'évaluation du coût de la remise en état, notamment quant aux travaux de remise en état restant à effectuer à la date de la présente note de plaidoiries, voir nommer un expert conformément à la note de plaidoiries limitée à une demande de mesure d'instruction remise par la Requérante à l'audience de plaidoiries du 20 février 2020,

**condamner** le Preneur à payer à la Requérante un montant de EUR 16.397,25 (seize mille trois cent quatre-vingt-dix-sept euros et vingt-cinq cents) correspondant aux taxes foncières dues par le Preneur entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2020 soit les montants de EUR 6.558,90 pour 2018, EUR 6.558,90 pour 2019 et EUR 3.279,45 pour 2020 (correspondant à 50% de la taxe foncière annuelle due par le Preneur), conformément aux stipulations de l'article VI (Charges) du Contrat de bail, sous peine de mise en compte des intérêts conventionnels au taux de 12% par an prévus à l'article VII du Contrat de bail, sinon des intérêts légaux, et ce jusqu'à solde,

le tout sous réserve expresse d'augmentation en cours d'instance,

#### **A TITRE SUBSIDIAIRE :**

**donner acte** à la Requérante qu'elle demande l'exécution forcée par équivalent du Contrat de bail à l'encontre du Preneur,

partant **condamner** le Preneur à payer, sous toutes réserves d'augmentation en cours d'instance, à la Requérante, à titre de dommages et intérêts visant à la réparation du préjudice subi par la Requérante du fait de l'inexécution du Contrat de bail par le Preneur, un montant correspondant à la somme des :

- arriérés de loyers d'un montant en principal de 1.099.277,89 euros TVA incluse (un million quatre-vingt-dix-neuf mille deux cent soixante-dix-sept euros et quatre-vingt-neuf cents) correspondant aux montants des arriérés de loyers au jour de la présente note de plaidoiries, soit les montants en principal de 109.944,20 euros par mois pour la période de juillet 2019 à juin 2020 et de 4.947,49 euros correspondant à la facture d'adaptation indiciaire des loyers pour la période d'avril à juin 2020, à diminuer du montant de la garantie locative et à augmenter des intérêts conventionnels au taux de 12% par an prévus à l'article VII du Contrat de bail, sinon à augmenter des intérêts légaux courants, et ce à compter de la demande en justice jusqu'à solde,
- frais exposés par la Requérante pour le gardiennage de l'immeuble ainsi que la fourniture d'énergie (gaz et électricité) suite à la défection par le Preneur des lieux loués d'un montant estimé en principal de EUR 53.192,97 (cinquante-trois mille cent quatre-vingt-douze euros et quatre-vingt-dix-sept cents), correspondant aux montants de EUR 11.979,78 correspondant aux factures de **SOC.4.**, de EUR 36.203,49 correspondant aux factures de **SOC.3.** pour la fourniture d'électricité et de EUR 5.009,70 correspondant aux factures de **SOC.3.** pour la fourniture de gaz
- dépenses de réparations locatives ou menu entretien exposées à ce titre par la Requérante, y compris les frais de réparation intervenue sur un châssis de fenêtre par la société **SOC.5.** pour un montant de EUR 7.750,61 (sept mille sept cent cinquante euros et soixante-et-un cents)
- frais de remise en état des lieux loués, lesquels sont évalués au jour de la présente note de plaidoiries, pour le seul immeuble de bureaux faisant partie des lieux loués, à un montant de EUR 406.916,12 (quatre cent six mille neuf cent seize euros et douze cents) HTVA, soit EUR 476.091,86 (quatre cent soixante-seize mille quatre-vingt-onze euros et quatre-vingt-six cents) TVA incluse, sous réserve donc d'augmentation ultérieure de ce montant suite à la conduite d'une expertise immobilière approfondie portant sur l'ensemble des lieux loués (bureaux, entrepôt, mezzanine et sous-sols), sinon la remise d'un devis ou de factures, sous peine de mise en compte des intérêts conventionnels au taux de 12% par an prévus à l'article VII du Contrat de bail, sinon des intérêts légaux, et ce jusqu'à solde, sinon les dépenses de remise en pristin état des lieux loués déjà exposées par la Requérante pour un montant de EUR 220.098,57 (deux cent vingt mille quatre-vingt-dix-huit euros et cinquante-sept cents) correspondant à l'ensemble des factures déjà acquittées et/ou reçues à ce titre par la Requérante, taxes foncières dues par le Preneur entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2020 pour un montant de EUR 16.397,25 (seize mille trois cent quatre-vingt-dix-sept euros et vingt-cinq cents) correspondant aux taxes foncières dues par le Preneur entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2020 soit les montants de EUR 6.558,90 pour 2018, EUR 6.558,90 pour 2019 et EUR 3.279,45 pour 2020 (correspondant à 50% de la taxe foncière annuelle due par le Preneur), conformément aux stipulations de l'article VI (Charges) du Contrat de

*bail, sous peine de mise en compte des intérêts conventionnels au taux de 12% par an prévus à l'article VII du Contrat de bail, sinon des intérêts légaux, et ce jusqu'à solde,*

*le tout sous réserve expresse d'augmentation en cours d'instance,*

*pour le surplus,*

**QUANT AUX MOYENS INVOQUÉS PAR SOC.2.)**

**à titre principal :**

*quant au fond, déclarer le Preneur irrecevable à soutenir les moyens invoqués à l'appui de ses demandes reconventionnelles, sur base du principe général de droit de l'estoppel selon lequel « nul ne peut se contredire au détriment d'autrui », de l'article 6§1 de la Convention européenne des droits de l'homme consacrant le principe de l'estoppel et de l'article 1134 alinéa 3 du Code civil,*

*partant, débouter SOC.2.) de l'ensemble de ses demandes.*

**à titre subsidiaire :**

*quant au fond, pour le cas où le Tribunal estimerait que les moyens invoqués par le Preneur sont recevables,*

*dire cependant les demandes du Preneur non fondées, sur base des moyens, en fait et en droit, plus amplement développés dans la présente note,*

*partant, débouter le Preneur de l'ensemble de ses demandes.*

**à titre plus subsidiaire :**

*pour le cas où le Tribunal estimerait que le Preneur a valablement résilié le Contrat de bail au 31 août 2019, sinon qu'il a été automatiquement résilié sur le fondement de l'article 1722 du Code civil, ou pour le cas où le Tribunal estimerait qu'il est fondé à se prévaloir de l'exception d'inexécution au sens de l'article 1134-2 du Code civil,*

*débouter le Preneur, sur base des moyens, en fait et en droit, plus amplement développés dans la présente note :*

- *de sa demande reconventionnelle tendant au paiement par la Requérante de la somme totale de 563.760 euros au titre de la perte de jouissance ;*
- *de sa demande reconventionnelle tendant à la condamnation de la Requérante au remboursement de la somme de 225.000 euros sur le fondement de les articles 1376 et suivants du Code civil au titre de la garantie locative ;*
- *de sa demande reconventionnelle tendant à la condamnation de la Requérante au paiement de la somme de 956.935 euros ou toute autre somme supérieure à titre de dommages et intérêts pour violation de l'article 1134 alinéa 3 du Code civil sinon sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ;*
- *de sa demande reconventionnelle tendant au paiement par la Requérante de la somme de 8.546,96 euros ou toute autre somme même supérieure en raisons des manquements de SOC.1.) sur le fondement des articles 1719,1720,1721 et 1142 du Code civil ;*

**EN TOUT ETAT DE CAUSE**

*donner acte à la Requérante qu'elle verse à l'audience de plaidoiries, en complément de la présente note de plaidoiries, un décompte actualisé reprenant l'ensemble de ses demandes,*

*débouter le Preneur de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure de 15.000 euros au titre de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile alors que seules l'attitude fautive et la mauvaise foi patente de SOC.2.) sont à l'origine du litige et qu'SOC.2.) ne justifie pas en quoi il serait inéquitable de laisser ces frais à sa charge ;*

*débouter le Preneur de sa demande en condamnation de la Requérante à tous les frais et dépens de l'instance ;*

*condamner encore le Preneur à payer à la Requérante le montant de 277.716,19 euros (deux cent soixante-dix-sept mille sept cent seize euros et dix-neuf cents), sous réserves d'augmentation en cours d'instance, ou à toute autre somme à arbitrer par votre tribunal au titre du préjudice matériel correspondant aux frais et honoraires d'avocats exposés et qui sont la conséquence directe du défaut d'exécution du Contrat de bail, avec les intérêts légaux à compter de la requête introductive, sinon du jugement à intervenir et ce jusqu'à solde,*

*condamner encore le Preneur à payer à la Requérante le montant de 2.125,68 euros (deux mille cent vingt-cinq euros et soixante-huit cents), sous réserves d'augmentation en cours d'instance, ou à toute autre somme à arbitrer par votre tribunal au titre du préjudice matériel correspondant aux frais et honoraires de l'huissier de justice Michèle Wantz exposés et qui sont la conséquence directe du défaut d'exécution du Contrat de bail, avec les intérêts légaux à compter de la requête introductive, sinon du jugement à intervenir et ce jusqu'à solde,*

*condamner encore le Preneur en vertu de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile à payer à la Requérante au titre des frais non compris dans les dépens tels que les frais de déplacement et les faux frais exposés (copies, taxes, timbres, téléphone, etc...) exposés dans le cadre du présent litige, un montant de 15.000 euros (quinze mille euros) ou*

*tout autre montant même supérieur à arbitrer par le Tribunal, alors qu'il serait inéquitable de laisser à sa seule charge les frais et accessoires qu'elle a dû exposer aux fins de voir aboutir sa requête,*

*voir appliquer aux condamnations du Preneur, le cas échéant et à défaut d'application du taux d'intérêt conventionnel, les intérêts de retard tels que prévus par la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à savoir le taux directeur de la Banque Centrale Européenne majoré de la marge, à partir de chaque date d'échéance, sinon à partir de la date de la requête introductive sinon du jugement à intervenir, et ce jusqu'à solde,*

*donner acte à la Requérante qu'elle se réserve le droit de demander la condamnation du Preneur au paiement de tous arriérés de loyers résultant d'un défaut d'adaptation indiciaire du loyer et des charges de la part du Preneur ainsi que pour tous frais résultant de travaux d'enlèvement et/ou de dépollution du site, et d'une façon générale pour tout poste de préjudice non indiqué dans la présente note de plaidoiries et en relation avec la relation contractuelle entre parties, sinon la résolution, sinon la résiliation judiciaire du contrat de bail entre parties,*

*Le Preneur s'entend encore condamner à tous les frais et dépens de l'instance ».*

### 1.1.3. Résumé

A l'audience du 9 juillet 2020, la partie requérante a versé un nouveau décompte mettant à jour ses prétentions.

En résumé, les demandes principales de la société **SOC.1.) S.A.** sont les suivantes :

	requête initiale	note de plaidoiries	dernier état
<b>À titre principal</b> (exécution forcée*)			
Arriérés de loyer	214.776,80 €	1.099.277,89 €	
Gardiennage et électricité	/	53.192,97 €	54.635,48 €
Obligation d'entretien	(non chiffré)	7.750,61 + p.m.	
Obligation de garnir les lieux	Ordonner de garnir, sinon sûreté additionnelle de deux mois de loyer	Renonciation	
Obligation d'assurance	Obligation de souscrire une assurance	Renonciation	
Garantie locative	Obligation de reconstituer la garantie locative	Renonciation	
Remise en état (TTC)	117.000 €	476.091,86 € + p.m. (expertise), sinon 220.098,57 € + p.m.	476.091,86 € (devis) dont 20.098,57 € de frais réellement exposés + expertise
Taxes foncières	(non chiffré)	16.397,25 €	
<b>Demande subsidiaire</b> (exécution forcée par équivalent)			

Frais et honoraires d'avocat	25.000 €	277.716,19 €
Frais d'huissier	/	2.125,68 €
Indemnité de procédure	15.000 €	15.000 €

\*A titre subsidiaire, ces mêmes montants sont demandés en tant que dommages-intérêts dans le cadre d'une exécution forcée par équivalent.

### **1.2. Prétentions de la partie SOC.2.) S.A.**

Dans le cadre de sa note de plaidoiries, la société **SOC.2.) S.A.** conclut à ce que les demandes adverses soient déclarées non fondées. Elle formule les demandes reconventionnelles suivantes :

- ❖ **à titre principal**, la société **SOC.2.) S.A.** demande au Tribunal de constater que le contrat de bail conclu le 18 février 2005 a été valablement résilié par elle au 31 août 2019, sinon qu'il a été automatiquement résilié sur le fondement de l'article 1722 du Code civil,
- ❖ **subsidiairement**, la partie défenderesse demande au Tribunal de dire qu'elle était fondée à se prévaloir de l'exception d'inexécution au sens de l'article 1134-2 du Code civil à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2019 ou de toute autre date à déterminer par le Tribunal et qu'elle peut continuer à s'en prévaloir jusqu'à ce que tout risque concernant la stabilité du bâtiment soit levé,
- ❖ **plus subsidiairement**, pour le cas où le Tribunal estimerait que la société **SOC.2.) S.A.** aurait résilié le bail de manière fautive, il y aurait lieu de débouter la société **SOC.1.) S.A.** de sa demande en exécution forcée du bail sur le fondement de l'article 1184 du Code civil et dire que la société **SOC.1.) S.A.** ne pourra demander que la résiliation du bail avec effet au 31 août 2019, date correspondant à la rupture effective des relations contractuelles entre parties, sinon avec effet à la date de sa requête et partant prononcer la résiliation du bail à ces dates et dire, en application de l'article XVII du contrat que le montant de dommages-intérêts à allouer est limité à trois mois de loyer,
- ❖ **à titre encore plus subsidiaire**, pour le cas où le Tribunal jugerait fondée la demande de la partie demanderesse en exécution forcée,
  - limiter la condamnation de la société **SOC.2.) S.A.** aux montants des loyers dus ou à échoir jusqu'au 30 juin 2020,
  - débouter la partie demanderesse de ses demandes tendant à l'exécution des obligations de remise en état des locaux, d'entretien des lieux loués, de garnir les lieux, de souscrire une assurance, de reconstituer la garantie et de payer la taxe foncière,

- débouter la partie demanderesse de sa demande en remboursement des éventuels frais de réparations locatives ou de menu entretien,
- condamner, pour le cas où l'exécution forcée serait ordonnée, la société **SOC.1.)** S.A. à payer à la société **SOC.2.)** S.A. la somme totale de 414.086,40 euros ou toute autre somme même supérieure à arbitrer *ex aequo et bono* au titre de sa perte de chance de pouvoir sous-louer les lieux sur le fondement notamment des articles 1719, 1720, 1721 et 1142 du Code civil,
- ❖ en tout état de cause
  - déclarer irrecevables, sinon non-fondées les demandes que la partie **SOC.1.)** S.A. a formulées en cours d'instance en relation avec les frais de gardiennage, de gaz et d'électricité,
  - débouter la partie demanderesse de l'ensemble de ses demandes, notamment de la demande relative au paiement de la somme de 25.000 euros au titre des frais d'avocat, de la demande relative à l'indemnité de procédure de 15.000 euros et de la demande relative à l'application du taux d'intérêts selon la loi du 18 avril 2014,
  - condamner la société **SOC.1.)** S.A. au paiement de la somme de 563.760 euros ou à toute autre somme, à titre de **perte de jouissance** sur les 10 dernières années, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
  - condamner la société **SOC.1.)** S.A. au paiement de la somme de 225.000 euros sur le fondement des articles 1376 et suivants du Code civil, à titre de **garantie locative indûment encaissée**, avec les intérêts légaux à compter du jour du décaissement de la somme, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde,
  - condamner la société **SOC.1.)** S.A. au paiement de la somme de 956.935 euros à titre de **responsabilité** contractuelle, sinon délictuelle, sur le fondement de l'article 1134 al. 3 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du Code Civil, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
  - condamner la société **SOC.1.)** S.A. au paiement de la somme de 8.546,96 euros ou à toute autre somme au titre des **frais d'huissier et d'expertise** engagés par la société **SOC.2.)** S.A. en raison des manquements de la partie adverse, sur le fondement des articles 1719, 1720, 1721 et 1142 du Code civil,
  - condamner la société **SOC.1.)** S.A. au paiement d'une **indemnité de procédure** de 15.000 euros.

La partie **SOC.2.)** S.A. demande encore que le tribunal ordonne la compensation judiciaire entre les montants réciproquement alloués et la condamnation de la partie adverse à tous les frais et dépens de l'instance.

En résumé, les demandes reconventionnelles de la société **SOC.2.)** S.A. sont ainsi les suivantes :

perte d'une chance de sous-louer	414.086,40 €
perte de jouissance sur 10 ans	563.760 €
restitution de la garantie locative	225.000 €
dommages-intérêts pour départ anticipé	956.935 €
frais d'huissier et d'expertise	8.546,96 €
Indemnité de procédure	15.000 €

Conformément à sa seconde note de plaidoiries, la société **SOC.2.) S.A.** formule encore :

- pour le cas où elle serait condamnée au paiement des loyers, une réduction de ce loyer pour perte de jouissance :
  - o de 5 % pour la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 juin 2020 du fait des fissures affectant le parking,
  - o de 50 % supplémentaires du 31 août 2019 au 30 juin 2020 en raison de travaux entrepris sans son accord,
- une injonction sur base de l'article 288 NCPC et sous astreinte à la partie **SOC.1.) S.A.** de communiquer dans un délai de 15 jours tous les contrats de bail ainsi que leurs avenants et annexes conclus avec le **SY.)**,
- l'institution d'une expertise portant sur les vices affectant le parking sous-terrain.

## **2. MOYENS DES PARTIES**

### **2.1. Moyens de la partie SOC.1.) S.A.**

#### **2.1.1. Moyens développés dans la requête**

##### ***2.1.1.1. Développements en fait***

A l'appui de ses demandes, la partie requérante **SOC.1.) S.A.** expose que suivant contrat de bail à usage professionnelle, la société **SOC.2.) S.A.** aurait pris en location dans un immeuble sis dans la (...) à (...) le locaux et emplacements de parking suivants :

- un rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages avec une surface estimée à 3.030 m<sup>2</sup> à usage de bureaux,
- un 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> sous-sols comprenant notamment 193 emplacements de parking intérieurs,
- 89 emplacements de parking extérieurs,
- un local séparé avec une surface approximative de 1.973 m<sup>2</sup> à usage d'entrepôt,
- une mezzanine avec une surface estimée à 516,50 m<sup>2</sup>.

En vertu de l'article III du contrat de bail, il aurait été convenu que le bail aurait une durée déterminée de 10 ans à compter du 1<sup>er</sup> février 2006 pour se terminer le 31 janvier 2016 à minuit et qu'à l'issue de cette période, le bail serait tacitement renouvelé à chaque fois pour une période de deux ans avec possibilité de résiliation en respectant un délai de préavis d'un an minimum.

L'article IV du contrat de bail fixerait le loyer mensuel au prix de 75.000 euros par mois payables le premier de chaque mois. L'article V préverrait un ajustement automatique du loyer mensuel sur base de l'indice général, base 1996.

Ce contrat de bail aurait fait l'objet de plusieurs modifications.

- Un contrat signé le 14 avril 2005 aurait clarifié les conditions de résiliation en confirmant que le contrat de bail peut être résilié avant l'échéance du terme du 31 janvier 2016 mais pas avant le 31 janvier 2015.
- Un avenant conclu en date du 7 mars 2006 aurait prévu une augmentation de loyer suite à des travaux sur l'immeuble.
- Un avenant conclu le 28 septembre 2007 aurait porté sur une extension de la période de garantie et de maintenance des systèmes de chauffage, ventilation et air conditionné et des installations de détection d'incendies.
- Selon un avenant du 20 octobre 2014, il aurait été convenu de proroger le terme du contrat de bail au 30 juin 2018, tout en confirmant les stipulations du contrat de bail relatives au renouvellement tacite et aux modalités de résiliation.  
Selon ce même avenant, il aurait été convenu de diminuer le loyer mensuel, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> juillet 2014, au montant de 90.552 euros HT, l'index étant limité à 1,5 %.

Au jour de l'introduction de la requête, les termes applicables au contrat de bail seraient par conséquent les suivants :

- Le loyer mensuel s'élèverait à 90.552 euros plus TVA, base indice STATEC du mois de décembre 2004, soit au 1<sup>er</sup> juillet 2019 un montant de 93.969,40 euros hors TVA (109.944,20 euros TTC)
- L'ajustement de l'indice serait limité à 1,5 % par an.
- L'indice annuel ne serait facturé au preneur qu'à hauteur de 80 %.
- Le loyer serait payable mensuellement, à l'avance, et au plus tard le premier jour de chaque mois.

Par courrier électronique du 8 juin 2017, un dénommé **A.**) (Building & Facility manager), salarié agissant pour compte du preneur, aurait informé la partie requérante de la volonté du locataire de ne pas résilier le contrat de bail, qui serait ainsi prorogé jusqu'au 30 juin 2020.

Conformément aux stipulations contractuelles et à cette volonté exprimée par le preneur, le contrat de bail ne serait résiliable qu'au 30 juin 2020 sous condition de respecter un préavis de 12 mois.

***Quant à la demande de résiliation anticipée par le preneur***, la partie requérante expose que par courrier recommandé du 28 novembre, la société **SOC.2.) S.A.** aurait invoqué son souhait de transférer ses activités dans de nouveaux locaux à (...) et aurait notifié son intention de résilier par anticipation le contrat de bail avec effet au 31 août 2019.

Par courrier du 13 décembre 2018, la partie requérante aurait rappelé que le preneur ne peut demander unilatéralement la résiliation anticipée du contrat avant l'expiration de son terme, mais aurait proposé un arrangement consistant à faire sortir du champ du contrat de bail l'immeuble de bureaux et certains emplacements de parking, sous réserve de certaines conditions, notamment de pouvoir louer les locaux au syndicat **SY.) (SY.)**.

Suite à l'échange de plusieurs courriers électroniques et au rejet de l'ensemble des propositions de la partie requérante par la partie défenderesse, celle-ci aurait suspendu les discussions et suggéré au preneur de se rapprocher du **SY.)** en vue d'une éventuelle sous-location.

La société **SOC.2.) S.A.** se serait rapprochée du **SY.)** pour négocier une sous-location et aurait invité la partie requérante à participer à cette négociation conformément à l'article XIV al. 2 du contrat de bail.

Le 1<sup>er</sup> juin 2019, la société **SOC.2.) S.A.** aurait, de sa propre initiative et sans accord de la partie requérante, physiquement quitté l'immeuble de bureaux et les parkings loués, tout en continuant à jouir de l'entrepôt.

Aucun accord formel et définitif sur les conditions de la sous-location au **SY.)** ne serait intervenu, et ce malgré plusieurs mois de négociations ayant perduré jusqu'au mois de juin 2019. Cette absence d'accord entre **SOC.2.) S.A.** et le **SY.)** résulterait notamment des interminables errances de **SOC.2.) S.A.** lors des négociations et des conditions de sous-location qu'elle aurait tenté d'imposer.

***Quant à l'exception d'inexécution*** invoquée par la société **SOC.2.) S.A.**, la partie requérante que ce n'est qu'en juillet 2019, soit plus de 14 ans après l'occupation des locaux que le preneur aurait cessé tout paiement des loyers et charges en invoquant pour la première fois une exception d'inexécution.

Par courrier recommandé du 1<sup>er</sup> juillet 2019, donc après son départ des lieux, la société **MOLITOR Avocats à la Cour S.à r.l.** aurait invoqué l'existence de fissures au niveau d'une partie du plancher couvrant au niveau -2 (espace de parkings) de l'immeuble et aurait mis en demeure la partie requérante d'entreprendre tous les travaux nécessaires pour y remédier. Dans ce même courrier, la société **SOC.2.) S.A.** aurait informé la partie requérante de la suspension du paiement du loyer et des charges en attendant que des

travaux de sécurisation et de stabilisation soient entrepris et achevés en arguant que les fissures constitueraient un trouble à la jouissance paisible du preneur et en invoquant le principe d'inexécution contractuelle.

Cette réclamation n'aurait eu d'autres fins que de tenter de justifier un non-paiement des loyers à la suite du départ prématuré, puisque l'existence de ces quelques fissures aurait été connue du preneur depuis 2010. Le preneur aurait poursuivi la jouissance des lieux pendant 9 ans, et malgré une expertise faite en 2012 à l'initiative de la partie requérante, il n'ait mentionné un quelconque danger pour la sécurité de ses employés, ni demandé l'indemnisation d'un quelconque préjudice.

Par courrier entre avocats du 11 juillet 2019, la partie requérante dit avoir rappelé au preneur qu'il est tenu au respect des obligations découlant du contrat, notamment celle de payer les loyers aux échéances contenues, de garnir les locaux loués de meubles suffisants et d'entretenir les lieux loués jusqu'au terme du contrat, soit le 30 juin 2020.

Du fait que le preneur a occupé les lieux loués depuis février 2005, sollicité en octobre 2014 la prorogation du bail jusqu'en 2018, confirmé le renouvellement jusqu'au 30 juin 2020 et mené des négociations avec le SY.) en vue d'une sous-locations il serait démontré qu'il ne pouvait considérer les fissures comme constituant un trouble à la jouissance paisible et comme portant atteinte à la stabilité de l'immeuble.

Par le prédit courrier, le requérant aurait formellement mis en demeure la partie adverse de régler le loyer et les charges pour le mois de juillet 2019.

***Quant à l'absence de gravité des fissures***, la partie requérante expose que pour trouver une issue amiable, elle aurait sollicité une expertise auprès des bureaux d'études allemands SOC.6.) GmbH et SOC.7.) pour rendre un avis technique sur les fissurations observées.

Par courrier du 11 juillet 2019, elle aurait informé le preneur de la date de l'expertise, sollicité l'accès à l'immeuble et invité le preneur à y participer. En réponse, la société SOC.2.) S.A. aurait accordé l'accès à l'immeuble mais indiqué qu'elle ne participerait pas à la visite.

L'étude aurait été réalisée le 18 juillet 2019 et donné lieu à un rapport de la société SOC.7.) en date du 23 septembre 2019. Elle cite ensuite les conclusions de ce bureau d'expertise, ainsi que celui de SOC.6.).

Il résulterait clairement et sans équivoque des dires des experts allemands que l'immeuble loué ne présente aucun risque imminent lié à sa stabilité et qu'il peut être loué dans son état actuel aux conditions fixées dans le contrat de bail.

***Quant à la résiliation de plein droit*** invoquée par la partie défenderesse, la société SOC.1.) expose que ce serait à court d'arguments que la société SOC.2.) S.A. aurait changé son fusil d'épaule à partir du mois d'août 2019. Ainsi, par courrier officiel du

23 août 2019, les conseils du preneur auraient invoqué de prétendues violations par la partie requérante de ses obligations contractuelles et sa prétendue inaction face aux fissurations pour l'informer qu'elle considérerait le contrat de bail définitivement résilié avec effet au 31 août 2019.

Après avoir invoqué l'exception d'inexécution de l'article 1134-2 du code civil pour justifier le non-paiement des loyers, les conseils de la société **SOC.2.)** S.A. aurait invoqué une destruction ou perte totale de la chose louée au sens de l'article 1722 du code civil entraînant une résiliation de plein droit du contrat de bail. Ils auraient mis en demeure la partie requérante de participer à un état des lieux de sortie le 30 août 2019.

Par courrier du 28 août 2019, les conseils de la société **SOC.2.)** S.A. auraient informé sur la dénonciation des polices d'assurances, qui cesseraient de s'appliquer le 28 septembre 2019.

En réponse à ces courriers, les conseils de la partie requérante auraient rappelé par courrier officiel qu'il n'appartient pas au preneur de décider unilatéralement de la date de résiliation du contrat ; toute résiliation anticipée a été contestée, le preneur restant tenu au respect de ses obligations légales et contractuelles jusqu'au terme du contrat. Par ce même courrier, il aurait été rappelé au preneur que toute résiliation anticipée du contrat est contestée, de sorte que la partie requérante ne participerait pas à l'état des lieux.

Malgré tout, les conseils de la société **SOC.2.)** S.A. se seraient présentés à l'étude des conseils de **SOC.1.)** S.A. le 30 août 2019, sans s'être annoncés, pour tenter d'y déposer les clés et badges d'accès à l'immeuble. Face au refus du bailleur de les réceptionner, un courrier officiel aurait été adressé par les avocats de la partie défenderesse le 30 août 2019 pour confirmer la réalisation d'un état des lieux unilatéral dans les locaux loués et lui aurait adressé un trousseau de clés générales du bâtiment, deux badges d'accès, une clé du local compresseur et de l'atelier ainsi que le code d'alarme du bâtiment. Le courrier aurait encore confirmé que tous les autres badges auraient été désactivés, ce qui n'aurait cependant pas été le cas.

***Quant aux constats faits à la suite de l'envoi des clés***, un représentant de la société **SOC.8.)** S.A., en sa qualité de *property manager* chargé de la gestion de l'immeuble loué, aurait visité l'immeuble en date du 5 septembre 2019 et aurait pu constater de nombreuses irrégularités liées à un mauvais entretien de l'immeuble, ainsi que des modifications et installations apportées à l'immeubles qui aurait été laissées en l'état. Il y aurait violation de l'obligation contractuelle de remettre les lieux loués en état avant le départ.

La partie requérante cite ensuite les conclusions du rapport de visite dressé par la société **SOC.8.)** S.A.

Puisque la société **SOC.2.) S.A.** aurait informé la partie requérante de son départ des lieux le 30 août 2019 et sur le fait qu'elle considérait le contrat résilié à compter du 31 août 2019, la société **SOC.1.) S.A.** n'aurait eu d'autre choix que de solliciter son *property manager*, la société **SOC.8.) S.A.** et son *asset manager*, la société **SOC.9.)**, afin de se rendre sur les lieux loués pour s'assurer que rien ni personne ne pouvait porter atteinte à la sécurité de l'immeuble et pour faire toute constatation conservatoire utile de l'état des lieux, mais sans reconnaissance aucune quant à la régularité du départ des lieux du preneur.

Le 17 septembre 2019, **B.) (SOC.8.) S.A.**, **C.)** et **D.) (SOC.9.)** se seraient rendus sur place. Ils auraient été surpris de rencontrer un employé de la société **SOC.2.) S.A.**, **E.)**, qui aurait toujours été présent sur la propriété et aurait disposé d'un badge d'accès à l'immeuble. Il aurait expliqué être présent pour accueillir un employé de la société **SOC.3'.)** pour relever les compteurs de gaz. Pour établir ces faits, la partie requérante se base sur les attestations testimoniales versées et sur des clichés photographiques.

**E.)** aurait encore disposé d'un badge d'accès, alors que par courrier du 30 août 2019, la partie défenderesse aurait affirmé que tous les badges non restitués auraient été désactivés.

La société **SOC.1.) S.A.** dit avoir fait procéder à un état des lieux en présence d'un huissier en date du 2 octobre 2019. Ce même jour, l'huissier aurait mis sous scellé les clés et badges qui avaient été restitués contre la volonté du bailleur et dressé un procès-verbal afférent.

Par courrier officiel envoyé par fax le 9 octobre 2019, la partie défenderesse aurait été informée de cette mise sous scellé et que le scellé pouvait être levé sur simple demande adressée à l'huissier de justice.

Selon la partie requérante, il résulte de ce qui précède que la société **SOC.2.) S.A.** n'aurait jamais cessé de disposer et disposerait au jour du dépôt de la requête, d'un libre accès à l'immeuble loué, et ce malgré sa tentative de faire croire que tous les badges auraient été désactivés.

**Quant à l'appel à la garantie bancaire**, la société **SOC.1.) S.A.** expose dans sa requête que la bonne exécution de toutes les obligations contractuelles aurait été couverte par une garantie bancaire à première demande d'un montant de 225.000 euros constituée le 10 septembre 2007. Puisque les loyers et charges de mois de juillet, août et septembre 2019 n'avaient pas été réglés, il aurait été fait appel à cette garantie. Le 20 septembre 2019, la partie requérante aurait été créditée d'un montant de 225.000 euros, imputé sur les loyers des mois de juillet et août 2019 et partiellement sur celui du mois de septembre 2019.

Il y aurait lieu d'ordonner à la partie défenderesse sous peine d'astreinte de reconstituer la garantie bancaire.

### ***2.1.1.2. Développements en droit***

Quant aux **conditions de résiliation** du contrat de bail conclu à durée déterminée, la partie requérante se réfère aux articles 1134, 1762-4 et 1762-5 du code civil.

Le Code permettrait de conclure le contrat de bail commercial à durée déterminée et aucun texte ne permettrait au preneur de résilier le contrat en dehors du respect des dispositions contractuelles.

En présence d'un contrat de bail à durée déterminée, les parties ne pourraient donc – en l'absence de faute grave – résilier le contrat qu'à l'expiration de son terme en respectant le préavis stipulé. Aucune stipulation du contrat de bail ne permettrait une résiliation anticipée par l'une des parties au cours de la durée initiale ou d'une période de prorogation. La prorogation expressément acceptée par la société **SOC.2.) S.A.** du contrat de bail jusqu'au 30 juin 2020 s'imposerait à l'ensemble des parties.

Si le preneur devait se prévaloir d'une résiliation anticipée du contrat de bail, il faudrait noter en outre que cette résiliation n'aurait pas respecté le délai de préavis minimal de 12 mois.

Au sujet de l'**exécution forcée** du contrat de bail, la partie requérante que face à l'inexécution du contrat par le preneur, le bailleur aurait le choix de solliciter l'exécution forcée du contrat ou la résiliation judiciaire de ce contrat aux torts du preneur tout en demandant une indemnité de relocation. Cette option aurait été consacrée par un arrêt de la Cour de cassation du 12 février 1976.

En l'espèce, la partie requérante entendrait à titre principal solliciter l'exécution forcée et à titre subsidiaire, la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la société **SOC.2.) S.A.**

Quant à la **demande principale en exécution forcée du contrat de bail**, la partie requérante rappelle que le bail n'aurait pu être résilié avant le 30 juin 2020 et qu'en outre, la résiliation serait encore soumise à une période de préavis de 12 mois.

En l'espèce, ce ne serait qu'après avoir informé la société **SOC.1.) S.A.** de son intention de résilier le bail avec anticipation et après l'échec des négociations avec le bailleur puis avec le **SY.)**, que la société **SOC.2.) S.A.** aurait invoqué des prétextes fallacieux pour tenter de s'exonérer de ses obligations. Elle aurait ainsi invoqué une exception d'inexécution du contrat pour de prétendus troubles de jouissance pour justifier le non-paiement des loyers, puis une perte totale de la chose louée pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Il n'appartiendrait pas au preneur de résilier unilatéralement un contrat de bail avant son terme sous le seul prétexte qu'il occupera désormais de nouveaux locaux.

L'exécution forcée du contrat emporterait tout d'abord l'obligation principale au ***paiement du loyer et des charges***, conformément à l'article 1728 du Code civil. En l'espèce, malgré mise en demeure, la société **SOC.2.) S.A.** ne payerait pas les loyers depuis le mois de juillet 2019. Il y aurait dès lors lieu de la condamner au paiement des arriérés s'élevant au jour de la requête à 214.776,80 euros.

Quant à l'***exception d'inexécution*** invoquée par le preneur, à savoir les fissures affectant les dalles des parkings, la partie requérante cite la jurisprudence afférente pour conclure qu'en l'espèce, ce moyen ne présenterait ni le caractère d'équilibre, ni le caractère de nécessité requis par les juridictions luxembourgeoises. Le preneur devrait démontrer un manquement dans le chef du bailleur qui devrait être d'une gravité suffisante. En l'espèce, l'exception d'inexécution serait invoquée à titre de moyen grossier pour se faire à soi-même une justice provisoire, ce qu'il conviendrait de réprimer sévèrement. En outre, le bailleur n'aurait invoqué ce moyen qu'en juillet 2019, sans mise en demeure préalable et sans permettre à la partie requérante d'y répondre, et ce après avoir occupé les lieux pendant plus de 14 ans, avoir sollicité en octobre 2014 la prolongation du terme et en juin 2019 le renouvellement jusqu'au 30 juin 2020.

Au sujet de la ***résiliation de plein droit*** invoquée par la société **SOC.2.) S.A.**, la partie requérante se réfère à l'article 1722 du Code civil. Cet article ne pourrait, aux termes de la jurisprudence et de la doctrine, être invoqué qu'en cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble et seulement si cette destruction résulte d'un cas fortuit. Selon la Cour de cassation française, seule une impossibilité absolue et définitive d'user de la chose louée conformément à sa destination pourrait être assimilée à une destruction physique.

En l'espèce, les quelques fissures constatées ne pourraient en aucun cas justifier l'application de l'article 1722 du code civil. En considérant le contrat de bail comme résilié de plein droit, la partie défenderesse aurait fait une interprétation et application parfaitement erronée de l'article 1722 du code civil. Les faits parleraient d'eux-mêmes, et les rapports d'expertise émis confirmeraient que l'immeuble est toujours debout et ne présente aucun risque pour sa stabilité, de sorte qu'il peut être loué en l'état.

Concernant l'***obligation d'entretien***, la partie requérante renvoie à l'article 1754 du Code civil et à l'article XII du contrat de bail.

La société **SOC.2.) S.A.** ayant informé la partie requérante de son départ des lieux à compter du 31 août 2019, il y aurait violation de son obligation d'entretien. Il y aurait dès lors lieu de lui enjoindre de respecter cette obligation jusqu'au terme du contrat, sinon de la condamner au remboursement des frais afférents exposés par le bailleur.

La partie requérante note encore que la partie adverse aurait tout simplement abandonné tout ou partie des lieux loués en les vidant de leurs meubles meublants pour déplacer son activité dans d'autres locaux à (...). Elle rappelle les termes de l'article 1752 du

Code civil est estimé qu'il conviendrait d'ordonner au preneur, sous peine d'astreinte, de respecter son obligation de garnir les lieux loués de meubles meublants, sinon de fournir une sûreté additionnelle équivalente à au moins deux mois de loyer, soit un montant de 219.888,40 euros, et ce jusqu'au 30 juin 2020, terme du contrat.

L'**obligation d'assurance** résulterait de l'article XV du contrat de bail. Pourtant, par un courrier du 28 août 2019, la société **SOC.2.)** S.A. aurait informé la partie requérante de la dénonciation des polices d'assurance.

Il y aurait dès lors lieu de condamner la partie défenderesse au respect de son obligation contractuelle en lui enjoignant de souscrire et de maintenir une police d'assurance conforme aux spécifications contractuelles, c'est-à-dire couvrant les risques d'incendie, d'explosion et d'inondation, et ce jusqu'au terme du contrat, le 30 juin 2020. La partie défenderesse devrait justifier de la souscription d'une telle police en remettant à la partie requérante la documentation adéquate dans les 15 jours du prononcé, ainsi qu'une attestation tous les deux mois, sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard.

Puisque la **garantie locative** aurait été apurée à concurrence de montant de 225.000 euros en date du 20 septembre 2019 suite au non-paiement des loyers, la société **SOC.1.)** S.A. estime qu'il y aurait lieu d'enjoindre à la partie défenderesse de reconstituer la garantie locative à concurrence de trois mois de loyer dans les 15 jours du prononcé du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard.

La partie requérante se réfère aux constatations faites sur place en date du 5 décembre 2019 et consignées dans un rapport de visite, que le preneur devrait supporter le coût de la remise en état des lieux loués, obligation contractuelle prévue à l'article X du contrat de bail. Il y aurait lieu de condamner la partie défenderesse au paiement des frais de remise en état, évalués au moment de la requête à 100.000 euros hors TVA.

Quant à la **demande subsidiaire en résiliation** du contrat de bail aux torts exclusifs de la société **SOC.2.)** S.A., la partie requérante rappelle les termes de l'article 1741 du Code civil. Cet article préverrait expressément l'hypothèse de la résiliation, respectivement la résiliation du contrat de bail pour défaut du preneur de remplir ses obligations.

Le preneur n'aurait pas été en droit de résilier le contrat de bail avant le terme du 30 juin 2020 et serait resté en défaut de payer le loyer et les charges contractuellement convenus depuis le mois de juillet 2019, ainsi que d'entretenir, de garnir et d'assurer l'immeuble loué depuis le 31 août 2019.

Il s'agirait de fautes inexcusables qui, compte tenu de leur importance et de leur caractère répété, présenteraient un degré de gravité suffisant pour justifier la résiliation/résolution du contrat de bail aux torts de la partie défenderesse, tout en ouvrant droit à l'octroi de dommages-intérêts. Il conviendrait dès lors de prononcer la

résolution/résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la société **SOC.2.) S.A.** et de la condamner au paiement des loyers échus ainsi que des dommages-intérêts spécifiés au dispositif de la requête.

### **2.1.2. Moyens développés à l'audience du 20 février 2020**

La partie demanderesse résume à l'audience du 20 février 2020 les faits comme suit : un contrat de bail aurait été conclu entre parties, à savoir un contrat de bail à usage professionnel portant sur un ensemble immobilier à (...), composé de différents éléments : un immeuble de bureau, différents étages de parking en sous-sol, une cour intérieure (89 emplacements), un entrepôt de type logistique de quelque 2.000 m<sup>2</sup> et une mezzanine connectant l'entrepôt et l'immeuble de bureau. Cet immeuble aurait été aménagé initialement pour répondre aux besoins spécifiques du preneur. Le preneur aurait une activité de recherche et de développements d'accessoires et systèmes pour l'industrie automobile. Ils auraient 300 employés travaillant sur ce site, dont une grande partie dans la partie de bureaux. Ils auraient conduit une série de tests dans la partie entrepôt. L'immeuble ne correspondrait dès lors pas aux attentes de n'importe quel autre locataire.

Ce contrat de bail aurait été signé pour une période initiale fixe de 10 ans, à partir du 1<sup>er</sup> février 2006. Il aurait été censé se terminer le 31 janvier 2016, date à laquelle il aurait dû être renouvelé si aucune des parties ne le résiliait avec un préavis avec 12 mois. Ce bail aurait été modifié à différentes reprises. Les trois premiers avenants ne seraient pas d'une importance capitale pour le dossier. Concernant le quatrième avenant, datant du 20 octobre 2014, les parties auraient décidé de prolonger le terme du contrat jusqu'au 30 juin 2018 et confirmé les stipulations relatives au renouvellement tacite et aux modalités de résiliation. Ces modifications contractuelles auraient été demandées explicitement par le preneur, qui aurait à la même occasion négocié une diminution du loyer de plus de 10 %. Il aurait également obtenu une limitation de l'augmentation annuelle du loyer à 1,5 %. Le preneur aurait dès lors voulu rester dans les lieux.

La société **SOC.2.) S.A.** aurait fait de nombreux *press release* pour annoncer qu'elle allait bouger ses activités vers (...) au (...). Ce type de construction prendrait du temps et la date d'achèvement ne serait pas toujours certaine. La société **SOC.2.) S.A.** aurait ainsi dû décider à un moment de prendre cette extension de la durée du bail. Or, pour mettre fin à ce contrat, il aurait fallu qu'au plus tard le 30 juin 2017, elle envoie un courrier recommandé au bailleur pour résilier le bail au 30 juin 2018. Un tel courrier ne serait jamais intervenu. A défaut de réaction d'une des parties, le bail aurait été renouvelé automatiquement pour une nouvelle période de 2 ans.

Par courrier électronique du 8 juin 2017, un employé de **SOC.2.) S.A.** (*building and facility manager*) aurait confirmé, de manière superflue, la volonté du preneur de ne pas résilier le contrat de bail et qu'en application de l'avenant n° 4, que le terme du contrat

serait prorogé jusqu'au 30 juin 2020. La volonté du preneur serait ainsi claire et le contrat de bail aurait été renouvelé pour deux ans.

Par courrier recommandé du 28 novembre 2018, la société **SOC.2.)** S.A. aurait fait référence à son souhait de transférer ses activités à (...) et aurait notifié son intention de résilier le contrat de bail avec anticipation avec effet au 30 août 2019. Ce courrier recommandé ne ferait mention d'aucune inexécution contractuelle quelconque, d'aucun trouble de jouissance, d'aucun problème et d'aucun grief. Au vu de courrier, le preneur n'aurait dès lors plus besoin de l'immeuble à partir du 30 août 2019.

Sur ce, le 13 septembre 2018, le bailleur aurait rappelé qu'une résiliation unilatérale anticipée n'est pas possible. La partie **SOC.1.)** S.A. aurait cependant tenté de tenir compte des desiderata de la partie adverse et n'aurait pas voulu lui causer de torts. Elle aurait fait savoir à de nombreuses reprises, avant même cet échange de courrier, qu'elle était disposée à trouver une solution arrangeant les deux parties, à savoir le départ de **SOC.2.)** S.A. et le maintien de revenus locatifs. Il serait tout à fait d'usage qu'en cas de changement de locaux, les deux dates ne correspondent pas tout à fait, de sorte qu'il y a des loyers en double à payer. La société **SOC.1.)** S.A. n'aurait cependant pas été d'accord avec une résiliation pure et simple du contrat de bail. A titre de nouveau locataire, le syndicat **SY.)** aurait été envisagé. Le bailleur aurait ainsi proposé au preneur de réduire le périmètre du bail, le **SY.)** n'ayant besoin que des bureaux. Le bailleur aurait ainsi été flexible, alors qu'il n'y aurait pas été obligé.

Cette solution aurait été assortie d'un certain nombre de conditions. Or, toutes les propositions auraient été rejetées les unes après les autres par la partie adverse. Il serait devenu de plus en plus clair que le preneur n'était pas disposé à respecter les termes du bail. Les négociations auraient duré longtemps, mais elles auraient malheureusement échoué. En définitive, la société **SOC.1.)** S.A. aurait suspendu les négociations, voyant qu'elles ne menaient à rien. Elle aurait encore proposé au preneur de se rapporter directement du **SY.)** pour négocier une sous-location, tout en précisant qu'il ne s'opposerait pas à cette sous-location. Or, ces négociations n'auraient pas abouti non plus, puisque le **SY.)** n'aurait jamais accepté les conditions que **SOC.2.)** S.A. aurait voulu leur imposer. Le **SY.)** aurait fini par renouveler leur propre bail et aurait laissé tomber le déménagement dans l'immédiat. Le demandeur aurait prouvé de grande flexibilité et aurait loué au **SY.)** à partir 1<sup>er</sup> juillet 2020 la partie bureau et un certain nombre de parkings sous-terrains et extérieurs, mais non la mezzanine et l'entrepôt. Une autre société aurait manifesté son intérêt pour ces parties, mais seulement à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2021, date à laquelle leur propre bail se terminerait.

La société **SOC.2.)** aurait simplement quitté l'immeuble. Les bureaux auraient été quittés le 27 mai 2019 (et non le 1<sup>er</sup> juin 2019 tel que mentionné dans la requête). Selon un communiqué de presse, elle aurait annoncé la date du 27 mai 2019, mais elle aurait néanmoins continué à jouir de l'entrepôt. A cette période, les négociations avec le **SY.)**

auraient toujours été en cours. Au mois de juin 2019, la société **SOC.2.)** S.A. aurait payé son loyer, et pensait donc encore pouvoir arriver à un accord avec le **SY.)**. Selon la pièce n° 11, le **SY.)** aurait clairement exprimé les différentes raisons pour lesquelles les négociations n'ont pas abouti.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2019, alors que pendant près de 14 ans, le loyer avait été payé, plus aucun paiement n'était fait. Par courrier recommandé de cette date, donc un mois après que la majorité des employés avait quitté l'immeuble de bureaux, la société **SOC.2.)** S.A. aurait invoqué pour la première fois l'existence de fissures à une partie du plancher couvrant du niveau -2. Par ce même courrier, la partie **SOC.1.)** S.A. est mise en demeure d'entreprendre tous les travaux nécessaires pour y remédier. Ces fissures seraient connues de tout le monde et il y aurait des écoulements d'eau. Le problème n'affecterait qu'une petite partie de l'ensemble immobilier. Pourtant, la partie adverse aurait décidé d'invoquer l'exception d'inexécution pour cesser le paiement de l'intégralité du loyer. Cette mise en demeure reposerait sur une simple inspection visuelle des lieux, donc les conclusions seraient exagérées. Cet 'expert' dirait qu'il faut faire des vérifications supplémentaires. Ces fissures auraient fait l'objet de discussions depuis 2010, date à laquelle un premier rapport de la société **SOC.10.)** aurait été résilié. Il y aurait eu de nombreuses interventions ayant résolu passagèrement le problème. Le parking aurait certes subi des infiltrations d'eau, mais aurait continué à être utilisé tous les jours par le preneur et ses employés. Lorsque le contrat de bail a été renouvelé, le preneur n'aurait à aucun moment mentionné un quelconque problème, et le loyer aurait été payé en intégralité sans demander de réduction. Ce ne serait qu'après le départ des lieux que ce moyen aurait été invoqué pour justifier le non-paiement du loyer. Il n'aurait jamais été question de danger pour les salariés ; la partie adverse n'aurait jamais demandé de résiliation ou demandé une indemnité pour trouble de jouissance. En 2017, une seconde prolongation de la durée du bail aurait été confirmée. La mauvaise foi de la partie adverse serait manifeste.

Le 11 juillet 2019, le bailleur aurait rappelé au preneur qu'il reste tenu de ses obligations contractuelles, notamment de payer le loyer, de garnir les lieux et d'entretenir les lieux.

Ce même 11 juillet 2019, la société **SOC.1.)** S.A. aurait informé la société **SOC.2.)** S.A. qu'elle a organisé une expertise plus approfondie à mener par deux bureaux allemands. Il s'agirait d'ingénieurs et spécialistes du béton de grande renommée. Ce rapport (pièces 15 et 16) conclurait qu'il n'y aurait pas de problème statique immédiat. La stabilité de la structure n'aurait pas été compromise dans le passé et ne le serait pas dans un avenir proche. Des travaux de réparation devraient être prévus. Il n'y aurait dès lors pas de risque pour les personnes, et aucun motif de penser que les lieux ne pourraient être loués en l'état. La société **SOC.1.)** S.A. aurait prévu des travaux qui débuteraient dans les mois à venir.

Le 23 août 2019, les conseils du preneur auraient invoqué l'inaction du bailleur face aux fissures. Ils considéreraient le contrat de bail définitivement résilié avec effet au 31 août 2019. Or, cette date du 31 août 2019 aurait déjà apparue dans des courriers antérieurs. La partie défenderesse invoquerait la destruction ou perte totale de la chose louée. Ils auraient mis en demeure le bailleur de participer à un état des lieux de sortie.

Le 28 août 2019, ils auraient informé le bailleur de la dénonciation des assurances souscrites.

En réponse à ces deux derniers courriers, la société **SOC.1.) S.A.** aurait rappelé au preneur que le contrat était en cours et devait être respecté dans tous ses termes. Pour cette raison, le bailleur n'aurait pas participé à un quelconque état des lieux de sortie.

Un avocat de la partie adverse se serait présenté et aurait tenté de remettre un certain nombre de clés et de badges d'accès, ce qui aurait été refusé. Ils auraient ensuite mis ces clés dans une lettre recommandée pour l'envoyer au bailleur. Selon ce courrier, tous les autres badges de l'immeuble auraient été désactivés.

La société **SOC.1.) S.A.** aurait voulu constater l'état de l'immeuble, puisque les lieux étaient vidés. Il aurait dès lors demandé à son *property manager* de se rendre sur place pour, en exercice du droit de visite du propriétaire, vérifier l'état de l'immeuble. Ils auraient constaté à cette occasion un mauvais entretien de l'immeuble, des modifications apportées et un état général mauvais. Or, parmi leurs obligations contractuelles aurait figuré celle de remettre les lieux en état au moment du départ.

Depuis 8 mois, la société **SOC.1.) S.A.** ne percevrait plus de loyer. La remise en état d'un tel immeuble coûterait plusieurs dizaines de milliers d'euros.

La société **SOC.1.) S.A.** aurait légitimement fait appel à la garantie bancaire et la somme de 225.000 euros aurait été payée. Celle-ci aurait été imputée sur les loyers qui n'avaient pas été payés. Il y aurait dès lors lieu d'ordonner la reconstitution de la garantie bancaire.

En droit, il est précisé pour compte de la société **SOC.1.) S.A.** que le contrat de bail ne permet pas de résiliation unilatérale anticipée. Le contrat ne serait résiliable qu'à la date du 30 juin 2020 en respectant un préavis de 12 mois. La lettre du 28 novembre 2018 n'aurait fait aucune référence à une faute commise par **SOC.1.) S.A.** La seule raison invoquée aurait été celle de vouloir déplacer ses activités à (...).

Quant à l'exécution forcée du bail, la Cour de cassation admettrait que le bailleur a le choix entre l'exécution forcée et la rupture du contrat aux torts du preneur. La société **SOC.1.) S.A.** demanderait ainsi à titre principal l'exécution forcée et à titre subsidiaire la résiliation du bail.

Ainsi, le contrat de bail n'aurait pas été valablement résilié. Suite à la lettre du 28 novembre 2018 avec effet au 31 août 2019, le preneur aurait invoqué des prétextes

fallacieux pour échapper à ses obligations, à savoir tantôt une exception d'inexécution, tantôt une perte totale du bail. Cette démarche serait illogique puisque dans un premier temps, un défaut d'exécution est invoqué, et ensuite une perte de la chose louée est invoquée sur base de l'article 1722 du Code civil. La partie adverse se baserait donc une fois sur une faute, une fois sur un cas fortuit.

La société **SOC.1.)** S.A. sollicite le paiement de l'intégralité des loyers échus au jour de la requête, dont à déduire la garantie bancaire. Aujourd'hui, la demande est augmentée des loyers de novembre à février inclus.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2019, la société **SOC.2.)** S.A. aurait invoqué une exception d'inexécution. Or, les conditions pour l'invoquer ne seraient pas réunies. La jurisprudence mettrait en avant les critères de nécessité et de proportionnalité. Il ne serait pas permis de mettre le bailleur devant le fait accompli en envoyant une mise en demeure et en cessant tout de suite le paiement des loyers. Même si le deuxième sous-sol de parking serait complètement inutilisable, quod non, il ne s'agirait que d'une petite partie justifiant peut-être quelques milliers d'euros d'ajustement du loyer. En réalité, ces parkings auraient continué à être utilisés par les employés de la société **SOC.2.)** S.A.

Une résiliation de plein droit n'aurait jamais lieu. L'article 1722 ne serait pas applicable en l'espèce ; une résiliation de plein droit ne serait donnée qu'en cas de destruction totale ou partielle si elle résulte d'un cas fortuit. Selon la Cour de cassation française, seule une impossibilité absolue et définitive d'user de la chose louée justifierait l'application de cet article. Il serait en outre étonnant d'invoquer le 23 août 2019 une destruction totale de l'immeuble qui se produirait le 31 août 2019. Le bien serait toujours debout, accessible et utilisable. Seuls quelques travaux seraient nécessaires pour réparer les fissures. En outre, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2020, un autre locataire occuperait l'immeuble.

Le preneur devrait ainsi respecter l'ensemble de ses obligations, notamment l'obligation d'entretien du bien loué, sinon de rembourser les frais exposés. L'article 1752 obligerait à garnir les lieux, obligation à laquelle il conviendrait de contraindre la société **SOC.2.)** S.A. sous peine d'astreinte ; à titre subsidiaire, il conviendrait de l'obliger à constituer une garantie supplémentaire. L'obligation d'assurance ne serait pas légale, mais conventionnelle conformément aux termes du bail. Le preneur devrait être obligé de souscrire une telle assurance et d'en justifier. Il serait en outre tenu de reconstituer la garantie locative, puisqu'il y aurait été fait appel. Enfin, le contrat obligerait le locataire à remettre les lieux en état avant le départ. Il s'agirait d'un immeuble neuf au moment de l'entrée dans les lieux, spécialement aménagé pour la société **SOC.2.)** S.A. Or, de nombreux dégâts auraient été constatés et des matériaux se trouveraient encore dans l'immeuble. L'intégralité des coûts afférents devrait être mise à la charge de la partie défenderesse. Au dépôt de la requête, ce montant aurait été évalué à 100.000 euros, tout en réservant l'expertise. A ce jour, le coût définitif ne serait pas déterminable. La société

**SOC.1.)** S.A. formule ainsi, par conclusions écrites l'institution d'une expertise. L'expert devrait dresser un état des lieux et déterminer les mesures conservatoires à mettre en œuvre, et déterminer les travaux et moyens aptes à remédier définitivement aux dégradations, dégâts, dommages et détériorations constatées. L'expert devrait enfin évaluer le coût de ces mesures.

La société **SOC.1.)** S.A. verse en cause un décompte actualisé comprenant notamment les arriérés de loyer. Un immeuble de grande taille ne pourrait être laissé à l'abandon, raison pour laquelle un gardiennage aurait été mis en place, et qui devrait être mis à charge du preneur. Il en serait de même des frais de fourniture d'énergie (électricité et gaz). Une réparation sur une paroi vitrée serait à mettre à charge de la partie adverse.

Les frais et honoraires d'avocat seraient à rembourser, tout comme les frais d'huissier pour dresser un état des lieux.

Quant à la demande subsidiaire, la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs du preneur est demandée. Le preneur serait resté en défaut de payer les loyers, ce qui justifierait la résiliation du contrat de bail. Les développements faits dans le cadre de la demande principale sont repris dans le cadre de cette demande subsidiaire.

### **2.1.3. Note de plaidoiries**

Dans le cadre d'une note de plaidoiries en réplique de 45 pages, la société **SOC.1.)** S.A. rappelle sa vision de la chronologie des faits et prend – abstraction faite des arguments déjà développés dans la requête et à l'audience précédente, tels que résumés ci-dessus – position comme suit :

#### **2.1.3.1. Développements en fait**

**Quant au dernier renouvellement du bail**, la société demanderesse estime que la partie adverse n'aurait pas été contrainte d'accepter une reconduction du bail pour une durée de 2 ans. Depuis ses débuts en 2005, le contrat de bail aurait prévu le principe d'un renouvellement tacite pour des périodes de deux ans. Elle aurait pu résilier le contrat avec effet au 30 juin 2018 en respectant le préavis, ce qu'elle n'aurait pas été obligée de faire. L'argument tiré d'une contrainte ne serait pas fondé. Le fait que la société **SOC.2.)** S.A. n'ait pas réussi à faire coïncider la date de sortie de l'immeuble à (...) avec son déménagement à (...) ne pourrait être interprété comme abus dans le chef du bailleur. La clause de renouvellement se serait appliquée de manière automatique, et ce ne serait qu'au jour où la société **SOC.2.)** S.A. aurait eu connaissance de la date de livraison du nouvel immeuble qu'elle aurait informé de son intention de résilier le contrat de bail en violation des stipulations contractuelles.

La société **SOC.1.)** n'aurait pas abusé d'une position de force ; au contraire, elle aurait subi un arrêt brutal des loyers, ayant fait gagner à **SOC.2.)** S.A. la somme de 1.324.277,80 euros en loyers ; ce serait la société **SOC.2.)** S.A. qui aurait placé la

société **SOC.1.)** S.A. dans une situation financière extrêmement difficile, puisqu'elle aurait du continuer à honorer ses engagements financiers, notamment le remboursement du crédit hypothécaire et le paiement des charges et taxes et de frais divers. Privée de revenus locatifs, sa situation financière se serait détériorée et pour éviter une faillite, elle aurait dû solliciter l'assistance financière de sa société mère qui lui aurait octroyé un prêt de 2 millions d'euro. La partie requérante serait en l'espèce la victime.

**Au sujet des négociations avec SOC.1.) et le SY.),** la partie requérante conteste qu'il y ait eu des discussions en 2018 en vue de la résiliation anticipée du contrat et qu'il y ait un accord de principe sur une telle résiliation anticipée. Dès que la partie adverse avait annoncé son intention de résilier par anticipation au 31 août 2019, elle aurait immédiatement rappelé par courrier du 13 décembre 2018 que cette démarche n'était pas possible, position qu'elle aurait rappelée à de nombreuses reprises et de façon constante durant les négociations. Tout en préservant ses droits, elle aurait cependant contribué à essayer de trouver un arrangement pour faire sortir, sous certaines conditions, une partie des lieux du champ contractuel, ce qui aurait permis à **SOC.2.)** de réduire le loyer. Les négociations auraient été menées à l'initiative de la partie requérante, mais elles auraient simplement porté sur une modification éventuelle du périmètre du bail et non sur une résiliation anticipée ; elles auraient toutes été soumises au respect de certaines conditions et n'auraient jamais pu aboutir à un accord entre parties.

Ce serait encore à tort que la société **SOC.2.)** S.A. cherche à imputer à la partie requérante l'échec de ses propres négociations de sous-location, puisqu'elle aurait donné son accord avec une telle sous-location et n'aurait pas pris part à ces négociations. Ce serait **SOC.2.)** qui serait entré en contact direct avec le **SY.)** et aurait imposé des conditions de sous-location inacceptables. Ce ne seraient certainement pas les quelques fissures dans le parking qui auraient fait échouer ces négociations, puisque le **SY.)** aurait accepté de prendre en location ces mêmes bureaux et parkings avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2020. Il n'y aurait aucune collusion entre la société **SOC.1.)** S.A. et le **SY.)** ; la partie requérante n'aurait eu aucun intérêt à faire échouer les négociations.

**Concernant les fissures au niveau -2 des parkings,** il est rappelé qu'il n'est pas contesté qu'il y a eu des discussions entre parties concernant ces fissures. En 2015 et 2016, la société **SOC.2.)** avait sollicité le remboursement des frais de nettoyage des voitures salies. A l'époque, les discussions auraient simplement porté sur des solutions pour empêcher ces infiltrations, et la requérante aurait notamment fait poser une résine sur le sol et fixé des systèmes d'évacuation des eaux. Elle se serait assurée par le rapport **SOC.10.)** que les fissures n'entraînaient pas de problème structurel, conclusion qui aurait été confirmée par les expertises **SOC.7.)** et **SOC.6.)** en septembre 2019. Les conclusions additionnelles de l'expert **F.)** ne permettraient pas de mettre en doute la stabilité et la durabilité de l'immeuble. Ce ne serait qu'après avoir notifié son intention de résilier le bail et après avoir effectivement quitté l'immeuble, voyant que les

négociations n'aboutissaient pas, que la partie adverse aurait invoqué ces fissures au soutien de sa défense, à savoir pour suspendre le paiement et pour invoquer une résiliation pour perte de la chose louée. Le fait d'invoquer *a posteriori* ces fissures ne serait qu'un maladroit prétexte pour justifier la résiliation anticipée.

**Au sujet de la remise des clés, badges et codes de l'immeuble**, l'affirmation adverse selon laquelle la société **SOC.1.) S.A.** aurait accepté cette remise est contestée. Les conseils de la requérante auraient refusé la réception et les aurait fait mettre sous scellé tout en les tenant à disposition de la partie adverse.

### **2.1.3.2. Développements en droit**

#### **Quant aux moyens adverses invoqués à titre principal (résiliation unilatérale)**

- **Quant à l'abus de droit** qui lui est reprochée dans l'application de la clause de prorogation, la société **SOC.1.) S.A.** conteste tout refus en citant la jurisprudence relative à l'application de l'article 6-1 du Code civil. Le simple fait pour elle d'avoir laissé s'appliquer la clause de prorogation tacite ne serait pas excessif et ne constituerait un abus ni par ses intentions, ni par son objet, ni par les circonstances. Elle n'aurait fait qu'exercer normalement ses droits en exigeant le respect par le locataire de ses obligations. En entamant des négociations dans le but de trouver une solution, elle aurait cherché à réduire la charge financière incombant à la société **SOC.2.)**. Au contraire, la société **SOC.2.) S.A.** ne disposerait d'aucun droit pour modifier les termes du contrat de bail en sa faveur. Ni le contrat, ni la loi, ni les principes généraux en matière contractuelle n'octroieraient un tel droit au bailleur. Les contrats seraient à respecter et l'on ne saurait exiger du bailleur qu'il accepte la volonté unilatéralement exprimée par le locataire. Par ailleurs, la proposition faite par la société **SOC.2.) S.A.** en 2017 quant à l'abréviation des relations contractuelles n'aurait été ni raisonnable, ni légitime. La société **SOC.2.) S.A.** aurait toujours rejeté les propositions de solution mutuellement acceptables faites par **SOC.1.) S.A.** En l'absence d'abus, le renouvellement du contrat de bail jusqu'à la date du 30 juin 2020 s'imposerait aux parties.

- **Quant à la faute grave qui lui est reprochée**, la société **SOC.1.) S.A.** remet en question le raisonnement adverse quant à l'application de l'article 1184 du Code civil et la résiliation unilatérale qu'il permettrait. En se basant sur diverses jurisprudences, la partie requérante estime que la résiliation par déclaration unilatérale n'est possible qu'en présence d'une faute dans le chef du débiteur d'une obligation et que si la gravité de la faute et l'urgence à anéantir le contrat sans attendre est nécessaire pour éviter une aggravation du dommage. En outre, un certain formalisme serait exigé, alors que le créancier devrait mettre le débiteur en demeure et lui laisser un délai raisonnable pour s'exécuter. En l'espèce, ces conditions feraient défaut :

- **Quant à la faute**, l'existence de toute faute est contestée :

- Il n'y aurait pas de violation de l'*obligation d'entretien* résultant de l'article 1720 du Code civil. L'expert F.) se serait basé sur une simple inspection visuelle. Aucun des rapports ne confirmerait que les fissures présentent un risque de stabilité pour l'immeuble ; les rapports SOC.10.), SOC.7.) et SOC.6.) confirmerait sur base d'investigations techniques poussées qu'il n'y a pas de risque imminent de stabilité et que les lieux peuvent être loués. En outre, le bailleur aurait dans le cadre de son obligation d'entretien fait poser une résine et un système d'évacuation.
- Il n'y aurait pas non plus de violation d'une obligation de *garantie des vices cachés*. Le vice invoqué en l'espèce ne présenterait aucune des caractéristiques exigées par la jurisprudence dans le cadre de l'article 1721 du Code civil. Les fissures dans le parking ne rendraient pas impropre à l'usage un complexe de 3000 m<sup>2</sup> de bureaux, entrepôt, mezzanine et zones de parking. En l'absence de risque imminent mais tout au plus d'un risque hypothétique, il n'y aurait pas de violation de l'obligation de garantie.
- Quant à l'*obligation de sécurité*, celle-ci serait d'origine jurisprudentielle- Une violation de cette obligation ne pourrait être retenue s'il est démontré que le bailleur n'a pas commis de faute dans le cadre de son obligation d'entretien et qu'il a garanti le preneur contre les vices du bien loué. En se référant à deux jurisprudences, la partie requérante estime que la responsabilité du bailleur ne peut être mise en cause qu'en présence d'un préjudice certain et de dommage causé à la personne du locataire, cette responsabilité ne pouvant être recherchée à titre préventif.  
La stabilité de l'immeuble ne pouvant être sérieusement remise en cause, l'immeuble offrant toutes les garanties de sécurité, la résiliation unilatérale du contrat de bail serait manifestement infondée.
- **Quant à une faute suffisamment grave**, la société SOC.1.) conclut à titre subsidiaire que si une faute peut lui être reprochée, toujours est-il qu'elle ne serait pas suffisamment grave pour justifier la réaction adverse. Les manquements invoqués trouveraient leur source dans une problématique de fissures constatée il y a près de 10 ans, n'ayant pas fait l'objet d'une évolution négative et n'ayant jamais invoquée par la partie adverse comme étant de nature à motiver sa décision de résiliation unilatérale. La société SOC.2.) S.A. n'aurait pas démontré de situation urgente justifiant une résiliation immédiate. Elle aurait initialement invoqué l'exception d'inexécution et ne démontrerait pas que les manquements justifient qu'elle se fasse justice à elle-même sans attendre une résiliation judiciaire. Ainsi, un éventuel manquement ne serait pas suffisamment grave pour justifier la résiliation unilatérale.
- **Quant aux règles de forme d'une résiliation unilatérale**, la société SOC.1.) S.A. invoque à titre plus subsidiaire qu'une résiliation unilatérale et extrajudiciaire aurait exigé, selon la jurisprudence, que le preneur mette le

bailleur en demeure de s'exécuter dans un délai raisonnable. En l'espèce, la société **SOC.2.) S.A.** n'aurait accordé qu'un délai purement fictif d'un mois pour remédier aux troubles et faire les travaux. Ce délai serait déraisonnable, surtout en plein mois de juillet à la veille des congés collectifs, et pour réaliser des travaux que la partie adverse estimait nécessaires pour consolider la structure du bâtiment. De tels travaux ne pourraient être réalisés dans un délai d'un mois.

- **Quant à l'absence de violation des articles 1717, 1134 al. 3 et 1135 du Code civil,** la partie demanderesse estime que le raisonnement adverse ne serait pas cohérent. Elle rappelle qu'elle avait donné son accord pour une sous-location, notamment avec le **SY.)** et aurait fait son possible pour permettre aux négociations d'aboutir.

- **Quant à une violation d'une obligation de bonne foi** reprochée par la partie adverse pour avoir fait miroiter une solution, la société **SOC.1.) S.A.** rappelle que la proposition d'arrangement qu'elle avait faite n'avait que pour but de prendre en compte des intérêts de la société **SOC.2.) S.A.** dans le cadre de sa demande de résiliation anticipée. Les parties se seraient finalement retrouvées dans une impasse, les conditions imposées à la requérante étant inacceptables. Toutes les contrepropositions raisonnables auraient été rejetées par la partie adverse, de sorte que la partie requérante n'aurait eu d'autre choix que de suspendre les négociations tout en invitant la société **SOC.2.) S.A.** de se rapprocher du **SY.)**. Il serait de jurisprudence qu'au stade de simples pourparlers n'ayant pas abouti à une véritable offre, la rupture des négociations est licite et n'engage pas de responsabilité si elle n'est pas opérée de manière déloyale et si elle repose sur des motifs légitimes. En l'espèce, la partie requérante n'aurait pas failli à son obligation de bonne foi dans le cadre de ses négociations avec son locataire.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, la résiliation unilatérale serait manifestement non infondée.

#### **Quant aux moyens adverses invoqués à titre subsidiaire (perte de la chose)**

La société **SOC.1.) S.A.** rappelle que la société **SOC.2.) S.A.** demande au Tribunal de constater la résiliation automatique du contrat pour perte de la chose louée selon l'article 1722 du Code civil, et renvoie à ses développements antérieurs. La destruction devrait être indépendante de la volonté du bailleur ; or, dans le raisonnement de la partie adverse, elle serait en l'espèce due à un manquement du bailleur à son obligation d'entretien la chose en état de servir à l'usage prévu. En outre, il n'y aurait destruction qu'en cas d'impossibilité absolue et définitive d'user la chose louée ; or, l'immeuble serait toujours debout et le **SY.)** y emménagerait au courant du mois de juillet 2020. En outre, la jurisprudence ne reconnaîtrait la perte que si des travaux ne sont pas de nature à arrêter la ruine inévitable du bien loué. Or, la partie adverse aurait toujours soutenu que des travaux devaient être entrepris pour remédier aux fissures.

#### **Quant aux moyens adverses invoqués à titre plus subsidiaire (suspension)**

La partie requérante conteste l'argument de la société **SOC.2.) S.A.** selon laquelle elle aurait été en droit de suspendre l'exécution du bail sur le fondement de l'article 1134 al. 2 du Code civil.

- Tel que développé antérieurement, il n'y aurait aucune violation de l'**obligation d'entretien**. Même si tel était le cas, les conditions de l'article 1134 al.2 du Code civil ne seraient pas remplies, puisqu'elle ne se justifierait qu'en cas d'impossibilité d'utiliser les lieux loués en présence d'un manquement grave. Or, il n'existerait en l'espèce pas de manquement d'une gravité suffisante. En outre, bien que la partie averse ait informé par courrier du 1<sup>er</sup> juillet 2019 sur la suspension du loyer du mois de juin, elle aurait continué à utiliser les lieux jusqu'au 30 août 2019. Vu la diversité des lieux, elle n'aurait nullement été privée de la jouissance de l'ensemble des lieux.
- Quant au **risque de sécurité** pour les occupants invoqué par la société **SOC.2.) S.A.**, la partie requérante estime que la décision de la Cour de cassation française de 2015 n'aurait jamais trouvé d'écho auprès des juridictions luxembourgeoises ; en outre, les circonstances de fait seraient différentes puisque dans cette affaire, le preneur aurait déjà quitté les lieux au moment d'invoquer le risque de sécurité. En l'espèce, le risque allégué ne serait pas prouvé et la société **SOC.2.) S.A.** aurait disposé et joui des lieux loués depuis la date de son départ jusqu'au 30 juin 2020. La société **SOC.2.) S.A.** ne saurait, sans se contredire, invoquer son « attitude responsable » et avoir laissé travailler ses salariés depuis la découverte des fissures en 2010, et notamment en juillet et août 2019.
- Il est encore contesté que la partie requérante ait refusé d'**exécuter les travaux nécessaires** ; une résine aurait été posée et des système d'évacuation des eaux auraient été mis en place.

Par conséquent, la décision du locataire de suspendre ses obligations contractuelles serait à déclarer non fondée.

### **Quant au moyen invoqué à titre plus subsidiaire encore (exécution forcée)**

• **Quant à l'exclusion contractuelle**, l'affirmation de la partie défenderesse selon laquelle les termes du contrat de bail excluraient une exécution forcée est contestée. L'on ne saurait déduire d'une clause pénale une volonté des parties d'écarter la possibilité d'une exécution forcée. Selon la doctrine, le Code civil aurait toujours fait une place à l'exécution forcée en nature des obligations contractuelles. En se référant à la jurisprudence luxembourgeoise, la société **SOC.1.) S.A.** conclut que la stipulation d'une pénalité dans le contrat de bail n'est pas exclusive de l'option conférée par l'article 1184 du Code civil. L'article XVII stipulerait expressément que la clause pénale ne s'applique qu'en cas de résiliation aux torts du preneur ; elle ne saurait dès lors être invoquée par le preneur pour limiter les obligations naissant pour lui de l'exécution du contrat.

• **Au sujet de la possibilité d'une exécution forcée en nature**, la société **SOC.1.) S.A.** estime que le bailleur est seul maître de l'option que lui offre la loi, l'exécution en nature devant primer sur l'exécution par équivalent. La partie requérante pourrait dès lors exiger le paiement des loyers jusqu'au terme du contrat, le 30 juin 2020. Puisque désormais, la partie adverse ne sera plus en mesure de réemménager dans les lieux, l'échéance étant dépassée, il y aurait lieu de maintenir a minima l'obligation de payer les loyers, les taxes foncières, les coûts d'entretien et de gardiennage jusqu'au 30 juin 2020 et les coûts de remise en état des lieux loués.

• **Quant à un abus de droit** consistant à demander l'exécution forcée, les allégations adverses sont contestées. Elle aurait tout fait pour trouver un arrangement et aurait activement collaboré. L'abus de droit exigerait une attitude systématiquement négative du bailleur à l'égard de toutes les propositions formulées par le preneur. Il aurait été impossible de relouer un tel immeuble abandonné sans aucune remise en état par la société **SOC.2.) S.A.** à un tiers entre le jour où elle l'a quitté et celui où le **SY.)** entrera en jouissance des lieux, et **SOC.2.) S.A.** n'aurait fait aucune offre sérieuse d'indemnité compensatoire. Il n'y aurait dès lors aucun abus à demander la poursuite du contrat jusqu'à son terme.

La société **SOC.1.) S.A.** ajoute qu'elle aurait **toujours contesté la résiliation** du contrat de bail, et ce notamment par courrier du 13 décembre 2018, par courriels des 14 et 26 février 2019, et par courriers du 11 juillet 2019, du 29 août 2019 et du 9 octobre 2019. Rien ne permettrait en outre à la société **SOC.2.) S.A.** de considérer que la requérante aurait repris possession des lieux, ce d'autant plus que les clés et badges étaient à sa disposition entre les mains d'un huissier. Aucune remise des clefs n'aurait été formellement opérée, les clefs étant restées à disposition de la partie adverse jusqu'au 30 juin 2020. La présence de la partie requérante et de ses représentants dans les lieux loués aurait été rendue nécessaire par le défaut du preneur de procéder à l'entretien et d'assurer la sécurité des lieux loués. Au contraire, bien que la société **SOC.2.) S.A.** prétende avoir quitté les lieux en date du 30 août 2019, il se serait avéré qu'un de ses salariés étaient présent sur les lieux et disposait encore d'un badge d'accès à l'immeuble. L'immeuble n'aurait ainsi jamais été formellement restitué avant le 30 juin 2020.

### **Quant à la demande encore plus subsidiaire (fond de l'exécution forcée)**

Au sujet de l'**obligation de remise en état** des lieux, la **SOC.1.) S.A.** conteste que cette demande vaille avec de la résiliation du contrat de bail avant le 30 juin 2020. Le contrat étant désormais résilié depuis le 30 juin 2020, la requérante pourrait exiger l'exécution de l'obligation de remise en état des lieux loués. Le preneur aurait purement et simplement abandonné les lieux loués depuis des mois sans respecter son obligation de remise en état. La partie requérante n'aurait ainsi eu d'autre choix que d'entamer les travaux de remise en état pour pouvoir accueillir son nouveau locataire à partir du 1<sup>er</sup>

juillet 2020. Le contrat de bail obligerait en outre le preneur de donner accès à l'immeuble pour réaliser des inspections et entreprendre des travaux. Ainsi, la requérante aurait identifié les travaux de remise en pristin état et aurait fait effectuer ces travaux dans le cadre d'un appel d'offres. Le montant des frais pour les seuls bureaux s'élèverait à 406.916,12 euros HT, soit 476.091,86 euros TTC. Il y aurait lieu de mettre à charge de la partie adverse non seulement les frais déjà encourus, mais tous les coûts qu'elle sera contrainte de supporter pour palier l'inexécution par la partie adverse. Ainsi, la condamnation au prédit montant, sous réserve d'augmentation suite à une expertise, est sollicitée. Si le tribunal ne devait pas y faire droit, il y aurait lieu de condamner la partie adverse pour le moins au montant de 220.098,57 euros correspondant aux factures déjà acquittées ou reçues pour la remise en état des lieux.

Quant à l'**obligation de paiement du loyer**, toute réduction du loyer est contestée, alors qu'aucun manquement ne serait documenté conformément aux développements qui précèdent. A titre subsidiaire, s'il devait être fait droit à une telle demande, il y aurait lieu de limiter le pourcentage de réduction au strict minimum, les manquements reprochés n'affectant qu'une partie très limitée des surfaces louées et ne présenteraient aucun caractère de gravité. Elle augmente sa demande à tous les loyers échus entre le 1<sup>er</sup> juillet 2019 et le 30 juin 2020.

A propos de l'**obligation d'entretien** des lieux loués, la demande au remboursement des frais d'entretien exposés jusqu'au 30 juin 2020 est maintenue, puisque la société **SOC.2.)** S.A. n'aurait jamais cessé d'avoir la libre disposition des lieux jusqu'à cette date et aurait dès lors dû assurer l'entretien des lieux.

Puisque le contrat de bail est désormais venu à échéance, la partie requérante déclare **renoncer** aux demandes relatives à l'obligation de garnir les lieux, à l'obligation d'assurance et à la reconstitution de la garantie locative.

La demande relative au **paiement de la taxe foncière** est maintenue. En se référant à un arrêt de la Cour d'appel du 21 juin 2017, n° 43590 du rôle, la société **SOC.1.)** soutient qu'il est possible de refacturer des impôts fonciers par le bailleur au preneur, à condition que le contrat de bail le prévoie explicitement. Pendant toute la durée du bail, la société **SOC.2.)** S.A. n'aurait jamais contesté cette refacturation. Puisque la société **SOC.2.)** S.A. n'aurait pas réglé les taxes foncières depuis 2018, la demande est augmentée à 16.397,25 euros se décomposant comme suit :

- 2018 : 6.558,90 €
- 2019 : 6.558,90 €
- 2020 : 3.279,45 € (50 %)

### **Quant à la demande subsidiaire en exécution par équivalent**

Pour le cas où le Tribunal ne ferait pas droit à l'exécution forcée, il conviendrait d'accorder l'exécution forcée par équivalent sous forme de dommages et intérêts visant

à réparer le préjudice subi selon l'article 1183 du code civil. L'exécution forcée du contrat pourrait revêtir deux formes, celle de l'exécution en nature et celle de l'exécution par équivalent, qui ne serait qu'une demande en obtention de dommages et intérêts visant à la réparation du préjudice accru au créancier du fait de l'inexécution par le débiteur de ses engagements contractuels.

Il y aurait dès lors lieu de condamner la société **SOC.2.)** S.A. à payer à la partie requérante à titre de dommages-intérêts, un montant correspondant à la somme :

- Des arriérés de loyer depuis le mois de juillet 2019 jusqu'au 30 juin 2020, après déduction de la garantie locative, à augmenter des intérêts conventionnels au taux de 12 % par an, sinon des taux légaux,
- des frais exposés par la requérante pour le gardiennage de l'immeuble ainsi que la fourniture d'énergie (gaz et électricité) suite à la défection par le preneur des lieux liés,
- à toute dépense de réparations locatives ou menu entretien exposés depuis le mois de juillet 2019 jusqu'au 30 juin 2020,
- aux frais de remise en état des lieux loués et
- aux taxes foncières dues par le preneur entre le 1<sup>er</sup> septembre 2019 et le 30 juin 2019.

### **Quant à la demande en résiliation du contrat**

Toujours pour le cas où l'exécution forcée ne serait pas accordée, la société **SOC.1.)** S.A. rappelle sa demande en résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs du preneur avec allocation de dommages et intérêts en application de l'article 1741 du code civil. Puisque l'échéance du 30 juin 2020 est désormais dépassée, la demande n'est pas maintenue.

### **Quant aux frais d'avocat**

Rappelant que la partie adverse conteste la demande en remboursement des frais d'avocat, la société **SOC.1.)** S.A. reprend les termes de l'article 38 de la loi du 10 août 1991 sur la profession d'avocat pour conclure que la fixation des honoraires est régie par le principe de la liberté contractuelle et celui du caractère déontologique de la rémunération de l'avocat. La société **SOC.2.)** S.A. ne démontrerait pas en quoi les honoraires facturés ne seraient pas en adéquation avec les critères légaux et réglementaires, une contestation en bloc non motivée ne pouvant être prise en considération. Les honoraires seraient justifiés au vu de l'importance et de la complexité de l'affaire. Confrontée au non-paiement subit des loyers constituant sa seule source de revenus, la partie requérante aurait été obligée de s'adresser à son avocat pour défendre ses intérêts. Il y aurait eu de nombreux échanges de courriers. Le volume des documents et pièces échangés démontrerait à lui seul la complexité, sinon l'enjeu de l'affaire. L'on ne saurait argumenter que la partie adverse aurait pu se défendre elle-même. De

nombreux litiges ne seraient dus qu'à l'attitude de la société **SOC.2.) S.A.** qui aurait refusé sans raison légitime des propositions d'accord amiables.

Ni le règlement intérieur de l'ordre des avocats du barreau de Luxembourg, ni la loi n'imposeraient à l'avocat de fournir un relevé détaillé des prestations effectuées. Il s'agirait en l'espèce de prestations d'ordre professionnel indispensables à la défense des intérêts de la partie requérante.

### **Quant aux demandes qualifiées de nouvelles**

Selon la partie requérante, ce serait à tort que la partie défenderesse a qualifié certaines demandes de demandes nouvelles. Une demande ne serait nouvelle que si elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà exprimée dans l'acte introductif d'instance. La demande additionnelle ne serait pas à considérer comme demande nouvelle. En se référant à la jurisprudence, la société **SOC.1.) S.A.** estime que la demande tendant au remboursement des factures **SOC.4.)** et **SOC.3.)** présenterait un lien suffisant et procéderait directement de la demande originaire et tendrait aux mêmes fins. Il aurait notamment été jugé que la demande en paiement de charges locatives se rattache à la demande en paiement des arriérés de loyers et avances sur charges par un lien suffisant. En outre, la demande initiale aurait été formulée sous réserve du droit de demander la condamnation du preneur pour tout poste de préjudice et indiqué dans la requête et en relation avec la relation contractuelle des parties, sinon la résolution, sinon la résiliation judiciaire du contrat de bail entre parties.

Ces demandes seraient dès lors recevables.

### **Quant aux demandes reconventionnelles de la société SOC.2.) S.A.**

Quant aux demandes reconventionnelles de la société **SOC.2.) S.A.** la partie demanderesse en conteste tout d'abord la recevabilité au regard de la règle de l'*estoppel* (principe de cohérence), alors que la partie adverse ne cesserait de se contredire. Après avoir invoqué une exception d'inexécution en suspendant le règlement des loyers dans l'attente des travaux de sécurisation et de stabilisation et en reprochant à son bailleur une violation grave de ses obligations contractuelles, elle aurait finalement changé son fusil d'épaule en invoquant la destruction ou perte totale de la chose louée.

Dans sa note de plaidoiries, la partie adverse demanderait à ce que soit constaté que le bail a été valablement résilié et qu'il a été automatiquement résilié, avant de solliciter à titre subsidiaire l'application de l'exception d'inexécution. Tant la Cour de cassation que la Cour d'appel auraient reconnu l'applicabilité de ce principe. Il s'agirait d'une fin de non-recevoir fondée sur l'interdiction de se contredire au détriment d'autrui, interdisant à une partie d'invoquer une argumentation contraire à celle qu'elle a avancée auparavant.

Ainsi, en soutenant des positions contradictoires et en tentant de trouver des justifications *a posteriori* et en changeant radicalement de position en droit, la société **SOC.2.)** S.A. aurait violé les principes de loyauté procédurale et de cohérence, et partant l'article 6 § 1 ConvEDH et l'article 1134 al. 3 du Code civil. Les demandes reconventionnelles devraient ainsi être déclarées irrecevables.

A titre subsidiaire, la société **SOC.1.)** prend position quant aux demandes reconventionnelles comme suit :

- Quant aux dommages-intérêts pour *perte de jouissance*, il ne serait pas démontré en quoi il y aurait un manquement, sinon un manquement d'une gravité suffisante de la part du bailleur ; le lien entre un éventuel manquement et la perte de jouissance ne serait pas démontré. A titre subsidiaire, la perte de jouissance évaluée par la société **SOC.2.)** S.A. à un taux de 5 % serait fixée de manière arbitraire.
- A propos de la demande en *restitution de la garantie locative*, il aurait été démontré que la partie demanderesse avait eu à bon droit recours à la garantie locatif au moment où le locataire a cessé d'exécuter les obligations lui incombant. La demande serait à déclarer non fondée.
- Concernant les dommages-intérêts du fait du *départ anticipé* des bureaux, la partie adverse ferait croire à tort qu'elle aurait été contrainte de quitter une partie des lieux loués au 31 mai 2019 de sorte qu'elle aurait dû supporter les coûts liés à un déménagement anticipé. Aucune preuve d'un manquement ou d'une faute de la requérante ne serait rapportée. A titre subsidiaire, la demande serait à déclarer non fondée puisque les montants réclamés seraient fixés de manière totalement arbitraire et qu'aucune preuve du règlement d'une facture ne serait rapportée.
- En ce qui concerne le *remboursement des frais*, la société **SOC.1.)** S.A. objecte que les rapport d'expertise produits par la société **SOC.2.)** S.A. n'auraient apporté aucun élément additionnel nécessaire à la manifestation de la vérité. Ces rapports ne concluraient pas à l'existence d'un risque pour la stabilité de l'immeuble mais ne feraient que confirmer l'impossibilité pour l'expert de conclure positivement, de manière certaine et en l'absence d'investigations techniques plus poussées, à l'absence d'un tel risque. En présentant les conclusions de son expert de manière partielle, voire incorrecte, la société **SOC.2.)** S.A. aurait détourné les conclusions de ces rapports. Les frais d'huissier ne pourraient être mis à charge de la partie requérante puisque le constat réalisé le 30 août 2019 serait dépourvu de caractère contradictoire et ne lui serait pas opposable.
- Enfin, au sujet de la demande en dommages-intérêts *pour perte de chance*, la société **SOC.1.)** S.A. estime qu'il a été démontré à suffisance que l'impossibilité pour la partie adverse de sous-louer les lieux ne résulterait que de ses propres errances interminables, et non des fissurations constatées ou d'un quelconque

manquement de la partie requérante. La sous-location aurait été parfaitement possible, et depuis le 12 juillet 2020 le SY.) occuperait l'immeuble. Il ne serait ainsi pas démontré que l'attitude de la partie requérante ait fait disparaître une possibilité de sous-louer le bien. Cette demande devrait dès lors être déclarée non fondée. A titre subsidiaire, il faudrait constater que le pourcentage de l'indemnisation a été fixé de manière arbitraire par la partie adverse.

## **2.2. Moyens de la partie SOC.2.) S.A.**

### **2.2.1. Première note de plaidoiries**

#### ***2.2.1.1. Développements en fait***

La société SOC.2.) S.A. a basé sa défense sur une note de plaidoiries de 54 pages, tout en la complétant par des développements à l'oral, à l'audience du 20 février 2020.

Quant aux faits, la partie défenderesse estime que la partie demanderesse aurait une mémoire sélective. La partie SOC.2.) S.A. conteste la présentation des faits de la partie adverse.

La société SOC.2.) S.A. se dit être une société spécialisée depuis 25 ans dans la conception de pièces automobiles. Elle confirme que le bâtiment a été conçu pour les besoins spécifiques de la société SOC.2.) S.A. En échange, le bail aurait été conclu pour une durée relativement longue. Normalement le bâtiment serait complètement amorti au bout de la période de période de location. Contrairement aux allégations adverses, le projet de déménagement à (...) n'aurait pas été en connu en 2014.

***Quant à l'entrée en relations et au dernier renouvellement du bail***, la partie défenderesse expose avoir conclu en date du 18 février 2005 un contrat de bail pour la location d'un bâtiment administratif et industriel à (...) pour y installer des bureaux, un laboratoire de recherche et de développement, ses moyens de production et un espace de stockage. Le bail aurait été conclu pour une période de 10 ans à compter du 1<sup>er</sup> février 2006 et au moment de sa conclusion, le bâtiment aurait été en cours de construction.

Ce contrat aurait fait l'objet de 4 avenants, dont le dernier en date a été conclu le 20 octobre 2014. Suivant avenant du 19 mai 2005, la date d'entrée en jouissance aurait été reportée au 1<sup>er</sup> avril 2006. Au terme du 4<sup>e</sup> avenant, les parties auraient décidé de prolonger le bail jusqu'au 30 juin 2018 avec une clause prévoyant la reconduction du bail, chaque fois pour une période de 2 ans, si le bail n'était pas dénoncé 12 mois avant son terme.

La société SOC.2.) S.A. relève qu'elle aurait été confrontée à des vices de construction au niveau des parkings souterrains tout au long de la relation contractuelle. En outre, la partie adverse n'aurait jamais effectué le moindre investissement pour rénover ou moderniser le bâtiment. Par conséquent, elle aurait décidé en 2016 de quitter les lieux

pour emménager dans des locaux qu'elle entendait faire construire sur le (...) à (...). La partie **SOC.1.)** S.A. aurait été avisée en mars 2016 de ces intentions.

Dans ce cadre, la société **SOC.2.)** S.A. aurait engagé des négociations avec la société **SOC.1.)** S.A. pour prolonger le contrat de bail pour une durée de 6 mois avec une clause de reconduction pour périodes successives de 6 mois. Elle aurait souhaité avoir la possibilité de quitter les lieux dès que ses nouveaux locaux étaient achevés au courant de l'année 2019 et aurait absolument voulu éviter une prolongation du bail pour deux années supplémentaires, ce qui l'aurait liée à la partie adverse jusqu'au 30 juin 2020. Elle aurait été un locataire exemplaire et compréhensif pendant près de 11 ans et serait partie du principe que cette demande serait accueillie favorablement. Or, la société **SOC.1.)** S.A. aurait refusé cette proposition. La société **SOC.2.)** S.A. aurait formulé une contre-proposition en date du 10 mars 2017 en se déclarant prête à accepter une prolongation d'une année, reconductible pour une année supplémentaire. Après un premier accueil favorable, la société **SOC.1.)** S.A. aurait finalement refusé contre toute attente ce renouvellement pour une année par courrier électronique du 10 avril 2017, et ce sans fournir la moindre explication.

Or, la société **SOC.2.)** S.A. n'aurait pas pu se permettre de résilier le bail au 30 juin 2018, ce qui l'aurait obligée de trouver d'autres locaux adaptés à ses besoins pour une courte durée et à organiser un double déménagement endéans un an. Il aurait été impossible de trouver des locaux adaptés pour une si courte durée et deux déménagements auraient représenté un coût exorbitant.

Si la partie adverse affirmait que le *building & facility manager* de la société **SOC.2.)** S.A. a informé de la volonté de ne pas résilier le contrat de bail, il s'agirait d'un argument particulièrement cynique. En réalité, la société **SOC.2.)** S.A. aurait été contrainte d'accepter le jeu de la clause de reconduction pour une durée de deux ans. Cette intransigeance de la partie adverse s'expliquerait par le fait qu'elle savait que son contractant n'avait pas d'autre choix que de prolonger de deux ans. Elle aurait dès lors abusé de sa position de force pour imposer une prolongation du bail dont la société **SOC.2.)** S.A. ne voulait pas. La société **SOC.2.)** S.A. se serait dès lors résignée à l'idée que le bail devait se poursuivre pour deux années supplémentaires, mais avec l'espoir de pouvoir trouver un sous-locataire au moment de son départ.

**Quant aux négociations avec le nouveau locataire**, la société **SOC.2.)** S.A. expose dans sa note de plaidoiries qu'elle a été informée du fait que la société **SOC.1.)** S.A. avait conclu un contrat de bail avec le syndicat **SY.)** portant sur les espaces de bureau. Le 19 juin 2018, elle aurait été contactée par le conseiller technique du **SY.)** qui aurait souhaité organiser une visite des lieux dans le but de préparer le déménagement futur pour le 1<sup>er</sup> juin 2019. Au cours des discussions lors de cette visite, le **SY.)** aurait émis le souhait de pouvoir racheter le mobilier de bureau et certains équipements. Par courrier électronique du 22 août 2018, le directeur du **SY.)** aurait formulé une offre à

hauteur de 102.425 euros qui aurait été acceptée sans réserve par la société **SOC.2.)** S.A.

Vers le milieu de l'année 2018, **SOC.2.)** S.A. et **SOC.1.)** S.A. auraient noué des discussions en vue de la résiliation anticipée du bail afin de permettre au nouveau locataire, le **SY.)**, de prendre possession des lieux à partir du 1<sup>er</sup> juin 2019. Par courrier du 9 novembre 2018, la société **SOC.2.)** aurait indiqué à son bailleur qu'elle était disposée à libérer les surfaces de bureau pour le 31 mai 2019 pour permettre l'emménagement du **SY.)** et que les espaces restants seraient libérés le 31 août 2019. Un accord de principe aurait dès lors existé pour une résiliation anticipée, ne serait-ce que pour permettre à **SOC.1.)** S.A. de respecter ses obligations à l'égard du futur locataire.

Au moment de l'envoi de ce courrier électronique du 9 novembre 2018, la partie requérante aurait d'ores et déjà conclu un nouveau bail avec le **SY.)** portant sur une partie significative de l'immeuble, prévoyant initialement une entrée en jouissance à partir du 1<sup>er</sup> avril 2019, reportée en suite au 1<sup>er</sup> juin 2019.

La partie défenderesse s'interroge comment la partie requérante aurait pu conclure un tel bail si elle n'avait pas l'assurance que la société **SOC.2.)** S.A. quitterait les lieux pour cette date ou à une autre date rapprochée.

Dans ce contexte, la société **SOC.2.)** aurait adressé le 28 novembre 2018 un courrier de résiliation du bail, reprenant les deux dates annoncées dans le courrier du 9 novembre 2018.

Le courrier ne se limiterait pas à un départ au 31 août 2019, mais serait nettement plus précis. Ce courrier aurait été envoyé dans le cadre des négociations. **SOC.2.)** aurait pensé sincèrement qu'un accord était possible pour sortir du bail le 31 août 2019. Le courrier de résiliation aurait ainsi en quelque sorte anticipé l'accord à intervenir.

La société **SOC.2.)** S.A. aurait ainsi précisé qu'elle résiliait le bail avec effet au 31 août 2019 tout en se déclarant prête, en cas d'accord, à libérer les espaces de bureau pour le 31 mai 2019 pour permettre au **SY.)** de prendre possession des lieux et à **SOC.1.)** S.A. d'honorer son contrat à l'égard du **SY.)**.

Le courrier recommandé du 13 décembre 2018 dans lequel la partie adverse exprimerait sa « surprise » serait parfaitement feint. L'exigence de respecter le contrat de bail jusqu'à la prochaine échéance ne constituerait qu'un stratagème visant à imposer des conditions exorbitantes à la société **SOC.2.)** S.A. en échange de son accord par rapport à une résiliation partielle du bail. Parmi ces conditions aurait figuré le paiement d'une indemnité de 219.000 euros pour couvrir les frais liés à l'avenant au contrat, ainsi qu'un loyer exorbitant pour les espaces restants (parkings Sous-terrains affectés de graves désordres). La partie requérante aurait également voulu imposer des travaux de rénovation et de réparation au preneur. N'ayant jamais investi dans l'immeuble, elle

aurait voulu mettre à charge de la société **SOC.2.)** S.A. les travaux nécessaires pour relouer l'immeuble. En outre, la partie adverse aurait consenti une gratuité de 6 mois au **SY.)** et elle chercherait à faire supporter à la société **SOC.2.)** S.A. le coût de ce geste commercial.

En dépit de cette mauvaise foi de la partie requérante, la société **SOC.2.)** S.A. aurait continué à faire des efforts pour trouver une solution. Le 7 février 2019, elle aurait fait parvenir une nouvelle proposition à la partie adverse, comportant des concessions importantes. Ce courrier aurait prévu le paiement d'une indemnité de 100.000 euros. La date du 31 mai 2019 aurait été d'une importance capitale pour la société **SOC.1.)** S.A. qui devait garantir l'entrée en jouissance du **SY.)** au 1<sup>er</sup> juin 2019 et pour le **SY.)** de pouvoir effectuer les travaux d'aménagement et de transformation en vue de son déménagement impératif avant le 1<sup>er</sup> juillet 2019, date de la fin de son bail.

Ainsi, la libération des espaces de bureau pour le 31 mai 2019 aurait été loin d'être un engagement anodin pour la société **SOC.2.)** S.A. Elle aurait dû faire accélérer à ces fins, à grands frais, les travaux de construction et de parachèvement de ses nouveaux bâtiments et gérer deux équipes sur deux sites différentes, ce qui aurait représenté un coût et une perte de productivité.

La société **SOC.1.)** S.A. n'aurait cependant pas donné suite à cette proposition du 7 février 2019 mais aurait tenté d'imposer un accord dans les termes de son précédent courrier du 13 décembre 2018 en laissant clairement entendre à son preneur qu'il n'avait pas le choix.

Tout en se montant inflexible, la société **SOC.1.)** S.A. aurait continué à mettre la pression sur la société **SOC.2.)** S.A. pour qu'elle libère les lieux pour le 31 mai 2019, et **SOC.2.)** S.A. aurait tout fait pour pouvoir respecter cette date. La partie adverse aurait accentué la pression et aurait tenté un passage en force en prétendant que la société **SOC.2.)** S.A. aurait purement et simplement accepté les termes de son courrier du 13 décembre 2018, ce qui aurait été contesté par courrier électronique du 25 avril 2019.

La société **SOC.1.)** S.A. aurait persisté à vouloir imposer des conditions inacceptables en échange d'une simple résiliation partielle, quitte à risquer un échec des négociations qui l'auraient mise en porte-à-faux envers le **SY.)**. La société **SOC.2.)** S.A. aurait exploré en parallèle la possibilité d'une sous-location avec le **SY.)** tout en continuant à chercher un locataire ou sous-locataire pour les surfaces restantes.

Vu la tournure que les pourparlers avaient prise, et vu la réaction de **SOC.1.)** S.A. refusant la résiliation, **SOC.2.)** aurait essayé d'exploiter les possibilités pour permettre à **SY.)** d'entrer dans les lieux. Elle aurait aussi cherché des sous-locataires pour les pièces restantes, par des recherches actives. L'intention de **SOC.2.)** n'aurait pas été de partir à tout prix ; elle aurait voulu partir, mais tout en trouvant des locataires pour

continuer à honorer ses obligations envers le bailleur. Le plan aurait été de conclure un contrat de sous-location avec le **SY.)** et de trouver un repreneur pour les autres locaux.

La partie défenderesse conteste que ce soit la partie requérante qui lui ait suggéré de se rapprocher du **SY.)**, alors qu'en réalité elle n'aurait fait aucun effort sérieux pour trouver une solution. Ce serait en réalité la société **SOC.2.) S.A.** qui aurait pris contact avec le **SY.)**. Après discussions, le **SY.)** serait resté à l'époque déterminé à prendre possession des lieux pour le 1<sup>er</sup> juin 2019 car il aurait dû quitter les lieux qu'il louait à l'époque.

Lors d'une deuxième réunion du 7 mai 2019, les parties seraient tombées d'accord sur le principe d'une sous-location au prix du marché et une troisième réunion aurait été prévue le 14 mai 2019 pour finaliser les conditions financières.

Jusqu'au 13 mai 2019, le **SY.)** n'aurait émis aucune réserve et tout aurait semblé indiquer qu'un accord était trouvé. Certains points d'ordre technique à régler devaient être inscrits sur une « to do list » à fournir par le **SY.)**.

Or, à partir du 13 mai 2019, les discussions auraient pris une tournure inattendue. La société **SOC.2.) S.A.** aurait appris du **SY.)** que celui-ci avait trouvé un accord avec son propriétaire pour prolonger le bail jusqu'à la fin décembre, ce qui aurait impliqué un report de la date d'entrée en jouissance. La partie défenderesse estime que la société **SOC.1.) S.A.** et le **SY.)** se seraient arrangés à cette date pour modifier les termes de leur bail. La contrainte d'une entrée dans les lieux au 31 mai 2019 aurait dès lors disparu. Le **SY.)** et la partie requérante auraient oublié la pression qu'ils avaient exercée pendant des mois sur la société **SOC.2.) S.A.** pour qu'elle libère les bureaux au 31 mai 2019 et ils auraient renié leurs engagements ; ils se seraient « de concert livrés à un jeu malsain à l'égard d'**SOC.2.)**, le **SY.)** tentant alors avec sinon le soutien du moins la complaisance coupable de **SOC.1.)**, de tirer avantage de la situation délicate dans laquelle ils avaient tous deux placés **SOC.2.)** ».

Dans ce courrier électronique du 13 mai 2019, le **SY.)** aurait subitement découvert des problématiques purement imaginaires, en revenant notamment sur la question de la reprise des meubles.

N'ayant plus la contrainte de devoir prendre possession des lieux le 1<sup>er</sup> juin 2019, le **SY.)** aurait annoncé que le contrat de sous-location ne pouvait désormais plus être conclu qu'à ses propres conditions. La partie défenderesse estime que le fait que la partie requérante produit le courriel du 13 mai 2019 au soutien de sa requête démontrerait la connivence qui se serait instituée entre la société **SOC.1.) S.A.** et le **SY.)**. Il serait encore curieux qu'une présentation sur l'évolution des négociations se soit retrouvée sur le site internet du **SY.)**. Il n'y aurait pas d'intérêt à rendre publique cette présentation, sauf à aider **SOC.1.) S.A.** dans la présente affaire.

Les négociations n'auraient pas échoué en raison des errances du preneur, mais la responsabilité de l'échec des négociations incomberait à **SOC.1.) S.A.** et au **SY.)**.

La réunion du 14 mai 2019 aurait été annulée sans raison valable par le **SY.)**.

En dépit de ce brusque changement d'attitude du **SY.)**, la société **SOC.2.) S.A.** aurait poursuivi ses efforts pour régler les points techniques soulevés par le syndicat afin de parvenir à un accord. Elle aurait également continué ses préparatifs pour libérer les lieux au 31 mai 2019 et n'aurait de toute manière plus pu faire marche arrière au vu des frais investis et des engagements pris à l'égard de son nouveau propriétaire.

Une nouvelle réunion avec le **SY.)** aurait eu lieu le 21 mai 2019 lors de laquelle **SOC.2.) S.A.** aurait formulé une proposition de loyer concrète correspondant au prix du marché. Tandis que le **SY.)** aurait accepté une sous-location sur cette base, ses représentants se seraient montrés surpris par cette offre et auraient promis une contre-proposition qui ne serait cependant jamais intervenue. Le **SY.)** aurait exigé que **SOC.2.) S.A.** revoie son offre et aurait exigé un prix avantageux, voire bradé, pour que la sous-location soit signée.

Le 29 mai 2019, la société **SOC.2.) S.A.** aurait informé la société **SOC.1.) S.A.** qu'elle avait libéré les espaces de bureau. Cette dernière n'aurait jamais protesté contre ce courrier et n'aurait donc pas eu d'objections à l'époque pour que la société **SOC.2.) S.A.** libère une partie des lieux loués au 31 mai 2019.

Après avoir annoncé vouloir reporter l'entrée en jouissance au 1<sup>er</sup> septembre 2019 puis au 1<sup>er</sup> janvier 2020, le **SY.)** aurait rompu sous de vains prétextes les négociations avec **SOC.2.) S.A.** sans jamais avoir formulé la moindre contre-proposition. Or, une négociation loyale supposerait que les parties fassent des offres et contre-offres pour parvenir à un accord.

Il serait totalement inexact que **SOC.2.) S.A.** aurait tenté d'imposer des conditions inacceptables au **SY.) S.A.** Il serait certes possible que des parties en négociation ne s'entendent pas, mais toute négociation loyale suppose qu'on fasse des contre-propositions. En réalité, **SY.)** et **SOC.1.) S.A.** seraient tombés d'accord pour reporter la prise d'effet du contrat de bail. A partir de ce moment, ils auraient lâché **SOC.2.) S.A.**, alors que jusque-là une pression folle aurait été mise sur **SOC.2.) S.A.** pour qu'elle libère les lieux.

Le **SY.)** aurait encore renié ses engagements passés en revenant sur son engagement relatif à la reprise des installations et du matériel.

Au même moment, la société **SOC.1.) S.A.** aurait également rompu toutes les discussions avec la société **SOC.2.) S.A.** en vue de la conclusion d'un avenant.

La partie défenderesse déduit de ces développements que la société **SOC.1.) S.A.** ne se serait pas comportée comme un contractant loyal au long des négociations et aurait trahi la confiance légitime de la société **SOC.2.) S.A.** en la mettant sous pression pour qu'elle libère les lieux au 31 mai 2019, tout en s'arrangeant derrière son dos avec le **SY.)** pour

reporter la date, ce qui aurait définitivement privé la société **SOC.2.)** S.A. de toute chance pour parvenir à un accord avec le **SY.)** ou avec la partie demanderesse.

*Quant à la résurgence de la problématique des fissures dans le parking*, la société **SOC.2.)** S.A. explique que dans les discussions avec le **SY.)** et de manière générale dans le prolongement des démarches pour trouver des sous-locataires, cette problématique ancienne aurait resurgi. Dans la liste des « points ouverts » adressée le 13 mai 2019 par le **SY.)** à **SOC.2.)** S.A. et à **SOC.1.)** S.A., le directeur du **SY.), G.)**, aurait insisté sur la nécessité d'une expertise suite aux infiltrations au niveau du sous-sol.

Cette problématique n'aurait pas été nouvelle, puisque la partie défenderesse se plaindrait depuis 10 ans de l'existence de fissures et d'infiltrations d'eau au niveau des dalles des parkings des niveaux -1 et -2. Ces infiltrations auraient causé à d'innombrables reprises des salissures et des dégâts aux véhicules des employés et visiteurs, auraient été la source de désagréments et auraient troublé la jouissance. La société **SOC.2.)** S.A. n'aurait eu de cesse depuis 2010 de réclamer des travaux de réfection en insistant sur la gravité du problème susceptible, à terme, de compromettre la stabilité du bâtiment. La société **SOC.1.)** S.A. se serait abritée derrière deux rapports anciens du bureau **SOC.10.)** N.V. datant de 2010 et 2012 pour ne pas entreprendre les travaux nécessaires. Les quelques interventions effectuées se limiteraient à des réparations de fortune atténuant simplement les conséquences sans s'attaquer aux causes des désordres.

A l'époque, la société **SOC.10.)** n'aurait pas remis en cause la stabilité et la solidité du bâtiment, mais ses deux rapports contiendraient sous forme d'avertissement la recommandation de contrôler régulièrement la dalle, puisque des affaissements et fissures complémentaires pourrait être une indication que la solidité n'est plus suffisante, ce qui réduirait la capacité portante de la dalle.

Malgré l'évolution inquiétante du phénomène et des réclamations tout au long de la relation contractuelle, aucun suivi réel n'aurait été mis en place. Le fait que les fissures n'auraient pas empêché la conclusion de l'avenant n° 4 et le renouvellement du bail à l'échéance ne serait pas pertinente ; la société **SOC.2.)** S.A. aurait prolongé le bail puisqu'elle n'aurait pas eu d'autre choix puisqu'elle ne pouvait pas encore déménager dans ses nouveaux locaux. L'avenant n°4 de 2014 n'aurait été accepté qu'au regard de l'engagement pris par la partie requérante de régler les problèmes ; la partie défenderesse renvoie à un courrier électronique du 24 juillet 2014 par lequel la société **SOC.1.)** S.A. aurait déclaré que la réparation serait budgétisée pour 2015. Malgré ces promesses, le problème n'aurait pas été réglé, et aucun suivi n'aurait été mis en place conformément aux recommandations de la société **SOC.10.)** N.V., abstraction faite de réparations de fortune.

Le 31 août 2015, A.) de la société **SOC.2.)** S.A. aurait adressé un courrier à la partie adverse l'informant que l'eau coule comme les précédentes années à travers les fissures et que les véhicules sont salis et endommagés. Le courrier inviterait à réparer ce défaut. La même personne aurait envoyé le 6 octobre 2015 un message contenant des photos et informant que **SOC.2.)** S.A. cesserait d'utiliser le parking au niveau -2 en raison des dommages considérables. La situation ne serait pas acceptable ; le problème serait connu depuis plusieurs années et n'aurait jamais été résolu. L'eau salée endommagerait les renforcements en acier, de sorte que cette partie de l'immeuble serait compromise. Ce courriel évoquerait pour la première fois le recours à une expertise externe si la société **SOC.1.)** S.A. ne devait pas régler le problème.

La société **SOC.1.)** S.A. aurait contesté ces affirmations en prétendant que la situation ne serait pas dangereuse. Elle se serait référée à des études jamais communiquées à la société **SOC.2.)** S.A. pour douter du fait qu'il s'agisse d'un problème structurel.

Par courrier du 26 janvier 2016, la société **SOC.2.)** S.A. se serait plainte à nouveau des fissurations et aurait renvoyé à l'accord oral selon lequel la réparation serait faite le plus rapidement possible et que le bailleur prenait en charge les factures de nettoyage des véhicules.

Suite à une réunion du 24 octobre 2018, la société **SOC.1.)** S.A. aurait envoyé des « experts » sur les lieux, mais n'aurait jamais partagé leurs conclusions avec la partie défenderesse, ni entrepris la moindre action. Des témoins auraient cependant entendu des déclarations alarmantes de ces « experts » lors de leur visite des lieux.

Vu l'ampleur du problème, celui-ci n'aurait pu échapper au **SY.)**, raison pour laquelle il aurait été inscrit sur la liste des problèmes à traiter. Suite à ces remarques du **SY.)**, la société **SOC.2.)** S.A. aurait chargé l'expert assermenté **F.)** pour effectuer une inspection et rendre son avis. Dans son premier rapport du 25 juin 2019, l'expert **F.)** conclurait que les phénomènes de dégradations relèvent de la stabilité de l'ouvrage et suggère des investigations techniques complémentaires. Dans l'attente du résultat de telles investigations, la stabilité de l'ouvrage ne pourrait être garantie.

Puisque la stabilité de l'immeuble ne serait pas garantie, la société **SOC.2.)** S.A. n'aurait pas pu envisager une sous-location sauf si **SOC.1.)** S.A. apportait une réponse rapide au problème. La société **SOC.2.)** S.A. aurait pourtant eu divers candidats sérieux pour la location du hall et des parkings.

Par conséquent, par courrier du 1<sup>er</sup> juillet 2019, l'avocat de la société **SOC.2.)** S.A. aurait mis en demeure le bailleur, sur base de l'article XIII b) du contrat de bail, de remédier aux problèmes dans un délai d'un mois tout en annonçant la suspension du paiement des loyers. La partie adverse aurait répondu par courrier du 11 juillet 2019 en contestant la gravité du problème et en annonçant une contre-expertise.

L'accès pour cette contre-expertise aurait été garanti et des « experts », à savoir la société **SOC.6.)** et la société **SOC.7.)** seraient venus sur place. Par la suite, la société **SOC.2.)** S.A. n'aurait plus rien entendu jusqu'au 23 août 2019.

Dans l'intervalle, l'expert **F.)** serait revenu sur les lieux pour procéder à des décapages et sondages. Dans son rapport du 21 août 2019, il aurait ainsi pu affiner son analyse pour conclure que les fissurations traversent le plancher en béton sur la totalité de sa hauteur et que « de toute évidence, cela pose question en matière de stabilité et de durabilité de ce plancher en béton ». L'armature mise à nu lors du sondage serait corrodée de manière non-négligeable.

*Quant à la rupture définitive des relations contractuelles*, la société **SOC.2.)** S.A. explique dans sa note de plaidoiries que, tirant les conséquences du second rapport **F.)** et de l'inertie du bailleur malgré l'urgence de la situation, elle n'aurait eu d'autre choix que de mettre un terme au bail avec effet au 31 août 2019 par courrier recommandé du 23 août 2019.

Au regard des incertitudes entourant la sécurité du bâtiment, une poursuite ne fût-ce que temporaire de l'occupation ou une sous-location des lieux n'aurait pas été envisageable.

La partie adverse chercherait aujourd'hui à minimiser la gravité des fissures. En réalité, elles concerneraient la dalle du parking. Ces parkings se trouveraient directement en-dessous des bureaux. La stabilité de cette dalle affecterait la stabilité de l'ensemble des bureaux. Le problème serait loin de se limiter à salir des voitures stationnées.

La société **SOC.2.)** S.A. aurait proposé à la partie requérante d'organiser un état des lieux contradictoire en présence d'un huissier de justice ce que celle-ci aurait refusé de faire, de sorte qu'elle aurait fait procéder seule à un tel constat. Les clés, badges d'accès et codes des alarmes auraient été envoyés par courrier recommandé au mandataire du bailleur qui en aurait accepté la remise.

Par courrier du 10 septembre 2019, la société **SOC.2.)** S.A. aurait été informée par sa banque du fait que la société **SOC.1.)** S.A. avait fait appel à la garantie locative pour le montant de 225.000 euros et aurait protesté contre cet appel manifestement abusif par courrier du 20 septembre 2019.

Le 9 octobre 2019, le conseil de la société **SOC.1.)** S.A. aurait fait savoir que cette dernière contestait la résiliation anticipée et aurait exprimé sa surprise du fait qu'un employé disposait encore d'un badge d'accès. Cette allégation serait incohérente : soit la partie adverse considérerait que le contrat de bail est toujours en cours, soit elle considère qu'il est résolu, de sorte que la présence du salarié ait pu la surprendre. Or, cette présence s'expliquerait tout simplement du fait que ce salarié serait resté en possession de son badge d'accès puisqu'il aurait été en congé au moment de la restitution des autres clés. La société **SOC.3')** se serait manifestée pour procéder à l'arrêt du compteur et à la coupure du gaz, et cet employé aurait spontanément facilité

son accès dans les lieux. Sur instruction de représentants de la société **SOC.1.) S.A.**, le gaz n'aurait pas été coupé.

### ***2.2.1.2. Développements en droit***

La partie **SOC.2.) S.A.** prend position à **titre principal** sur le **bien-fondé** de la résiliation du bail.

Dans un premier temps, elle invoque un **abus de droit** dans la fixation d'un terme au 30 juin 2020. Ainsi, le bailleur se baserait sur l'article 1134 du Code civil pour affirmer que la société **SOC.2.)** serait tenue de respecter le bail jusqu'à son terme en date du 30 juin 2020. Puisque ce terme aurait été abusivement imposé à la société **SOC.2.) S.A.**, la partie demanderesse ne pourrait s'en prévaloir. Elle rappelle à ce titre la définition de l'abus de droit selon l'article 6-1 du Code civil et invoque plusieurs jurisprudences à cet égard ; le détenteur du droit devrait s'abstenir de l'exercice de ce droit s'il ne présente pour lui qu'un intérêt minime comparé au préjudice qu'il causerait.

La sanction de l'abus de droit serait la réduction du droit à son usage normal ou la suppression de la source du dommage.

En l'espèce, la société **SOC.2.) S.A.** n'aurait voulu s'engager que pour une année supplémentaire, avec possibilité de prolongation, afin de ne pas être obligée de payer un double loyer sur plus d'une année. Elle aurait été dans l'incapacité technique et financière de déménager le 30 juin 2018, ce dont le bailleur aurait eu connaissance.

La partie demanderesse aurait dès lors exploité sa position de force pour imposer un renouvellement pour deux ans et s'assurer un revenu pour deux années supplémentaires, ce qui ne représentait pour elle qu'un avantage minime au regard du préjudice causé à **SOC.2.) S.A.** Le départ de **SOC.2.) S.A.** serait devenu inéluctable et le bailleur aurait dû se préparer à devoir chercher un nouveau locataire. Au moment des négociations en 2017, la société **SOC.1.) S.A.** aurait su qu'en acceptant un renouvellement d'un an, elle était assurée de garder son locataire jusqu'en juin 2019, ce qui aurait laissé deux ans pour trouver un locataire.

La partie requérante aurait refusé la proposition de la partie défenderesse puisqu'elle aurait parfaitement su que celle-ci ne pouvait faire autrement que d'accepter. Cette attitude serait clairement constitutive d'un abus de droit. Par conséquent, la partie requérante ne pourrait se prévaloir du terme du bail au 30 juin 2020, celui-ci devant être considéré comme n'ayant été prolongé que pour une durée indéterminée après le 30 juin 2018, faute pour les parties d'avoir trouvé un accord valable sur un nouveau terme.

Ayant respecté un préavis de 9 mois en annonçant ses intentions le 28 novembre 2018, le départ des lieux au 31 août 2019 ne serait fautif. La résiliation notifiée le 28 novembre 2018 devrait dès lors être déclarée valable.

Quant à la **résiliation unilatérale pour faute grave**, la société **SOC.2.) S.A.** estime que celle-ci est valable. Elle estime que les articles 1762-2 et suivants du Code civil sur le bail commercial ne seraient pas applicables au bail à usage professionnel actuellement au cause, mais en tout état de cause, la jurisprudence admettrait qu'une partie à un contrat peut le rompre unilatéralement même en l'absence de clause le permettant. Elle se réfère en particulier à une décision du 11 juillet 2013 de la justice de paix de Luxembourg qu'elle estime transposable en l'espèce. Elle se réfère encore à un arrêt de la Cour de cassation du 12 février 1976. La société **SOC.2.) S.A.** aurait dû se résigner à résilier le bail après avoir mis le bailleur en demeure, au vu de la gravité des manquements de ce dernier.

Quant aux **fautes imputables au bailleur**, la partie défenderesse invoque dans un premier temps des troubles de jouissance qui justifieraient la résiliation du bail au titre de l'article 1719 du Code civil.

Selon l'article 1720 du Code civil, le bailleur aurait une **obligation d'entretien**, obligation que la société **SOC.1.) S.A.** n'aurait pas remplie. Elle aurait été avertie dès 2010 de réaliser des travaux de réfection importants au niveau des dalles des parkings des niveaux -1 et -2 pour éviter toute aggravation des fissures. Or, se basant sur les rapports **SOC.10.) N.V.** de 2010 et de 2012, elle n'aurait jamais voulu entreprendre les travaux nécessaires pour remédier définitivement au problème. Pourtant, dès cette époque, il y aurait eu le risque que la stabilité de l'immeuble soit compromise si les mesures nécessaires n'étaient pas prises. La partie défenderesse rappelle les termes des rapports de la société **SOC.10.) N.V.** Malgré l'évolution alarmante du problème, le bailleur n'aurait jamais engagé les moyens nécessaires pour y remédier. Ses interventions se seraient limitées à des réparations de fortune. L'état des dalles du parking se serait empiré de jour en jour, mais la partie adverse aurait persisté à en nier la dangerosité et le caractère structurel.

Le risque se serait finalement réalisé, puisque l'expert **F.)** aurait relevé que la stabilité de l'ouvrage ne pouvait plus être garantie au jour de la rédaction de son premier rapport. Bien qu'informée de ce fait par courrier de mise en demeure du 1<sup>er</sup> juillet 2019, la partie adverse aurait contesté la gravité de la situation et en annonçant vouloir effectuer une contre-expertise.

Les avis rendus par la société **SOC.6.)** devraient être pris avec la plus grande circonspection car ces deux sociétés n'offriraient pas les mêmes garanties de compétence et d'indépendance que l'expert **F.)**, qui serait agréé auprès de la Cour d'appel de Luxembourg et respecté pour avoir mené d'innombrables expertises judiciaires complexes. La société **SOC.6.)** par contre se contenterait de contester systématiquement les conclusions de l'expert **F.)** sans avancer le moindre argument objectif et sans connaître la réalité du terrain.

Malgré tout, le rapport **SOC.7.)** et l'avis confirmatif de **SOC.6.)** mettraient en avant la possibilité d'un dommage à la structure et que d'autres analyses sont nécessaires. La rouille aurait un effet négatif sur la capacité du plancher à supporter du poids. Ces deux expertises affirmeraient donc que les fissures ne sont pas mineures, tout en admettant qu'il faut faire des examens complémentaires pour vérifier qu'il n'y a pas de danger.

Dans son avis complémentaire, l'expert **F.)** aurait relevé les incohérences de ces deux rapports et l'absence d'arguments techniques objectifs.

Comme dénominateur commun, les rapports **SOC.7.)**, **SOC.6.)** et **F.)** confirmeraient tous que la société **SOC.1.) S.A.** a négligé son obligation d'entretien en laissant perdurer des désordres.

L'inexécution grave des obligations par le bailleur justifierait la résolution du bail. La gravité du trouble de jouissance ne ferait aucun doute, puisqu'il serait impossible de jouir d'un bien loué ne présentant pas de garanties de sécurité suffisantes pour ses occupants. Dans sa note de plaidoiries, la partie demanderesse reprend encore les termes de l'expertise **F.)** soulignant qu'une question en matière de stabilité et de durabilité du plancher se pose.

La société **SOC.2.) S.A.** estime ensuite que le bailleur aurait violé son **obligation de garantie des vices cachés** selon l'article 1721 du Code civil, obligation reprise à l'article XII b) du contrat de bail obligeant le bailleur à entreprendre toutes les mesures et tous les travaux nécessaires afin de remédier aux fissures affectant les dalles endéans un délai d'un mois. Il s'agirait ici du même délai d'un mois imposé dans le courrier de mise en demeure.

Les désordres auraient été dénoncés au bailleur à de multiples reprises, qui n'aurait cependant cessé de minimiser la nature des vices et aurait refusé d'intervenir au-delà de simples mesures de fortune, sans jamais chercher à en combattre les causes.

Si les vices sont à ce point graves qu'il est impossible de continuer les relations contractuelles, cette violation des obligations du bailleur justifierait une résiliation du contrat. Selon la jurisprudence, des vices affectant la structure de l'immeuble justifieraient une résiliation avec effet immédiat si une remise en état ne peut être réalisée endéans un délai raisonnable.

La société **SOC.2.) S.A.** aurait dû faire courir des risques grave à la sécurité de ses employés si elle avait dû se maintenir dans les lieux en dépit des problèmes de structure avérés du bâtiment, et n'aurait pas pu envisager une quelconque sous-location.

En troisième lieu, la société **SOC.2.) S.A.** invoque une violation de l'**obligation de sécurité** à charge du bailleur et se réfère à plusieurs jurisprudences. Le bailleur devrait permettre au preneur de séjourner en sécurité dans les lieux et ne pas l'exposer à des risques mettant en danger de façon anormale sa vie, son intégrité physique et ses biens

mobiliers. Le bailleur devrait agir de manière préventive et mettre en œuvre toutes les mesures possibles pour éviter de tels dommages. Cette obligation se rattacherait à l'obligation de jouissance paisible de l'article 1719 3° du Code civil.

Au vu des développements qui précèdent, la partie défenderesse conclut que la résiliation du bail aurait été manifestement fondée en raison des manquements du bailleur aux obligations découlant des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil. Le preneur ne pourrait être obligé à conserver la jouissance d'un bâtiment qui n'offre plus les garanties de sécurité requises quant à sa stabilité et sa structure. Il est rappelé qu'aucune mise en demeure formelle du bailleur ne serait nécessaire et qu'une simple information sur la nécessité des travaux suffirait. Vu les multiples notifications faites à **SOC.1.) S.A.** pour mettre fin aux désordres, il ne saurait être reproché à **SOC.2.) S.A.** de ne pas l'en avoir informé.

La partie défenderesse poursuit avec des développements concernant l'**impossibilité de sous-louer** les locaux en raison de la faute de la société **SOC.1.) S.A.** Elle se réfère à l'article 1717 du Code civil est estime que, contrairement à la position adverse, l'article XIV du contrat de bail n'interdirait pas la sous-location mais la conditionnerait uniquement par l'accord préalable du bailleur, celui-ci ne pouvant refuser son accord de manière déraisonnable. Au regard des circonstances, le refus par la société **SOC.1.) S.A.** d'accepter un sous-locataire sans motif sérieux aurait été un abus de droit. La société **SOC.1.) S.A.** aurait par ailleurs reconnu dans son courrier du 11 juillet 2019 que la société **SOC.2.) S.A.** était à la recherche d'un sous-locataire depuis des mois. **SOC.2.) S.A.** n'aurait pas entrepris de telles démarches si le bailleur avait été hostile au principe de la sous-location.

Or, non seulement la partie adverse n'aurait pas pu refuser la sous-location, mais elle aurait encore été tenu en vertu des articles 1134 al. 3 et 1135 du Code civil de collaborer loyalement et de tout mettre en œuvre afin de permettre à la société **SOC.2.) S.A.** de sous-louer. La note de plaidoiries poursuit avec divers extraits de doctrine et de jurisprudence concernant la notion de bonne foi, qui obligerait chaque contractant de s'abstenir dans l'exécution du contrat de tout acte portant délibérément préjudice à son co-contractant.

En matière de bail, il aurait été décidé que l'obligation de bonne foi imposerait au bailleur, informé des intentions de son locataire, de collaborer activement à la recherche d'une solution qui concilie les intérêts légitimes et respectifs des parties.

Ainsi, la société **SOC.1.) S.A.** aurait dû mettre la société **SOC.2.) S.A.** en mesure d'exercer son droit de sous-louer l'immeuble, ce d'autant plus qu'elle avait abusivement refusé un renouvellement pour une période plus courte à partir de juin 2018. Suite à l'échec des négociations avec le **SY.)** et déjà avant, la société **SOC.2.) S.A.** aurait intensifié ses démarches pour trouver un ou plusieurs sous-locataires. Mais pour pouvoir sous-louer les locaux, elle aurait dû s'assurer au préalable que les fissures ne

posaient pas de risque particulier pour les nouveaux occupants. Il aurait cependant été démontré que cette problématique avait ressurgi de manière pressante en mai 2019 dans le cadre des négociations avec le SY.). La société SOC.1.) S.A. aurait dès lors dû procéder à l'expertise promise dans les « points à traiter » pour la sous-location au SY.) pour voir si le problème constitue un obstacle ou un frein à une sous-location. Or, elle n'aurait rien fait, ni pendant, ni après les négociations avec le SY.), alors pourtant qu'elle aurait été consciente que ces fissures rendraient la tâche de trouver un sous-locataire compliquée, voire même impossible.

Puisque la partie requérante et le syndicat SY.) se seraient arrangés à l'insu de la partie défenderesse pour déclarer l'entrée en jouissance du SY.) dans les lieux, la société SOC.1.) S.A. serait tout simplement partie du principe qu'il ne lui restait plus qu'à encaisser les loyers de la part d'SOC.2.) S.A. jusqu'en juin 2020 sans devoir se préoccuper de la situation délicate dans laquelle elle avait placé cette dernière par son attitude lors des négociations et par son inaction.

La société SOC.2.) S.A. se serait donc résolue à faire procéder elle-même à une expertise pour rassurer d'éventuels sous-locataires. A cette époque, plusieurs parties auraient été intéressées pour louer le hall et des places de parking. Mais le rapport F.) aurait confirmé que les lieux ne pouvaient être sous—loués en l'absence de certitude quant à la stabilité des dalles. Le 21 août 2019, face à l'inertie de la partie adverse, il aurait été acquis que toute location des bureaux, du hall ou des parkings était illusoire. Il aurait été inenvisageable de trouver un locataire pour un local présentant des vices pour une durée courte en ce qui concerne les bureaux.

La violation des articles 1717, 1134 al. 3 et 1135 du Code civil justifieraient encore la résiliation du contrat de bail pour faute du bailleur.

A titre de dernier reproche au bailleur pour justifier la résiliation du contrat de bail, la société SOC.2.) S.A. invoque une violation de l'**obligation de bonne foi** découlant de l'article 1134 al. 3 du Code civil. La société SOC.1.) S.A. aurait violé cette obligation :

- En imposant une prolongation du bail de deux ans supplémentaires à l'échéance du 30 juin 2018,
- En voulant imposer des conditions financières exorbitantes en échange d'une réduction de la surface louée,
- En exerçant une pression considérable pour que la société SOC.2.) S.A. libère les surfaces de bureaux pour le 31 mai 2019 avant de rompre les discussions suite à un arrangement avec le SY.).

Sur ce dernier point, la partie défenderesse fait valoir que selon la jurisprudence, une partie engage sa responsabilité lorsqu'elle rompt brutalement et unilatéralement les pourparlers sans raison légitime, alors que par son attitude elle aurait pu faire

légitimement croire que la conclusion d'un contrat était certaine. La jurisprudence belge abonderait dans le même sens.

Il y aurait faute si le bailleur fait miroiter une résiliation partielle ou une modification du bail quant aux surfaces louées pendant de longs mois, tout en mettant la pression sur le preneur pour qu'il libère les lieux, avant de se désengager brutalement des discussions. En mettant la pression pour une libération des bureaux au 31 mai 2019, la société **SOC.1.)** S.A. aurait créé une confiance légitime dans le chef de la société **SOC.2.)** S.A. quant au fait que les locaux seraient repris par un autre locataire à cette date, puis aurait trahi cette confiance en s'arrangeant avec le **SY.)** pour lui permettre d'emménager un an plus tard.

Cette faute, ensemble avec les autres fautes reprises ci-dessus, justifierait non seulement la résiliation du contrat de bail, mais ouvrirait encore un droit à réparation dans le chef de la partie défenderesse. La résiliation du bail étant fondée, il y aurait lieu de débouter la partie demanderesse de l'ensemble de ses demandes découlant de l'exécution forcée du contrat de bail et quant au paiement de dommages-intérêts.

A **titre subsidiaire**, la société **SOC.2.)** S.A. fait des développements quant à la **résiliation automatique du bail sur base de l'article 1722 du Code civil**. Elle estime que, si la résiliation n'était pas acquise au titre des manquements commis par la partie adverse, la situation actuelle rendrait en tout état de cause, fût-ce la conséquence d'un cas fortuit, l'objet de la location impropre à la location, de sorte qu'il y aurait résiliation automatique du bail en raison de la perte de la chose louée.

Elle estime que selon la doctrine, si le vice cause la perte totale ou partielle du bien loué, l'article 1722 du Code civil devait s'appliquer, peu importe l'origine du risque, et rappelle les termes de cet article. La jurisprudence admettrait que le locataire peut solliciter la résiliation du bail si le bailleur n'est plus en mesure de lui fournir la jouissance paisible des lieux par suite d'un fait qui ne lui est pas opposable. Si tel est le cas, le bail serait résilié de plein droit. Vu la gravité des ordres, la société **SOC.2.)** S.A. considère que l'on peut considérer qu'il y a en l'espèce perte « physique », totale ou partielle et renvoie à ses développements quant à l'impossibilité de jouir de l'ouvrage. L'impossibilité de jouir de la chose devrait être assimilée à une destruction ou perte totale.

A supposer que la perte soit seulement partielle, il faudrait apprécier en fait si la chose peut encore être utilisée conformément à sa destination. Il appartiendrait au juge d'apprécier si la destruction partielle est assez grave pour l'empêcher de répondre à sa destination.

Il serait actuellement impossible pour **SOC.2.)** S.A. d'utiliser l'immeuble conformément à sa destination, puisqu'en raison des problèmes structurels qui

l'affectent, il ne pourrait être occupé sans faire courir de risques à la sécurité de ses occupants.

La partie défenderesse cite ensuite diverses jurisprudences relatives à la notion d'immeuble impropre à sa destination au regard des risques de danger à la santé ou à la sécurité des personnes, notamment en matière de vente. Une pollution d'ampleur non connue ou un terrain instable rendraient ces biens impropres à leur usage. En l'espèce, il en serait de même, l'immeuble ne pouvant être occupé sans exposer les salariés à des risques majeurs de sécurité.

Il y aurait perte juridique du bien si, tout en subsistant physiquement, le bien deviendrait impropre à sa destination. Dès lors, même s'il serait encore possible de jouir matériellement de la chose, cela n'énervait pas la reconnaissance de la perte de la chose si celle-ci ne peut plus être affectée à sa destination.

La résiliation de plein droit du contrat de bail s'imposerait en l'espèce.

A titre **plus subsidiaire**, la société **SOC.2.) S.A.** prend position sur les manquements graves de la partie **SOC.1.) S.A.** qui justifieraient la **suspension de l'exécution du bail**. Ainsi, même si le bail ne devait pas être résilié, elle s'estime en droit de suspendre ses obligations en raison des violations commises par la partie adverse et renvoie, à titre de fondement légal de l'exception d'inexécution, à l'article 1134-2 du Code civil. Elle base son exception d'inexécution sur trois violations qu'elle reproche à **SOC.1.) S.A.** :

**1) Dans un premier temps, SOC.2.) S.A.** estime qu'en cas de manquement du bailleur à son **obligation d'entretien** des lieux découlant de l'article 1719 du Code civil, le preneur serait autorisé à suspendre le paiement des loyers. Pour que l'exception d'inexécution soit admise, il faut que du fait des manquements, le preneur se trouve dans l'impossibilité d'utiliser les lieux loués ; le défaut d'entretien devrait être tel qu'il rend la chose inutilisable à l'usage contractuellement prévu. La jurisprudence luxembourgeoise exigerait un manquement grave et incontestable impliquant un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées. Il appartiendrait au juge d'apprécier la gravité de ces manquements.

En l'espèce, il aurait été démontré à suffisance que le bailleur aurait manqué gravement à ses obligations d'entretien en négligeant de prendre les mesures nécessaires pour mettre fin aux désordres constatés au parking, à tel point que la structure et la stabilité de l'immeuble seraient compromises. Ce manquement serait d'autant plus inacceptable que la société **SOC.2.) S.A.** aurait à maintes reprises informé son bailleur qu'une solution pérenne doit être trouvée, ces demandes n'ayant pas été suivies d'effet. Ce désintérêt de la société **SOC.1.) S.A.** pour l'état et la sécurité de l'immeuble aurait contraint la société **SOC.2.) S.A.** à suspendre ses obligations puis à résilier le bail. L'exception d'inexécution serait parfaitement justifiée, puisqu'il ne saurait être imposé au preneur de maintenir ses activités dans un bâtiment dont la stabilité n'est plus

garantie. L'attitude prudente adoptée par **SOC.2.)** S.A. aurait été la seule envisageable, de sorte qu'elle pourrait suspendre ses obligations jusqu'à ce que les travaux structurels nécessaires soient réalisés et réceptionnés sans réserve par un organisme agréé.

2) Dans un second temps, la société **SOC.2.)** S.A. base l'exception d'inexécution sur les **risques à la sécurité des occupants** du bâtiment. Par un arrêt du 19 novembre 2015, la Cour de cassation française aurait placé le risque au cœur de l'exception d'inexécution en matière de bail. Cette affaire aurait concerné le cas d'un preneur ayant évacué les lieux et cessé le paiement des loyers puisqu'un inspecteur du travail avait jugé impossible d'affirmer que la poursuite des travaux de désamiantage ne présentait aucun risque pour les salariés. La Cour de cassation aurait censuré le juge du fond qui avait estimé qu'il n'y avait pas de contrainte à arrêter temporairement l'activité.

Il résulterait de cette jurisprudence que le risque pesant sur la sécurité des occupants de l'immeuble loué, pour autant qu'il ne puisse pas être totalement exclu, vaut impossibilité totale d'utiliser les locaux.

Le juge luxembourgeois devrait s'inspirer de cette solution, puisque l'on ne pourrait sanctionner l'attitude responsable d'un locataire qui choisit de quitter les lieux loués et de suspendre ses obligations, plutôt que de faire courir de graves risques à ses employés.

La jurisprudence luxembourgeoise reconnaîtrait le principe de précaution ; ainsi, il aurait été décidé que le seul risque de déstabilisation d'un bâtiment permet d'engager la responsabilité d'un constructeur. Dans cette affaire, les juges auraient rappelé que le fait que le risque (éboulement de terrain sur un bâtiment scolaire) ne se soit finalement pas produit, ne contredirait pas qu'un risque réel ait existé.

Or, l'expert **F.)** aurait conclu sans ambiguïté que la stabilité de l'ouvrage ne peut être garantie. Dès lors, les conséquences graves de défaillances structurelles résidant dans un éventuel affaissement de l'immeuble ne pourraient à ce jour être exclues.

3) En troisième lieu, la partie défenderesse invoque l'**inexécution de travaux nécessaires** à charge de la société **SOC.1.)** S.A. Elle se réfère à un arrêt de la Cour de cassation française selon lequel le locataire peut différer le paiement des loyers lorsque le bailleur n'exécute pas les travaux à sa charge en dépit d'une sommation par le locataire. En l'espèce, la partie adverse refuserait d'exécuter les travaux de structure indispensables.

Quant à l'effet de l'exception d'inexécution, la société **SOC.2.)** S.A. expose que le contrat serait mis en parenthèses. Les loyers correspondant à la période durant laquelle subsistait un doute sur la stabilité ne pourraient jamais être réclamés par le bailleur ; or ces doutes ne seraient actuellement pas dissipés.

Par conséquent, la société **SOC.2.)** S.A. pourrait légitimement invoquer l'exception d'inexécution jusqu'à ce que le doute sur la stabilité soit levé.

A titre **plus subsidiaire**, la société **SOC.2.) S.A.** conclut dans sa note de plaidoiries au **rejet de l'exécution forcée** du bail. Elle appuie ce moyen par quatre arguments qu'elle décline dans l'ordre de subsidiarité suivant :

1) A titre principal, la partie défenderesse estime que les **termes du bail** excluraient une demande en exécution forcée. L'article 1184 offrirait à la victime d'une inexécution contractuelle une option entre l'exécution forcée (lorsqu'elle est possible) et la résolution avec dommages-intérêts. Cette disposition ne serait cependant pas d'ordre public.

Le contrat de bail aurait implicitement mais nécessairement exclu cette option en stipulant une pénalité à charge du preneur pour le cas où le bail serait résilié à ses torts ; l'article 1226 du Code civil encadrerait les clauses pénales et la jurisprudence préciserait qu'il s'agit d'un contrat par lequel les parties évaluent forfaitairement et d'avance l'indemnité à laquelle donnera lieu l'inexécution de l'obligation contractée.

Ainsi, l'article XVII du contrat de bail stipulerait :

*« In the event that the lease is terminated before the lease term foreseen on Article III through the Lessee's default (like for example no payment of the rent, no maintenance of the building, although asked by the Lessor), the Lessee shall pay to the Lessor, as termination compensation an amount equivalent to three months of rent, in addition to the rent and expenses of the month in progress, plus any expenses, expenditures and costs resulting from termination ».*

Les parties auraient dès lors convenu qu'en cas de résiliation anticipée par la faute du locataire, les dommages-intérêts seraient fixés forfaitairement à trois mois de loyer en sus du loyer en cours. La clause ne distinguerait pas selon que la résiliation a été prononcée par un tribunal ou par une des parties et devrait donc trouver application au cas d'espèce. Cette clause aurait été stipulée dans l'intérêt des deux parties, et le bailleur ne pourrait la contourner en exigeant l'exécution forcée. En effet, la clause pénale n'aurait pas seulement pour effet de dispenser le créancier d'établir son préjudice, mais elle pourrait également jouer comme clause limitative de responsabilité au profit du locataire.

Si le Tribunal estimait que la résiliation faite par **SOC.2.) S.A.** est intervenue à tort, il ne pourrait allouer que des dommages-intérêts plafonnés conformément à la prédite clause.

2) A titre subsidiaire quant au rejet de l'exécution forcée, la société **SOC.2.) S.A.** soutient que la demande en **exécution forcée** serait **impossible**. Ainsi, si l'article XVII du contrat ne devait pas faire obstacle à l'exécution forcée, toujours est-il que celle-ci serait devenue impossible.

La société **SOC.1.)** S.A. se baserait sur un arrêt de la Cour de cassation de 1976 selon lequel l'obligation de payer les loyers serait indépendante des autres obligations assumées par le preneur. Cette jurisprudence ne serait plus en adéquation avec le droit positif.

La doctrine française admettrait que la résiliation produit ses effets même si elle est jugée injustifiée. Ainsi, en cas de résiliation injustifiée, le créancier pourrait prétendre à la réparation du préjudice subi, mais non à l'exécution du contrat.

Dans un arrêt du 14 octobre 1998, la Cour d'appel luxembourgeoise aurait amorcé un infléchissement par rapport à la Cour de cassation en écartant une demande d'exécution forcée au regard de l'impossibilité objective d'accomplissement des obligations à charge d'une partie. Dans un tel cas, l'exécution forcée se heurterait au souci de recherche de l'équilibre contractuel.

Or, en l'espèce, le bail ne pourrait plus objectivement être exécuté, dans la mesure où la société **SOC.2.)** S.A. aurait quitté une grande partie des lieux dès le 31 mai 2019 sous la pression de **SOC.1.)**. Les espaces restants auraient été libérés le 30 août 2019 en se débarrassant de l'essentiel de ses meubles.

La société **SOC.2.)** S.A. souligne encore que le courrier de résiliation du 29 mai 2019 n'aurait pas fait l'objet de contestations. Or, en vertu de la théorie de la « correspondance acceptée », tout commerçant serait tenu d'une obligation morale de protester dans un délai raisonnable lorsqu'il est en désaccord avec le courrier qui lui est adressé par son cocontractant.

Ainsi, la société **SOC.2.)** S.A. ne pourrait plus ré-emménager dans les lieux par la faute de **SOC.1.)** S.A. et elle ne pourrait plus les sous-louer. L'exécution du contrat de bail ne lui permettrait dès lors plus de profiter d'une quelconque contrepartie au paiement du loyer. Le bailleur ne saurait réclamer le paiement des loyers lorsqu'il a rendu l'exécution du bail impossible.

**3)** En troisième lieu, la défense estime que la demande d'exécution forcée du bail constituerait un **abus de droit**. Il serait admis que le bailleur peut commettre un abus de droit en exigeant l'exécution forcée de la convention. Ainsi, selon la jurisprudence luxembourgeoise, ce serait principalement dans l'hypothèse où le bailleur poursuit l'exécution du contrat alors que le preneur ne fait plus face à ses obligations ou a quitté les lieux, que la théorie de l'abus de droit trouverait application.

D'après la jurisprudence belge, le juge du fond devrait apprécier si le choix d'une des parties contractantes de l'exécution en nature n'est pas plus préjudiciable à l'autre que la résolution de la convention avec octroi de dommages-intérêts. Si l'avantage retiré par le bailleur serait disproportionné avec l'inconvénient subi par le preneur, le juge pourrait prononcer la résolution du contrat.

La demande d'exécution forcée formulée par **SOC.1.)** S.A. consisterait non seulement dans le paiement du loyer jusqu'au 30 juin 2020, mais également dans l'exécution en nature d'autres obligations difficiles, voire impossibles à respecter, telle l'obligation de garnir les lieux loués ; elle serait totalement disproportionnée au regard du coût financier que la société **SOC.2.)** S.A. devrait assumer alors qu'elle paye en parallèle le loyer de ses nouveaux locaux et pour les meubles qu'elle utilise.

4) En quatrième et dernier ordre de subsidiarité, la société **SOC.2.)** S.A. s'oppose à l'exécution forcée en faisant valoir que la partie adverse aurait **accepté la résiliation** malgré ses contestations écrites. Elle estime que les contestations exprimées dans ses différents courriers, et notamment celui du 9 octobre 2019 seraient en contradiction flagrante avec son comportement, puisqu'elle se serait comportée comme si elle avait pleinement pris la possession des lieux. Or, selon la jurisprudence, en reprenant possession des lieux vidés par le preneur qui a déguerpi avant l'expiration du bail, le bailleur admettrait la résiliation.

Ainsi, **SOC.1.)** S.A. aurait accepté les clés, badges et codes alarme. Ce ne serait que 6 semaines plus tard qu'elle aurait fait savoir que ces clés et badges avaient être remises à un huissier et pouvaient être récupérés, information qui aurait été tardive. En outre la disponibilité des clés relèverait de l'imposture, puisque **SOC.1.)** S.A. aurait conservé deux clés passe-partout et se serait réservé de récupérer les autres clés et badges à tout moment.

En outre, la société **SOC.1.)** S.A. se serait introduite à plusieurs reprises dans les lieux sans prévenir la société **SOC.2.)** S.A. Il résulterait d'un rapport d'**SOC.8.)** qu'elle se serait rendue dans les lieux le 5 septembre ; **SOC.8.)** serait revenue sur place le 17 septembre 2019, un huissier serait venu le 2 octobre 2019 et selon une photo, la partie adverse aurait apposé une affiche sur les lieux en vue de leur relocation. Le 14 février 2020, il aurait été constaté que les parkings étaient occupés par des voitures.

De même, elle aurait repris, à sa demande, les compteurs de gaz et d'électricité à son nom et aurait encore fait intervenir le 24 octobre 2019 une entreprise pour réparer une fenêtre casée.

Ainsi la société **SOC.1.)** S.A. aurait utilisé les lieux à sa guise et en aurait pris pleinement possession. Elle ne serait pas simplement restée en possession des clés pour des raisons de sécurité, mais aurait fait procéder aux travaux nécessaires en vue de l'emménagement du **SY.)**.

La société **SOC.2.)** S.A. de son côté aurait agi de manière cohérente en relation avec la résiliation au 31 août 2019. Contrairement aux allégations adverses, elle n'aurait pas laissé sur place des infrastructures et continué à occuper les lieux. Selon l'article XI, toutes les modifications et améliorations reviendraient au propriétaire en fin de bail, de sorte que **SOC.2.)** S.A. n'en serait plus propriétaire. La visite de l'employée **SOC.2.)**

S.A. du 17 septembre 2019 s'expliquerait du fait que ce salarié aurait été en vacances et n'avait ainsi pas restitué le badge. La société **SOC.2.)** S.A. aurait fait couper le gaz, dans la suite logique de la résiliation du bail., et par courrier du 23 octobre 2019, le badge aurait été mis à disposition de la partie adverse. **SOC.2.)** S.A. n'aurait plus accédé aux lieux depuis le 17 septembre 2019, tandis que **SOC.1.)** n'aurait cessé d'y faire des allées et venues.

A **titre encore plus subsidiaire**, la société **SOC.2.)** S.A. prend position sur les différentes **demandes adverses** dans le cadre de sa demande principale en exécution forcée du bail.

**1)** Quant à l'**obligation de remise en état** pour laquelle la partie adverse sollicite le paiement d'un montant de 100.000 euros sur base de constatations faites sur place le 5 septembre 2019, il résulterait de cette demande que **SOC.1.)** S.A. serait en aveu que le bail a été dûment résilié à ce jour. La créance de remise en état ne naîtrait en effet qu'à la sortie du preneur. Dès lors, soit la partie adverse conteste la résiliation anticipée, et il n'y aurait pas lieu à remise en état avant le terme du bail, soit elle reconnaît que le contrat a pris fin. En outre, en demandant la remise en état, la partie adverse reconnaîtrait implicitement mais nécessairement que le locataire a définitivement quitté les lieux, ce qui invaliderait l'ensemble des autres demandes en exécution forcée.

Le montant réclamé est en outre contesté, l'évaluation à 100.000 euros étant arbitraire et non justifiée par la moindre pièce ; l'évaluation reposerait sur des constatations unilatérales du *property manager* de la partie adverse. L'état des lieux aurait été dressé en l'absence du locataire et ne lui serait dès lors pas inopposable ; ce document non-contradictoire devrait être rejeté. L'article X du contrat imposerait à la société **SOC.1.)** S.A. de recourir à un expert pour fixer le montant des éventuels travaux nécessaires, procédure qui n'aurait pas été respectée.

**2)** Quant à l'obligation de payer le **loyer et les charges** de novembre 2019 à juin 2020, le montant du loyer ne pourrait être fixé exclusivement en fonction des prévisions contractuelles. La garantie des vices cachés autoriserait le preneur à solliciter une diminution du prix, conformément à l'article 1732 du Code civil, et autorise le locataire à retenir une portion du loyer. Au vu des graves désordres affectant la jouissance des lieux, et à supposer que ceux-ci ne compromettent pas la stabilité du bâtiment, il y aurait lieu à une « réduction du loyer à hauteur de 5 % du montant contractuellement prévu », sinon de toute autre somme.

**3)** Au sujet de l'**obligation d'entretien** des lieux loués, la société **SOC.2.)** S.A. estime que cette demande serait incohérente puisqu'elle ne pourrait se cumuler avec celle relative à la remise en état. Le locataire ayant quitté les lieux et n'en ayant plus la garde, aucune obligation d'entretien ne saurait lui être imposée. A titre subsidiaire, il s'agirait d'une obligation de faire. Or, la partie adverse solliciterait le remboursement de dépenses d'entretien qu'elle dit avoir supportés. Elle présumerait et préjugerait ainsi

que **SOC.2.) S.A.** ne se conformerait pas à son obligation d'entretien alors que, selon son raisonnement, elle serait censée se maintenir dans les lieux. L'ensemble des factures sont contestées, en particulier l'intervention du 24 octobre 2019 pour réparer une fenêtre cassée. **SOC.2.) S.A.** aurait été privée de toute possibilité de réaliser elle-même cette mesure d'entretien, faute d'information et de mise en demeure préalable. Cette réparation aurait de toute manière incombé à la société **SOC.1.) S.A.** au titre de points à régler dans le cadre des négociations avec le **SY.)**.

4) Quant à l'**obligation de garnir les lieux loués**, basée sur l'article 1752 du Code civil, sinon de fournir une sûreté additionnelle, cette demande ne serait pas conciliable avec celle visant la remise en état. Le locataire sortant des lieux devrait les laisser libres de tout meuble, obligation qui aurait été respectée. L'article 1752 du Code civil se limiterait en outre à prévoir un motif spécifique de déguerpissement et ne donnerait pas le droit au bailleur d'exiger que les lieux loués soient garnis à sa demande. En outre, la société **SOC.2.) S.A.** aurait quitté les lieux, de sorte que l'article 1752 ne pourrait plus trouver application, ce d'autant plus qu'elle se serait débarrassée de ses meubles sur demande de la société **SOC.1.)** face au refus du **SY.)** d'honorer l'accord sur leur rachat.

5) A propos de l'**obligation d'assurance**, la demande afférente serait à déclarer non fondée, puisqu'il n'appartiendrait pas à **SOC.2.) S.A.** d'assurer des locaux dont elle n'a plus la jouissance. L'article XV ne mentionnerait pas que le locataire est tenu d'assurer les lieux loués pendant toute la durée du bail, mais uniquement de signer une police d'assurance résiliable ; il aurait eu la possibilité de jouir des lieux à ses risques et périls. La société **SOC.2.) S.A.** serait en outre dans l'impossibilité matérielle de souscrire une nouvelle police d'assurance puisque, n'ayant plus la jouissance des lieux, les risques à assurer lui seraient étrangers et aucun assureur ne signerait un tel contrat.

6) Quant à l'**obligation de reconstituer la garantie locative**, la partie défenderesse s'y oppose, l'article XIII ne prévoyant aucune obligation de reconstitution de la garantie, de sorte que **SOC.1.) S.A.** aurait renoncé à toute garantie complémentaire au-delà de 3 mois de loyer. La demande serait en outre superfétatoire, voire abusive, puisque, si une condamnation devait intervenir, la partie adverse n'aurait pas besoin d'une quelconque garantie pour sécuriser ses droits.

7) Quant à la demande de paiement de la **taxe foncière**, celle-ci serait à charge du propriétaire de l'immeuble. La société **SOC.2.) S.A.** renvoie à ce titre à l'article 7 (1) de la loi du 1<sup>er</sup> décembre 1936 sur l'impôt foncier selon lequel seul le propriétaire serait assujéti au paiement de cet impôt. La pratique généralisée au Luxembourg de refacturer cette taxe n'impliquerait pas la légalité de cette pratique. L'assujettissement à l'impôt relèverait de l'ordre public, et il n'appartiendrait pas au débiteur d'une obligation fiscale d'en transférer la charge à autrui. La société **SOC.2.) S.S.A.** n'ayant pas la qualité de propriétaire des lieux, elle ne saurait être tenue au paiement de la taxe, quand bien même

une telle obligation résulterait du contrat de bail ; la clause VI,A devrait dès lors être réputée non-écrite.

Au sujet de la demande adverse en **résiliation du bail avec allocation de dommages-intérêts**, le société **SOC.2.)** S.A. estime que si le Tribunal devait faire droit à cette demande, il y aurait lieu de fixer la date de résiliation au 31 août 2019, sinon à la date de la requête (29 octobre 2019). Elle renvoie à ses développements antérieurs quant aux arriérés de loyer. Les dommages-intérêts devraient être limités, conformément à la clause pénale, à 3 mois de loyer hors TVA, et la garantie locative serait à imputer.

Quant aux **frais d’avocat** réclamés par la partie adverse, ceux-ci constitueraient un préjudice réparable depuis un arrêt de la Cour de cassation du 9 février 2012. Il faudrait toutefois établir un préjudice en lien causal avec des fautes reproches à l’auteur du dommage. Or, la société **SOC.1.)** S.A. aurait fait le choix de recourir aux services d’un avocat alors qu’elle aurait pu se défendre elle-même devant la justice de paix. En outre, la jurisprudence admettrait que le dommage ne consiste pas nécessairement dans les honoraires convenus ou facturés, mais devrait être apprécié sur base de critères objectifs, le montant ne devant pas dépasser celui normalement demandé pour une affaire de même espèce. Le montant de 194.067,87 euros serait astronomique, la nature de l’intervention du cabinet **SOC.11.)** n’étant pas ailleurs pas expliquée. Aucun détail quant aux prestations ne serait fourni, de sorte qu’une vérification serait impossible. En outre, il ne serait pas établi que les honoraires ont été versés.

Quant aux **demandes nouvelles** que **SOC.2.)** S.A. estime que la société **SOC.1.)** S.A. aurait formulées quant aux factures de surveillance **SOC.4.)**, de gaz et d’électricité, elles seraient à déclarer irrecevables comme dépassant le contrat judiciaire entre parties. A titre subsidiaire, la partie défenderesse estime que ces factures auraient été volontairement exposées par la partie adverse, le contrat de bail ne contenant aucune obligation de faire surveiller le bâtiment ou de l’alimenter en gaz et en électricité.

### ***2.1.2.3. Demandes reconventionnelles***

A titre reconventionnel, la société **SOC.2.)** S.A. formule les demandes suivantes :

1) Elle réclame la somme de 563.760 euros, sinon de tout autre montant à évaluer par le Tribunal à titre de **dommages-intérêts pour perte de jouissance**. Elle renvoie à ses développements antérieurs pour conclure que la société **SOC.1.)** S.A. aurait failli depuis 2010 à ses obligations découlant des articles 1719, 1720 et 1721 visant à assurer une jouissance paisible au locataire et au garantir contre les vices. Elle réclame une indemnité mensuelle de 5% du dernier loyer hors TVA, soit 4.698 euros, sur une période de 10 ans (correspondant au délai de prescription commercial).

2) La société **SOC.2.)** S.A. réclame encore la **restitution** du montant encaissé au titre de la **garantie locative**. Elle estime avoir été en droit de suspendre l’exécution de ses obligations en raison des nombreux manquements de la partie adverse et avoir

valablement résilié le bail. La somme de 225.000 euros aurait été abusivement encaissée suite à l'appel à garantie, de sorte qu'il y aurait lieu à restitution à titre de répétition de l'indu sur base des articles 1376 et suivants du Code civil. A titre subsidiaire, ce montant serait à compenser avec d'éventuelles condamnations intervenant à son encontre.

3) En troisième lieu, la société **SOC.2.) S.A.** sollicite la condamnation de la société **SOC.1.) S.A.** au paiement de la somme de 956.935 euros, ou de toute autre montant, sur base de l'article 1134 al. 3 sinon des articles 1382 et 1383 du Code civil à titre de **dommages-intérêts** du fait du **départ anticipé des bureaux** en date du 31 mai 2019. Elle renvoie à ses développements antérieurs pour conclure que la société **SOC.1.) S.A.** aurait commis une faute contractuelle en faisant pression pour qu'elle libère les bureaux pour le 31 mai 2019 en faisant croire que ces surfaces seraient retirées du périmètre du bail, de sorte que la société **SOC.2.) S.A.** aurait effectivement libéré les bureaux à cette date bien que son intention initiale ait été de libérer les locaux pour le 31 août 2019. Des frais d'accélération du chantier lui auraient été facturés et elle aurait commencé le 31 mai 2019 à payer un loyer pour les meubles à (...). Pour le « *facility management* » et le service informatique qui auraient dû être mobilisés, des coûts auraient été exposés pour faire fonctionner la société sur deux lieux différents, évalués à 214 heures à 110 euros pour l'informatique et 506 heures à 80 euros pour le « *facility management* ». Elle aurait encore eu un rendement réduit à 50 % dans son département « testing » et labo du fait de sa séparation du reste du développement, à savoir une réduction de 50 % pendant un mois et 2 semaines avec moins de productions en test, soit 22 personnes à 809 heures à 138 euros par heure.

Elle évalue ainsi son préjudice afférent comme suit :

frais d'accélération de chantier		144.308,00 €
loyer meubles	mai-19	2.503,09 €
	juin-19	15.018,54 €
	juil-19	29.857,12 €
	août-19	29.857,12 €
loyer nouveau bâtiment	mai-19	12.652,60 €
	juin-19	75.915,59 €
	juil-19	150.921,51 €
	août-19	150.921,51 €
facility management et IT		64.020,00 €
perte de rendement		280.960,00 €
<b>total</b>		<b>956.935,00<sup>1</sup> €</b>

---

<sup>1</sup> En fait 956.935,08 euros.

Elle offre de prouver son préjudice par expertise comptable.

4) A titre de **remboursement des frais exposés** par elle en raison des manquements de la partie adverse à ses obligations contractuelles, la société **SOC.2.)** S.A. réclame la condamnation de celle-ci au paiement d'une somme provisoirement évaluée 8.546,96 euros sur base des frais d'expertise et d'huissier.

5) Pour le cas où l'exécution forcée serait ordonnée, la société **SOC.2.)** S.A. réclame encore la condamnation de la partie adverse au paiement de la somme de 414.086,40 euros, ou tout autre montant, à titre de **perte d'une chance de pouvoir sous-louer**. La demande est basée sur les articles 1719, 1720, 1721 et 1142 du Code civil. Elle renvoie à ses développements antérieurs pour conclure qu'en raison du comportement fautif de la société **SOC.1.)** S.A. elle aurait été privée de toute chance de pouvoir sous-louer les lieux. La perte d'une chance constituerait un dommage réparable. Elle estime avoir démontré qu'elle disposait de candidats sérieux pour la location du hall et des emplacements de parking. Pour les bureaux, l'arrangement entre **SOC.1.)** S.A. et le **SY.)** aurait fortement diminué les chances de trouver un sous-locataire en raison de la période réduite. Au moment de la rupture des négociations avec le **SY.)**, un espoir aurait cependant subsisté, puisque les bureaux étaient meublés et câblés. Or, le problème des fissures et l'inertie de la partie adverse auraient irrémédiablement compromis toute chance de trouver des locataires.

Pour la location des parkings et du hall, elle estime qu'elle aurait eu 90 % de chances pour les louer sur 12 mois, et ce à hauteur du montant suivant :

Loyer mensuel pour le hall	2307 m <sup>2</sup> à 8 €	18.456,00 €
Loyer mensuel parking	50 places à 100 €	5.000 €
Total mensuel		23.456,00 €
<b>Total annuel</b>		<b>281.472,00 €</b>

Pour les bureaux et places de parking prévues pour le **SY.)**, elle évalue à 20 % ses chances d'avoir pu les louer pour le montant suivant :

Loyer mensuel pour le bureau	3224 m <sup>2</sup> à 16 €	51.584,00 €
Loyer mensuel parking	154 places à 100 €	15.400 €
Total mensuel		66.984 €
<b>Total annuel</b>		<b>803.808,00€</b>

Elle évalue ainsi le montant qui devrait lui revenir comme suit :

Montant	% de chance	Perte d'une chance
281.472,00 €	90%	253.324,80 €

803.808,00 €	20%	160.761,60 €
<b>Total</b>		<b>414.086,40 €</b>

La société **SOC.2.) S.A.** offre de prouver son préjudice par voie d'expertise.

6) En dernier lieu, la société **SOC.2.) S.A.** sollicite une indemnité de procédure de 15.000 euros, tout en concluant au rejet des demandes adverses en obtention d'une telle indemnité.

## 2.2.2. Note de plaidoiries en réplique

### 2.2.2.1. Développements en fait

Dans le cadre d'une seconde note de plaidoiries exposée à l'audience du 9 juillet 2020, la société **SOC.2.) S.A.** déclare maintenir sa version des faits. Elle estime dans un premier temps que la partie adverse aurait ***abusé de sa position de force*** en refusant sans raison valable le renouvellement du bail pour une année reconductible, tout en sachant que **SOC.2.) S.A.** n'avait d'autre choix que d'accepter un renouvellement par deux ans. La référence au chiffre d'affaire d'**SOC.2.) S.A.** ne serait d'aucune pertinence en l'espèce, surtout en considération d'une perte substantielle subie en 2017. En outre, la société **SOC.2.) S.A.** n'aurait réalisé aucune économie, puisqu'elle aurait commencé à payer un loyer pour ses nouveaux locaux à partir de mai 2019 tout en continuant à payer son loyer à la société **SOC.1.) S.A.** jusqu'en juin 2019.

La partie adverse ne pourrait pas non plus se poser en victime en évoquant sa situation financière extrêmement difficile, puisqu'elle appartiendrait à un groupe « **GR.1.)** » et serait détenue par un important fond d'investissement. Après 14 ans de location, l'immeuble serait nécessairement amorti ou devrait l'être. Il est contesté que la situation soit désespérée au point que la société **SOC.1.) S.A.** ait dû contracter un prêt de 2 millions d'euro ; il ne serait en outre pas établi que ce prêt ait effectivement été mis à disposition ; à supposer que tel soit le cas, le prêt serait probablement destiné à financer les travaux de transformation. En outre **SOC.1.) S.A.** devrait financer la gratuité de 6 mois qu'elle aurait accordée au **SY.)**.

La société **SOC.2.) S.A.** reproche encore à la partie requérante de continuer à minimiser la ***gravité des fissures***. Il serait démontré que depuis 2010, la société **SOC.2.) S.A.** n'aurait censé de dénoncer les fissures et les nuisances qu'elles causent. Il ne faudrait pas oublier que les fissures concernent les niveaux -1 et -2 du parking, situés directement en dessous de la partie bureau de l'immeuble. Si la structure portante des parkings est comprise, celle des bureaux le serait tout autant. Tous les rapports versés en cause concluraient que les fissures sont susceptibles de compromettre la stabilité et la portance du bâtiment. La société **SOC.1.) S.A.** aurait pris au sérieux les rapports **F.)** puisqu'elle aurait probablement tout fait pour les cacher au **SY.)** ; le rapport **SOC.7.)**

ne se référant pas au rapport F.) aurait probablement été destiné à rassurer le SY.), tandis que le rapport SOC.6.) n'aurait probablement pas été montré au SY.).

Enfin, la société SOC.2.) S.A. n'aurait pas eu la *jouissance de l'immeuble* malgré la restitution de l'ensemble des badges et des clefs. Il résulterait en outre des pièces que la société SOC.1.) S.A. se serait engagée dans de nouveaux travaux d'envergure depuis le mois de mars 2020, travaux ayant conduit à l'installation d'un impressionnant échafaudage rendant l'accès au bâtiment impossible. La partie défenderesse renvoie à ce titre aux photos qu'elle verse en cause. N'ayant pas informé SOC.2.) S.A. sur ces travaux et n'ayant pas demandé l'accès aux lieux, la société SOC.1.) S.A. se serait comportée comme si elle avait la pleine jouissance des lieux.

#### **2.2.2.2. Développements en droit**

##### **Quant aux demandes de la société SOC.1.) S.A.**

La société SOC.2.) S.A. continue à s'opposer à l'*exécution forcée* du contrat de bail. Le contrat aurait été résilié par le preneur avec effet au 31 août 2019, et il résulterait de l'article XVII du bail que celui-ci aurait vocation à s'appliquer dès lors qu'il y aurait résiliation du bail aux torts d'**SOC.2.) S.A.**, sans distinction entre résiliation unilatérale ou judiciaire. La jurisprudence admettrait qu'une partie peut prononcer unilatéralement la résiliation d'un contrat pour faute grave dans le chef de l'autre partie, la partie concernée le faisant à ses risques et périls, les tribunaux exerçant un contrôle a posteriori sur le bien-fondé de la résiliation. Si le Tribunal devait estimer que la résiliation unilatérale par **SOC.2.)** n'était pas justifiée, il devrait constater que le contrat a été résilié aux torts du preneur le 31 août 2019 et appliquer la pénalité prévue au contrat. Cette clause pénale serait stipulée dans l'intérêt des deux parties et ferait ainsi également fonction de clause limitative de responsabilité. L'exécution forcée demandée par la partie adverse contournerait l'application du prédit article XVII. A titre subsidiaire, l'exécution forcée serait impossible, sinon constitutive d'un abus de droit.

Il résulterait en outre des factures versées par **SOC.1.) S.A.** et des pièces produites par la société **SOC.2.) S.A.** que l'immeuble ne serait jamais resté à la libre disposition d'**SOC.2.) S.A.**, puisque le bailleur serait resté en possession des clefs et s'en serait servi pour faire réaliser des travaux qu'il n'aurait pas pu faire en cours de bail et qui auraient rendu la jouissance impossible. Pour pouvoir louer les locaux à plusieurs entités, **SOC.1.) S.A.** aurait dû procéder à des travaux de séparation qui n'auraient pas pu être imposés au preneur pendant la durée du bail, puisqu'il ne s'agirait pas de travaux de réparation. Le **SY.)** aurait certainement également exigé la réalisation de nombreuses transformations. Il conviendrait ainsi d'ordonner la production forcée de tous les contrats de bail, de leurs avenants et de leurs annexes conclus avec le **SY.)**, sur le fondement de l'article 288 NCPC.

Même à supposer qu'il aurait incombé à la société **SOC.2.)** S.A. de réaliser certains travaux en vue de la restitution des lieux, la société **SOC.1.)** S.A. n'aurait pas pu se substituer en faisant elle-même exécuter les travaux sans l'accord du preneur et sans même l'avoir informé.

La partie demanderesse aurait profité du fait que les locaux étaient vides pour anticiper des travaux qu'elle aurait dû réaliser en fin de bail pour pouvoir mettre les lieux à la disposition du **SY.)**. Ce faisant, l'exécution du bail aurait été rendue impossible. La doctrine admettrait que si le bailleur fait effectuer après le départ du locataire des travaux d'une telle envergure rendant impossible toute occupation par le locataire, il ne saurait exiger du preneur de continuer à régler le loyer.

Si l'exécution des travaux ne devait pas avoir rendu impossible par les travaux, elle n'en constituerait pas moins un abus de droit. La partie défenderesse complète ses références jurisprudentielles à ce sujet. L'abus de droit serait incontestablement donné en l'espèce.

Enfin, par les nombreuses allées et venues dans le bâtiment, et en faisant des travaux sans accord préalable la société **SOC.1.)** S.A. aurait repris possession des lieux. Si elle estimait que des mesures urgentes devaient être prises pour la sauvegarde du bâtiment, elle aurait dû faire une demande de référé. Il n'y aurait pas eu d'urgence obligeant à réaliser ces travaux.

Quant aux *frais de remise en état*, la société **SOC.2.)** S.A. reproche à son adversaire d'insister sur l'exécution du contrat sans en respecter elle-même les termes. Ainsi, l'article XII du bail ne lui donnerait pas le droit d'entreprendre des travaux de sa seule initiative et sans l'accord du bailleur. La clause donnant un droit d'accès au bailleur pour des réparations ou inspections ne concerneraient que les travaux à charge du bailleur, se limitait aux travaux nécessaires et aurait dû être annoncé au préalable, nul ne pouvant se faire justice à soi-même. Le droit de créance du bailleur quant à une éventuelle remise en pristin état ne pouvait par ailleurs naître qu'à la fin du bail. La demande relative à des travaux exécutés jusqu'au 30 juin 2020 devrait dès lors être rejetée dans l'hypothèse où le Tribunal ferait droit à la demande d'exécution forcée du contrat.

En tout état de cause, la demande ne serait pas fondée, ni concernant la somme de 476.091,86 euros, ni concernant la somme de 220.098,57 euros. Il est contesté qu'il aurait eu de nombreuses irrégularités liées à un mauvais entretien de l'immeuble par le preneur. Les constats afférents de la société **SOC.8.)** S.A. seraient dénuées de toute valeur probante, puisqu'il s'agirait d'un mandataire du bailleur. La société **SOC.2.)** S.A. estime s'être parfaitement acquittée de ses obligations d'entretien prenant toute la durée du bail et renvoie à ses pièces selon lesquelles elle aurait dépensé pas moins de 2.323.834,43 euros en frais d'entretien et de réparation entre 2006 et 2018. L'obligation de remise en état en fin de bail n'impliquerait pas une remise à neuf du bâtiment, le locataire n'étant pas responsable de la vétusté et de l'usure normale conformément aux

articles 1730 et 1756 du Code civil, et il appartiendrait au bailleur de prouver que d'éventuelles dégradations dépassent l'usure normale. En outre, aux termes de l'article XI, toutes les modifications, conversions et améliorations devaient revenir de plein droit au propriétaire, de sorte que le preneur n'aurait pas d'obligation de restaurer l'immeuble dans son état d'origine concernant toutes les modifications apportées aux lieux. Les travaux liés à la vétusté et à l'usure normale ne pourraient être mis à charge de la société **SOC.2.) S.A.**, et il en serait de même pour tous les travaux de rénovation et de reconfiguration permettant la relocation.

Les pièces versées en cause démontreraient que les travaux ne seraient pas à sa charge :

- La facture **SOC.5.)** concernerait une fenêtre cassée ; ces travaux seraient à charge du propriétaire.
- La facture **SOC.12.)** concernerait le démontage de l'installation anti-incendie ; il ne serait pas établi que celle-ci ait été montée par le preneur et, si tel était le cas, que le preneur soit tenu de la démonter.
- Les factures **SOC.13.)** concerneraient une « remise en état de l'immeuble », mais il résulterait du tableau **SOC.8.)** qu'il s'agirait essentiellement de travaux de rénovation liés à l'usure ou à la vétusté.
- Les factures **SOC.14.)** porteraient sur des travaux d'étanchéité incombant au propriétaire.
- Les factures **SOC.15.)** seraient intitulées « remise en pristin état », probablement sur demande expresse de la partie adverse pour les besoins de la cause, mais selon le tableau **SOC.8.)**, elles porteraient sur des travaux n'incombant pas au preneur, telle la reprogrammation du système d'accès ou le remplacement de l'ancienne installation de télésurveillance.
- Les factures **SOC.16.)** concerneraient la coordination de la sécurité et de la santé sur chantier et n'incomberaient dès lors pas à la société **SOC.2.) S.A.** ; il en serait de même pour la mise à jour des plans d'évacuation.

Tout comme lors des négociations pour le départ anticipé, la société **SOC.1.) S.A.** tenterait d'imposer à **SOC.2.) S.A.** des frais qui n'incombent pas au preneur. Le quantum des travaux est par ailleurs contesté, alors qu'aucun document n'est versé concernant l'appel d'offre qui aurait été lancé pour trouver l'offre la plus intéressante.

Au sujet de l'*obligation d'entretien des lieux*, la société **SOC.2.) S.A.** prend note que cette demande est devenue sans objet, puisque le contrat de bail aurait pristin. Il en est de même pour l'obligation de garnir les lieux loués, l'obligation d'assurance et l'obligation de reconstituer la garantie, la partie adverse ayant renoncé à ces demandes. Concernant les *taxes foncières*, la partie défenderesse renvoie à sa première note de plaidoiries.

A propos de la demande subsidiaire en *exécution par équivalent*, il s'agirait d'un stratagème pour déjouer la clause pénale prévue à l'article XVII du contrat de bail et

pour le surplus, tous les arguments de défense concernant la demande principale seraient à transposer.

Pour contester la demande relative aux *frais d'avocat*, la partie défenderesse conteste tant le principe que le quantum. Le fait de résister judiciairement à une demande constituerait l'exercice d'un droit et ce ne serait qu'en cas d'abus que l'autre partie pourrait être tenue de prendre en charge les honoraires d'avocat au titre de dommages-intérêts. Or, **SOC.2.) S.A.** n'aurait fait que sauvegarder ses intérêts face au comportement fautif de la société **SOC.1.) S.A.** La partie adverse n'aurait par ailleurs pas été obligée de recourir à un avocat, de sorte qu'il n'y aurait pas de lien causal entre les frais d'avocat et une éventuelle faute. Quant au montant de la demande, la partie adverse resterait en défaut de prouver l'existence et l'étendue de son préjudice. Il n'appartiendrait pas à la société **SOC.2.) S.A.** de démontrer en quoi les honoraires facturés ne sont pas en inadéquation avec les critères légaux. Le montant réclamé serait totalement exorbitant et ne se justifierait ni par l'importance, ni par la complexité du dossier. L'importance du travail presté serait invérifiable en l'absence de relevés des prestations. En outre, l'on ignorerait les arrangements conclus concernant les honoraires. Le fait que la société **SOC.1.) S.A.** ait accepté des taux horaires extrêmement élevés ne devrait pas rejaillir négativement sur la partie défenderesse. En outre, le paiement complet des mémoires d'honoraires, sans remises ni ristournes, ne serait pas démontré.

Concernant en dernier lieu les demandes relatives à l'indemnisation des *frais de gardiennage, de gaz et d'électricité*, il est maintenu qu'il s'agirait de demandes nouvelles irrecevables. La demande initiale aurait porté sur l'exécution forcée du bail et sur le paiement des loyers et charges « prévus contractuellement », seuls les impôts et taxes étant prévus au contrat de bail, et subsidiairement sur l'allocation de dommages et intérêts. La partie requérante n'aurait demandé à aucun moment une indemnisation au titre des frais de gardiennage, de gaz et d'électricité. La partie adverse soutiendrait à tort qu'il s'agit de demandes additionnelles recevables, puisqu'une demande additionnelle ne serait recevable que si elle est liée à la demande principale en ce sens qu'elle procède des mêmes faits et repose sur les mêmes moyens. Or, tel ne serait pas le cas en l'espèce, puisque les frais de gardiennage ne seraient pas prévus au contrat de bail et qu'il n'existerait aucune obligation contractuelle à charge de **SOC.2.) S.A.** de faire surveiller l'immeuble. Il n'existerait pas non plus d'obligation à charge du bailleur de s'approvisionner en gaz ou en électricité. Si elles étaient recevables, les demandes devraient être déclarées non fondées pour les mêmes raisons.

### **Quant aux demandes reconventionnelles**

La société **SOC.2.) S.A.** réfute le moyen d'irrecevabilité tiré du principe de l'*estoppel* qui a été opposé à ses demandes reconventionnelles, alors qu'elle aurait toujours été cohérente dans ses démarches. Elle aurait résilié le bail le 28 novembre 2018 avec effet

au 31 août 2019 sur base des discussions nouées. Suite à l'échec des négociations avec la partie adverse et avec le SY.), elle se serait rendue compte qu'elle ne pourrait ni utiliser ni sous-louer l'immeuble en raison des fissurations et aurait mis en demeure le bailleur d'y remédier, mise en demeure à laquelle ce dernier n'aurait pas réservé de suites. Elle aurait ainsi résilié le contrat du fait des différents manquements commis par le bailleur et indiqué au passage que le contrat de bail pouvait même être considéré comme étant résilié de plein droit en vertu de l'article 1722 du Code civil. Dans sa note de plaidoiries, les arguments seraient présentés par ordre de subsidiarité, ce qui serait parfaitement admis. L'exigence de cohérence ne pourrait interdire tout changement de position, une partie pouvant changer de point de vue. Elle rappelle ainsi l'objet de ses demandes reconventionnelles et renvoie à sa note de plaidoiries précédente, tout en rappelant qu'elle demande également, pour le cas où elle serait condamnée au paiement des loyers, une réduction du montant à concurrence de 5 % pour perte de jouissance due aux fissures si jamais il devait s'avérer qu'elles ne représenteraient pas un risque particulier pour la stabilité ou la sécurité. En raison des travaux réalisés par la partie adverse dans l'immeuble, elle réclame une réduction de 50 % pour la période du 31 août 2019 au 30 juin 2020.

### **2.3. Dernières plaidoiries**

- La société **SOC.1.) S.A.** réplique à la dernière note de plaidoiries de la société **SOC.2.) S.A.** en précisant qu'elle maintient intégralement sa position. Elle rappelle que le contrat de bail prévoit dès le départ un renouvellement de deux ans par deux ans. En 2014, le bailleur aurait expressément accepté de renouveler le bail, et ce en échange d'une réduction du loyer. Il n'y aurait aucune exploitation d'une position de force au préjudice de la société **SOC.2.) S.A.** Le 8 novembre 2018, la société **SOC.2.)** aurait notifié son intention de résilier par anticipation, sans invoquer à ce moment des fissures ou un risque pour son personnel ; elle invoquerait comme seul motif son déménagement dans de nouveaux locaux. La société **SOC.1.) S.A.** aurait certes refusé cette résiliation anticipée, mais se serait montrée flexible en acceptant une réduction du périmètre du bail pour éventuellement accueillir le SY.). Finalement, la société **SOC.2.) S.A.** aurait quitté les lieux en invoquant des fissures impactant tout au plus quelques parkings sur des centaines, pour suspendre l'ensemble de ses obligations. En août 2019, il aurait même été question de perte et destruction totale de la chose louée dans un futur immédiat.

Les travaux de remise en état auraient été faits lors de la 2<sup>e</sup> partie du 2<sup>e</sup> semestre, à un moment où la procédure était en cours. Il était clair que **SOC.2.)** n'avait aucune intention de procéder à la remise en état des lieux loués, bien que cette obligation lui incombait. Ces mesures auraient été prises pour minimiser le dommage subi du fait de l'inexécution fautive de la remise en état ; la démarche aurait été dans l'intérêt des deux parties.

Du fait que la société **SOC.2.) S.A.** soit frustrée de ne pas avoir réussi à faire coïncider l'achèvement des nouveaux bâtiments avec les échéances contractuelles du bail, l'on ne pourrait conclure à un abus. La société **SOC.1.) S.A.** ne ferait pas partie du groupe **GR.1.)** tel qu'affirmé par la partie adverse. En outre, le fonds n'aurait acheté l'immeuble qu'en 2016 et aurait procédé à un refinancement ; son crédit hypothécaire courrait encore pendant de nombreuses années. Elle aurait dû faire un prêt de 2 millions d'euros, montant correspondant à peu près à la demande indemnitaire actuelle.

La société **SOC.1.)** aurait fait une distinction claire dans son tableau entre les frais de remise en état à charge du locataire et les frais de rénovation.

La présence d'échafaudages et la réalisation de travaux n'est pas contestée. Si **SOC.2.) S.A.** avait rempli ses obligations de remise en état, il y aurait aussi eu des échafaudages. Des échafaudages n'empêcheraient par ailleurs pas l'accès aux lieux. C'est **SOC.2.) S.A.** qui aurait choisi de ne pas accéder aux lieux, bien qu'elle aurait pu le faire.

Ni lors du renouvellement du bail, ni dans la lettre de résiliation, il n'aurait été question de fissures ou d'une impossibilité de jouir pleinement de la chose. Ce ne serait qu'un argument trouvé après l'échec des négociations. L'expert **F.)** dirait simplement qu'il n'est pas en mesure de garantir la stabilité de l'immeuble sans procéder à d'autres investigations ; ce rapport ne permettrait pas de conclure à l'existence d'un risque imminent de stabilité.

En droit, la demande en exécution forcée du contrat est maintenue par la partie requérante. Elle verse en cause un décompte procédant à l'augmentation des diverses demandes. Elle précise encore avoir reçu la veille une facture d'électricité **SOC.3.)** de 1.442,51 euros et augmente sa demande de ce montant.

Quant aux plans d'évacuation, si les travaux de remise en état auraient été effectués par le preneur, ce serait lui qui aurait dû mettre à jour les plans d'évacuation, conformément aux exigences de l'ITM.

- La société **SOC.2.) S.A.** répond finalement que les fissures ont été dénoncées de manière régulière. A un moment donné, le bâtiment étant vétuste et aucune rénovation n'étant faite, décide de déménager, et informe la société **SOC.1.)** de son projet de déménagement. En 2017, la société **SOC.2.) S.A.** aurait voulu un renouvellement limité à un an ; il se serait agi d'une demande légitime. Puisqu'ils auraient voulu partir, ils n'auraient pas évoqué le problème des fissures, croyant qu'un arrangement serait trouvé. Ils n'auraient pas accepté la prolongation, mais se seraient résignés à accepter cette nouvelle échéance. Les négociations se seraient nouées avec la société **SOC.1.) S.A.** et il y aurait eu un bon espoir de trouver un arrangement. Une pression considérable aurait été exercée sur **SOC.2.) S.A.** pour libérer les bureaux pour le 31 mai. Finalement, le **SY.)** et **SOC.1.) S.A.** se seraient arrangés derrière le dos d'**SOC.2.) S.A.**, celle-ci se retrouvant au piège. Les fissures seraient revenues sur scène puisque lors des

négociations de la sous-location, cette thématique avait été abordée. Dans ce contexte, l'expert F.) aurait été nommé. Il y aurait eu des candidats intéressés. Si les fissures avaient été réparées par le bailleur, une sous-location aurait été possible. En l'état, la société SOC.2.) n'aurait pu risquer de sous-louer un bâtiment dont la stabilité est compromise. Concernant la remise des clefs, la partie adverse aurait eu la possibilité de refuser le recommandé ; sachant que les clefs étaient dedans suivant l'annonce préalable, ils auraient malgré tout accepté la lettre recommandée. Pour des raisons de clefs, ils auraient gardé certaines sécurité. Contrairement aux affirmations adverses, les travaux auraient été en cours avant les plaidoiries à l'audience. Il ne s'agirait pas de travaux de remise en état, mais de transformation. La société SOC.1.) S.A. aurait profité du fait que l'immeuble était inoccupé pour avancer des travaux qu'ils auraient de toute manière dû faire à la fin du bail pour pouvoir accueillir le nouveau locataire. Ces travaux n'auraient pas pû être faits en cours de bail.

### **3. ÉLÉMENTS DU DOSSIER**

#### **3.1. Les relations contractuelles**

Par contrat de bail intitulé « *Lease Contract for professional use* » (pièce 1 du demandeur et du défendeur), la société SOC.1.) S.A. a donné en location à la société SOC.2.) S.A. un complexe situé à (...), (...) pour y exploiter des bureaux, de la recherche, une activité industrielle et un entrepôt.

La durée initiale du bail a été fixée à 10 ans, débutant au 1<sup>er</sup> février 2006 pour terminer le 31 janvier 2016. Le contrat est stipulé renouvelable tacitement par périodes de deux ans. Les parties ont la possibilité de résilier le contrat de bail par lettre recommandée moyennant un préavis de 12 mois avant l'expiration de chaque période de prolongation.

Le loyer a été fixé à la somme de 75.000 euros hors TVA par mois et soumis à l'indice. L'article 13 du contrat prévoit la mise en place d'une garantie bancaire équivalente à trois mois de loyer.

La clause 13 b) du contrat de bail précise que les vices de construction sont couverts, pour le gros œuvre, par la garantie décennale. Le locataire s'engage à informer le bailleur immédiatement de tout vice qu'il découvre et le propriétaire s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour remédier aussi rapidement que possible au problème. Il est encore précisé que si le preneur ne réagit pas endéans le mois, le locataire peut faire valoir la garantie directement à l'égard de l'entreprise de construction, de l'architecte et de tous les sous-traitants.

L'article 14 du contrat de bail prévoit que le locataire ne peut sous-louer les lieux en tout ou en partie, ni céder le bail, sans l'accord écrit et exprès du bailleur, étant précisé que cet accord ne peut être refusé sans motif valables (*not unreasonably withheld*).

L'article 17 du contrat de bail prévoit qu'en cas de résiliation avant terme en raison d'une faute du locataire, tel que le non-paiement des loyers ou un manquement à l'obligation d'entretien, le locataire doit payer au preneur, en tant qu'indemnité (*termination compensation*) une somme équivalente à trois mois de loyer en plus du loyer et des frais du mois en cours et de tous frais et coûts résultant de la fin du contrat de bail.

Les avenants suivants ont été signés :

- 1) suivant avenant du 14 avril 2005, il est précisé que le contrat de bail peut être résilié avant son terme prévu pour le 31 janvier 2016, mais pas avant le 31 janvier 2015.
- 2) un avenant du 19 mai 2005 prévoit que la délivrance de l'immeuble est reportée, et le loyer est adapté de 8.500 euros par mois, hors TVA.
- 3) Un avenant du 7 mars 2006 prévoit une adaptation du loyer de 5.300 euros par mois, TVA exclue.
- 4) Un avenant du 28 septembre 2007 concerne des problèmes liés la protection anti-feu.
- 5) Suivant avenant du 20 octobre 2014, il est précisé que la durée du bail est prorogée jusqu'au 30 juin 2018. Un renouvellement tacite pour une période de 2 ans est convenu. Il est précisé que le bailleur ou le preneur peuvent résilier le contrat de bail pour l'échéance du 30 juin 2018 et pour toute période de renouvellement à la fin de la période d'extension de deux ans, par lettre recommandée en respectant un délai de préavis de 12 mois. Le loyer est baissé de 103.245,94 euros à 90.552,00 euros et l'adaptation indiciaire est plafonnée à 1,5%. Il est convenu que d'octobre 2014 à janvier 2015, soit pendant quatre mois, aucun loyer n'est dû. Ce renouvellement était précédé de négociations concernant l'importance de la réduction du loyer (pièce 13 du défendeur).

## **3.2. Les échanges de correspondance**

### **3.2.1. Echanges entre parties concernant les fissures**

Dans un courrier électronique du **9 janvier 2012** (pièce 6 du défendeur), la société **SOC.2.) S.A.** fait état de divers problèmes, dont un problème d'infiltration dans le parking du -1 et -2. Elle demande de faire une offre pour mettre de l'époxy.

Une présentation *Powerpoint* qui a fait l'objet d'échanges par courrier électronique au courant du mois d'**août 2012** pour organiser une entrevue est versée en tant que pièce 8 par le défendeur. Selon cette présentation, il y aurait eu des discussions depuis 2011 concernant les fissures au niveau -1 et -2. Il existerait trois offres pour y remédier, mais le propriétaire n'aurait pas encore entrepris les mesures nécessaires.

Un échange de courriers électroniques subséquent en **octobre 2012** (pièce 9 du défendeur) concerne la question de savoir comment une facture pour l'expertise réalisée est à répartir entre bailleur et preneur.

Dans un courrier électronique du **5 décembre 2012**, un représentant du propriétaire (**SOC.17.**) confirme avoir été en contact avec l'entreprise de construction pour certaines réparations et avoir exigé de sa part de trouver une solution pour les infiltrations au parking -2. Le **4 mars 2013** (pièce 11 du défendeur), il s'adresse à nouveau au constructeur en rappelant que le propriétaire et le locataire sont frustrés en raison de l'absence de réaction du constructeur et demande à nouveau de trouver une solution pour les fissures en particulier. Un échange d'email de fin mars 2013 (pièce 12 du défendeur) fait état de ce que le propriétaire aurait commandé des travaux auprès du constructeur pour remplir les joints de silicone, ce qui – selon le constructeur – constituerait une mesure provisoire pour environ 3 ans. Les travaux devaient débiter dès que les températures extérieures le permettent.

Dans un échange de correspondance de **juillet 2014** (pièce 13 du défendeur) le gestionnaire des lieux (**SOC.18.**) offre d'investir, dans le cadre du budget de maintenance de 2015, dans une solution durable (*fixed solution*) pour le parking, au vu de l'eau résiduelle qui peut traverser les fissures au niveau -1. Il est proposé de fermer les joints au silicone et avec du remblai (*back filler*).

Le **4 mai 2015**, la société **SOC.8.)** confirme que les travaux pour le parking ont été commandés et seront réalisés dans les deux semaines (pièce 15 du défendeur).

Un échange de **juillet 2015** concerne le report des travaux (pièce 16 du défendeur). Par courrier électronique du **31 août 2015**, la société **SOC.2.) S.A.** envoie des images et se plaint du fait que les infiltrations d'eau se manifestent, tout comme les années précédentes et que les voitures sont salies et endommagées. Le 3 septembre 2015, **SOC.8.)** promet de demander des devis pour réparer les fissures et résoudre le problème.

Le **6 octobre 2015** (pièce 17 du défendeur), la société **SOC.2.) S.A.** (et son gestionnaire de propriété) se plaint à nouveau de ce que le problème est connu depuis des années, sans avoir été résolu. Le problème affecterait la structure de l'immeuble puisque l'eau et les sels sont entrés dans la dalle et endommagent l'armature en fer, de sorte que cette partie de l'immeuble serait compromise (*it is evident that this section of the building has been compromised*). Elle exige, endéans une semaine, une proposition concrète pour résoudre le problème.

En **janvier 2016** (pièce 18 du défendeur), la société **SOC.2.) S.A.** rappelle qu'il y aurait eu un accord entre parties que **SOC.2.) S.A.** ne réduirait pas le loyer si les problèmes structurels sont réparés le plus rapidement possible et que le propriétaire prenne dans l'intervalle en charge les frais de nettoyage des voitures.

Le message électronique du **13 mai 2019** adressé par le **SY.)** à **SOC.2.)** S.A. dans le cadre des pourparlers pour la reprise des locaux (pièce 33 du défendeur), contient une liste de nombreux points ouverts à traiter dont le suivant : « Une expertise est à réaliser suite aux infiltrations d'eau constatées au niveau du sous-sol (-2) et des réparations éventuelles à exécuter ». Dans une version amendée de ce document envoyée le **24 mai 2019** (pièce 35 du défendeur), le **SY.)** estime que ce point n'aurait jamais été discuté entre le **SY.)** et la société **SOC.2.)** S.A. La société **SOC.1.)** S.A. devrait prendre toutes les démarches pour résoudre le problème.

### **3.2.2. Echanges entre parties concernant le renouvellement et la fin du bail**

Dans un courrier électronique du **8 mars 2017** (pièce 19 du défendeur), le représentant du propriétaire (**SOC.18.)**) rappelle les discussions sur le déménagement et dit que plusieurs personnes pourraient être intéressées pour reprendre le bâtiment. Une extension de 6 mois seulement causerait cependant une trop grande insécurité pour l'investissement et ne serait probablement pas approuvée par le conseil d'administration. Le 10 mars, la société **SOC.2.)** S.A. répond qu'elle estime qu'au vu des longues relations commerciales ayant existé, une prolongation par 6 mois devrait être acceptée, mais qu'elle serait également disposée à accepter une prolongation d'un an au lieu d'une extension de 2 ans. Elle se dit disposée de laisser en place toutes les améliorations faites, ce qui devrait faciliter la recherche d'un nouveau preneur. Le 10 mars 2017, le bailleur répond qu'ils discutent en interne de la proposition de prolongation d'un an.

Le **10 avril 2017**, la société **SOC.2.)** S.A. est informée de ce que le conseil d'administration n'accepte pas une prolongation d'un an.

Par courrier électronique du **8 juin 2017** (pièce 7 du demandeur), **A.)** (*building & facility manager* de **SOC.2.)** S.A.) écrit :

*« Regarding the lease agreement signed between **SOC.1.)** S.A. and our company **SOC.2.)** S.A. signed on February 18<sup>th</sup>, 2005 and its various amendments, we hereby inform you that we do not have the intention to terminate the agreement.*

*As we understand from our telephone conversation earlier, your company does not have the intention to terminate the lease agreement either, so according to Appendix IV to the Lease Agreement, the term of the lease will be extended until June 30<sup>th</sup>, 2020 ».*

### **3.2.3. Echanges entre parties concernant la sous-location**

Dans un courrier électronique du **19 juin 2018** (pièce 20 du défendeur), une agence de consultance mandatée par le **SY.)** informe la société **SOC.2.)** S.A. de ce que le **SY.)** aurait conclu un contrat de bail avec la société **SOC.1.)** S.A. pour le bâtiment de bureaux actuellement occupé par **SOC.2.)** S.A. Un échange de courriers subséquent concerne la

fixation d'une entrevue pour discuter des modalités. Dans un échange de messages avec le SY.) du 4 juillet 2018, SOC.2.) S.A. demande de dresser une liste des meubles qu'il entend conserver pour pouvoir faire une offre de reprise.

Dans un document élaboré par SOC.2.) daté au **26 juin 2018** (pièce 21 du défendeur), un inventaire des meubles et contrats de maintenance est dressé. Par rapport au prix neuf des meubles de bureau, SOC.2.) S.A. offre une reprise avec une réduction substantielle.

Sur base de cet inventaire, et par courrier électronique du **22 août 2017** (pièce 22 du défendeur), le SY.) soumet une offre à hauteur de 102.425 euros pour la reprise du matériel et des équipements existants, et par courrier du 14 septembre 2018, SOC.2.) S.A. précise que cette offre est acceptée et qu'une facture afférente sera émise lors du déménagement l'année prochaine.

Le **9 novembre 2018** (pièce 23 du défendeur), la société SOC.2.) S.A. informe qu'elle peut, au vu des discussions menées, libérer les bureaux pour le 31 mai 2019 et l'entrepôt et le restant des parkings pour le 31 août 2019. Elle désigne une personne dénommée « H.), CFO » comme seule personne de contact pour la suite des négociations. A ce message était joint une version commentée et modifiée du projet d'avenant.

Par courrier du **28 novembre 2018** (pièce 8 du demandeur, 24 du défendeur), la société SOC.2.) S.A. rappelle qu'elle aurait annoncé en mars 2016 son intention de relocaliser ses activités dans des locaux en construction à (...). Pour cette raison, elle déclare mettre un terme au contrat de bail signé entre parties pour le 31 août 2019. Elle explique que, conformément aux négociations menées depuis début 2017 avec les représentants du bailleur et le SY.), elle est disposée de libérer les bureaux pour le 31 mai 2019 au plus tard si un accord est trouvé pour un tel départ anticipé. Elle déclare être disposée à discuter pour l'entrepôt de la possibilité d'une entrée en jouissance du locataire potentiel (la commune de (...)) à une date antérieure.

Dans un courrier du **13 décembre 2018** (pièce 9 du demandeur, 25 du défendeur), la société SOC.1.) S.A. se dit surprise de la résiliation au 31 août 2019, qui ignorerait les pourparlers en cours durant les derniers mois. Elle rappelle que conformément aux stipulations contractuelles, le bail ne peut être résilié que pour la prochaine échéance, le 30 juin 2020, suite au renouvellement de deux ans intervenu le 30 juin 2018. Le bailleur refuse toute résiliation anticipée, mais propose néanmoins de modifier le contrat pour en exclure les bureaux et certains parkings. A ce courrier était joint un projet d'avenant au contrat de bail que la société SOC.1.) S.A. résume comme suit : le SY.), en tant que potentiel nouvel occupant des lieux devrait déménager au plus tard le 1<sup>er</sup> juin 2019, ce qui obligerait SOC.2.) S.A. à quitter les lieux pour le 31 mai 2019 au plus tard. Tous les travaux de remise en état devraient être faits par SOC.2.) S.A. à ses frais. La société SOC.1.) S.A. réclame encore une indemnité de 219.000 euros pour tous frais liés à la modification du contrat de bail ; cette somme serait également due pour chaque

mois durant lequel les lieux n'ont pas été libérés à temps. Le loyer ajusté pour l'entrepôt et les parkings restants devrait être de 41.970 euros, soit 10 euros par mètre carré d'entrepôt et 100 euros par mois par parking. La société **SOC.1.) S.A.** se dit encore disposée à marquer son accord avec une résiliation anticipée du contrat de bail à condition qu'un nouveau preneur soit trouvé. Elle déclare qu'à défaut d'acceptation de ces conditions, le contrat devrait être exécuté jusqu'au 30 juin 2020.

Par courrier électronique du **5 février 2019**, la société **SOC.2.) S.A.** déclare qu'elle souhaite trouver un accord pour assurer une transition correcte vers ses nouveaux locaux à (...). Elle formule en annexe une contre-proposition (non versée) et estime qu'un montant de 500.000 euros devrait être « sorti de l'équation ». La proposition d'avenant de la société **SOC.1.) S.A.** se baserait sur des calculs erronés.

Le **7 février 2019** (pièce 26 du défendeur), la société **SOC.2.) S.A.** écrit à **SOC.1.) S.A.** que le projet à (...) avance selon les plans et qu'au regard de l'entrée projetée du nouveau preneur, le **SY.)**, en date du 1<sup>er</sup> juin 2019, elle salue l'offre modifiée pour les locaux concernant la reprise par le **SY.)** et elle accepte de payer une indemnité complémentaire de 50.000 euros par mois pour le cas où **SOC.2.)** n'aurait pas quitté les lieux à la date convenue. Dans le but de trouver un arrangement, elle accepte également d'augmenter le loyer mensuel pour l'entrepôt à 25.000 euros pour juin à août 2019. Pour mettre un terme à toute discussion, elle offre le paiement d'une indemnité unique de 100.000 euros.

Par courrier électronique du **14 février 2019**, la société **SOC.1.) S.A.** s'étonne des conditions de la contre-proposition. Elle estime avoir fait de son possible pour accéder à la demande de **SOC.2.) S.A.** de résilier le contrat à une date anticipée et de réduire ses charges financières, notamment en négociant avec le **SY.)**. Elle considère que sa position présente certains mérites financiers, mais que si **SOC.2.) S.A.** refuse, l'exécution du contrat jusqu'à son terme serait exigée.

Par courrier électronique du **21 février 2019**, la société **SOC.2.) S.A.** rappelle sa proposition d'arrangement amiable et annonce avoir trouvé une société intéressée pour l'entrepôt (**SOC.19.) S.A.**) et un potentiel acheteur par l'agent qu'ils ont chargé.

Par courrier électronique du **26 février 2019** (pièce 10 du demandeur), la société **SOC.1.) S.A.** rappelle qu'elle n'est pas disposée d'accepter la demande de **SOC.2.) S.A.** en résiliation anticipée du bail. Elle ajoute qu'elle apprécie le fait que la société **SOC.2.) S.A.** cherche activement des repreneurs, mais qu'elle n'a pas mandat pour négocier au nom de **SOC.1.) S.A.** et dit n'avoir reçu aucune information sur une société **SOC.19.)** en tant que potentiel locataire ou acheteur des lieux. Elle rappelle sa proposition d'arrangement formulée dans son courrier du 13 décembre 2018.

Le **2 avril 2019**, la société **SOC.2.) S.A.** demande (à la société **SOC.8.)**) à ce qu'un état des lieux soit dressé pour le bâtiment administratif.

Le **18 avril 2019**, la société **SOC.1.) S.A.** (pièce 10 du demandeur, 27 du défendeur) réplique que le courrier lui a été continué par la société **SOC.8.)** et en déduit que la société **SOC.2.) S.A.** aurait accepté sa proposition d'avenant. Sous cette condition, elle accepte qu'un état des lieux de sortie ait lieu de 31 mai 2019. Le **24 avril 2019**, la société **SOC.1.) S.A.** envoie le projet d'avenant, tout en précisant que l'annexe 2 est laissée vide, puisqu'elle resterait en attente de la part du **SY.)** de la liste des travaux de transformations convenues entre le **SY.)** et **SOC.2.) S.A.**

Par courrier électronique du **25 avril 2019** (pièce 10 du demandeur, 38 du défendeur), **SOC.2.) S.A.** réplique que leur courrier du 2 avril 2019 ne pouvait être interprété comme valant acceptation inconditionnelle de l'offre adverse du 13 décembre 2018, cette proposition n'étant pas acceptable. La société **SOC.2.) S.A.** réitère son intention de trouver une solution satisfaisante pour tous.

Le **26 avril 2019** (pièce 29 du défendeur), la société **SOC.1.) S.A.** reproche à **SOC.2.) S.A.** de ne pas être revenue vers elle concernant les changements à apporter à l'avenant dans les deux semaines, tel que promis, alors qu'un mois serait passé et que **SOC.2.) S.A.** ne se serait pas manifestée, sauf pour fixer une date pour l'état des lieux de sortie. Elle rappelle qu'elle n'admet aucun départ anticipé. Elle offre uniquement le choix soit de faire une contre-offre plus sérieuse, soit de demander l'autorisation pour sous-louer les lieux. En l'absence de réponse avant le 29 du mois, **SOC.1.) S.A.** annonce son intention de mettre un terme définitif à tous pourparlers d'arrangement et exiger l'exécution du bail jusqu'à son terme du 30 juin 2020.

Le **8 mai 2019** (pièce 30 du défendeur), le **SY.)** adresse un courrier électronique à **SOC.2.) S.A.** concernant divers éléments du contrat de bail concernant les lieux, portant sur l'espace de bureau et 144 emplacements de parking. Un échange de messages de la même date (pièce 31 du défendeur) porte encore sur la reprise de certains équipements du réseau informatique, offerte pour le prix de 13.965 euros. Dans un autre message de la même date, **SOC.2.) S.A.** revient sur un message de septembre 2018 et réitère son offre de reprise du matériel non-informatique pour 102.425 euros et propose d'envoyer la facture la semaine prochaine.

Par courrier électronique du **10 mai 2019**, le Président et CEO de la société **SOC.2.) S.A.** s'adresse au directeur du **SY.)** en expliquant qu'un projet de contrat de sous-location lui serait prochainement soumis et qu'il reste en attente de la liste des travaux à faire. Il entend chercher des solutions pragmatiques et que son but reste de permettre au **SY.)** d'emménager en juin.

Le **13 mai 2019**, le **SY.)** envoie à **SOC.2.) S.A.** la liste des points ouverts à traiter dans le bâtiment et sollicite des dates pour planifier une entrevue (pièce 33 du défendeur).

Le même jour, soit par courrier du **13 mai 2019** (pièce 34 du défendeur), le directeur du **SY.)** répond au message du 10 mai 2019 qu'il regrette que jusqu'ici, il y avait de

nombreuses incertitudes lors des négociations et estime qu'il y a désormais une nouvelle donne (« *Elo ass en néien Moment* »). Il informe **SOC.2.)** S.A. que le **SY.)** a prolongé son contrat avec son propriétaire, annulé les fournisseurs et informé les salariés. Le **SY.)** aurait essayé de respecter le dialogue avec **SOC.2.)** et **SOC.1.)**, mais ne pourrait admettre que sa flexibilité se retourne désormais contre lui. Le **SY.)** n'entendrait plus agir sous la pression et reprendre la main pour assurer la transition selon ses conditions.

Le **24 mai 2019**, le **SY.)** envoie à **SOC.2.)** S.A. la liste des points ouverts à traiter avec des commentaires supplémentaires.

Par courrier électronique du **28 mai 2019**, la société **SOC.2.)** S.A. rappelle au **SY.)** qu'il s'était engagé à envoyer rapidement une contre-proposition, notamment quant aux conditions financières de la sous-location.

Par courrier du **29 mai 2019** (pièce 37 du défendeur), la société **SOC.2.)** S.A. informe la société **SOC.1.)** S.A. qu'elle a déménagé à (...) et que les bureaux sis à (...) sont libres à partir du 31 mai 2019.

Le **3 juin 2019**, la société **SOC.2.)** S.A. envoie la facture de 102.425 euros pour le mobilier au **SY.)** (pièce 38 du défendeur). L'avocat du **SY.)** conteste cette facture par courrier du 7 juin 2019 (pièce 39 du défendeur). Il rappelle que si des discussions ont été menées et continuent à être menées concernant une sous-location, aucun accord formel et définitif n'aurait encore été trouvé, de sorte que les meubles ne pourraient être facturés.

Un rapport de la réunion du comité « 194 » du **SY.)** du **25 juin 2019** (pièce 38 du demandeur) se lit comme suit :

*« Les délégués du Comité sont informés que le contrat de location entre **SOC.1.)** et la société **SOC.2.)** se terminera fin juin 2020 et que la situation actuelle amènerait le **SY.)** à devoir signer un contrat de sous-location avec la société **SOC.2.)** pour la période transitoire.*

*Le Bureau propose de ce fait de reporter le déménagement à juillet 2020, jusqu'à la fin du contrat de bail entre **SOC.2.)** et **SOC.1.)**.*

*Les délégués demandent si les contrats de locations des bâtiments **SOC.2.)** et **SOC.20.)** ne se chevauchent pas ?*

*M. I.) explique que non et que toutes ces modalités ont été retenues lors des négociations.*

*Il est aussi demandé si la recherche d'un locataire pour le bâtiment principal du **SY.)** a déjà débuté ?*

*M. G.) répond que non car le SY.) est encore en train de régler quelques formalités (...).*

*Les délégués passent au vote à main levée et décident à l'unanimité d'accepter les deux avenants au contrat de bail du 29 mai 2018 entre la société anonyme SOC.1.) et le SY.) et d'en déléguer la signature aux membres du Bureau ».*

La pièce 39 du demandeur reprend une série de schémas publiés par le SY.) dans le « Dossier SOC.2.), Nouveau bâtiment ... à (...) ».

Il convient encore de relever que suivant un ensemble de courriers électroniques échangés, versés en tant que pièce n° 64 par la partie défenderesse SOC.2.) S.A., celle-ci a fait certaines démarches pour trouver un repreneur pour l'entrepôt et certains des parkings. Dès décembre 2018, SOC.2.) S.A. avait chargé une agence SOC.21.) pour publier une annonce sur différents sites Internet, qui a notamment suggéré de diffusion d'un document à certaines grandes sociétés pouvant être intéressées par un local de cette taille. En juillet 2018, une demande de visite de l'entrepôt pour un potentiel repreneur est formulée. Il y a encore eu des échanges avec SOC.8.), notamment à propos d'une société SOC.19.) (juin 2019).

#### **3.2.4. Echanges entre avocats**

Par courrier d'avocat du **1<sup>er</sup> juillet 2019** (pièce 12 du demandeur, 41 du défendeur), la société SOC.2.) S.A. reprend sa vision du déroulement des pourparlers et estime que dès juin 2018, elle aurait appris que SOC.1.) S.A. avait conclu un contrat de bail avec le SY.), puisque que les pourparlers auraient continué en vue d'une sous-location au SY.). Pour permettre au SY.) d'emménager, elle aurait quitté les lieux pour le 31 mai 2019. La société SOC.2.) S.A. rappelle qu'elle se plaint depuis 2010 des fissures dans le parking. Les rapports de l'époque (SOC.10.)) ne seraient plus pertinents, et elle communique les conclusions de l'expert F.) selon lesquelles la stabilité de l'immeuble ne serait plus garantie. Elle reproche à la société SOC.1.) de ne pas satisfaire à ses obligations de bailleur (jouissance paisible, garantie des vices) et la met en demeure d'entreprendre sous un délai d'un mois tous les travaux nécessaires pour remédier aux fissures, tout en se réservant le droit de mettre un terme au contrat de bail aux torts du bailleur et de réclamer des dommages-intérêts. Elle annonce la suspension des loyers dans l'attente des travaux de sécurisation et de stabilisation.

Par courrier d'avocat du **11 juillet 2019** (pièce 13 du demandeur, 42 du défendeur) la société SOC.1.) S.A. expose sa vision des faits. Elle estime avoir cessé les pourparlers suite au rejet par SOC.2.) S.A. des solutions proposées et rappelle que SOC.2.) S.A. et le SY.) auraient par la suite négocié entre eux en vue d'une sous-location ; l'échec de ces négociations résiderait dans les conditions de sous-location, notamment financières que SOC.2.) S.A. aurait tenté d'imposer au SY.). Un nouveau contrat aurait été conclu avec le SY.), prenant effet au 1<sup>er</sup> juillet 2020. Elle admet que les fissures ont été constatées il y a des années, mais estime avoir fait le nécessaire pour s'assurer de la

non-dangereuse de celles-ci et de l'absence d'aggravation du phénomène en mandant le bureau d'architecture **SOC.10.)** qui aurait conclu en 2006 et 2010 qu'il n'y a pas de risque réel au niveau de la stabilité. Conformément aux recommandations de ce bureau, une couche de résine imperméable aurait été mise en œuvre et d'autres travaux auraient été réalisés. En 2015, la société **SOC.2.)** S.A. aurait mentionné un problème au niveau des parkings et demandé à pouvoir mandater un expert. Depuis, **SOC.2.)** S.A. n'aurait plus jamais fait état d'une aggravation du phénomène, alors que le contrat de bail obligerait à notifier immédiatement et par courrier recommandé toute nécessité de réalisation de travaux incombant au bailleur. En outre, **SOC.2.)** S.A. aurait occupé les lieux depuis février 2015 et sollicité des renouvellements et mené des négociations de sous-location avec le **SY.)**, ce qui démontrerait qu'elle ne pouvait considérer les fissures comme portant atteinte à la stabilité de l'immeuble. Elle estime que l'invocation de l'exception d'inexécution est injustifiée et met en demeure son locataire de procéder au règlement du loyer du mois de juillet 2019. Elle informe en même temps avoir chargé le bureau d'études **SOC.6.)** de rendre un avis technique les 17 et 18 juillet.

Par courrier d'avocat du **18 juillet 2019** (pièce 14 du demandeur, 44 du défendeur), la société **SOC.2.)** S.A. précise qu'elle accepte de donner accès à la société **SOC.6.)**, mais qu'elle n'entend pas y participer estimant que les garanties du contradictoire et de l'indépendance ne sont pas données.

Par lettre d'avocat du **23 août 2019** (pièce 17 du demandeur, 46 du défendeur), la société **SOC.2.)** S.A. prend position de manière détaillée sur la dénonciation des désordres, sur l'échec des négociations avec le **SY.)**, sur les manquements de la société **SOC.1.)** S.A. à ses obligations contractuelles et sur l'exception d'inexécution, développements qui préfigurent les arguments qu'elle a présentés ensuite dans sa note de plaidoiries. En se basant sur les « nombreuses violations graves et répétées par **SOC.1.)** à ses obligations contractuelles et en particulier son inaction face au phénomène des fissurations, son manque de loyauté qui a acculé **SOC.2.)** dans une impasse puisqu'elle ne peut plus sous-louer ses locaux inutilisés », elle « considérera le Contrat de bail comme ayant été définitivement résilié avec effet au 31 août 2019 ». Elle fait valoir en particulier que l'impossibilité de jouir de la chose vaudrait destruction ou perte totale de la chose au sens de l'article 1722 du Code civil, ce qui entraînerait la résiliation de plein droit du bail. Elle met en demeure le bailleur de participer à un état des lieux contradictoire le 30 août 2019. A ce courrier était joint un rapport de visite technique de l'expert **F.)**.

Par courrier du **28 août 2019** (pièce 18 du demandeur, 47 du défendeur), la société **SOC.2.)** S.A. informe la société **SOC.1.)** S.A. de ce qu'elle considère que le bail cesse au 31 août 2019, de sorte que les polices d'assurance sont dénoncées et qu'il appartiendra au propriétaire d'assurer l'entretien, la maintenance et le gardiennage de sa propriété.

La société **SOC.1.)** SA réplique en date du **29 août 2019** par son avocat (pièce 19 du demandeur, 48 du défendeur) qu'il n'appartient pas au locataire de décider unilatéralement de la date de résiliation du bail et que toute résiliation anticipée est contestée, de sorte que le locataire devrait continuer à assumer ses obligations légales et conventionnelles jusqu'à terme. Elle précise par ailleurs qu'elle n'entend pas participer à l'état des lieux de sortie.

Par courrier adressé à **SOC.1.)** S.A. et en copie à son avocat en date du **30 août 2019**, la société **SOC.2.)** S.A. (pièce 20 du demandeur, 49 et 50 du défendeur) précise être passée à l'étude pour remettre des clés, badges d'accès et code d'alarme. Face au refus de l'avocat déclarant ne pas avoir mandat pour les réceptionner, les clés et badges lui sont dès lors adressés par ce courrier. Le courrier précise : « Vous trouverez en annexe un trousseau contenant 4 clés générales du bâtiment, 2 badges d'accès (tous les autres badges ayant été désactivés) ainsi qu'une clé du local compresseur et de l'Atelier », les autres clés se trouvant dans la boîte à clés du bâtiment.

Par courrier adressé le **30 août 2019** à la **BQUE.1.)**, la société **SOC.1.)** S.A. a fait appel à la garantie bancaire à hauteur de 225.000 euros en invoquant le défaut de la société **SOC.2.)** S.A. de payer les loyers et charges pour juillet, août et septembre 2019. Par courrier du 10 septembre 2019 (pièce 51 du défendeur), la Banque a informé la société **SOC.2.)** S.A. que la garantie a été appelée. Par courrier du **20 septembre 2019** (pièce 52 du défendeur), la société **SOC.2.)** S.A. proteste contre cet appel à garantie qu'elle juge abusif. De son avis, aucun montant n'est réduit en raison des différents arguments précédemment développés ; elle conteste par ailleurs la facture pour le loyer de septembre 2019 et toute autre facture à venir.

Suivant un procès-verbal de constat dressé le **2 octobre 2019** (pièce 25 du demandeur) par l'huissier de justice Michèle WANTZ, suite à l'état des lieux du même jour, 4 clés et deux badges ont été remis à l'huissier et ont été mis dans une pochette scellée. Le représentant de la société **SOC.1.)** S.A. a déclaré rester en possession pour des raisons de sécurité de deux clés passe-partout (pour **SOC.8.)** et **SOC.4.)**).

Dans un courrier de son avocat du **9 octobre 2019** (pièce 26 du demandeur, 53 du défendeur), la société **SOC.1.)** S.A. rappelle sa position antérieure quant à la résiliation du contrat de bail, informe la société **SOC.2.)** S.A. de ce qu'un état des lieux par huissier a été dressé et que les pièces sont à disposition auprès de cet huissier.

Par courrier du **23 octobre 2019** (pièce 55 du défendeur), la société **SOC.2.)** S.A. a estimé que son attitude serait cohérente et maintient ses reproches à l'égard de la société **SOC.1.)** S.A., notamment quant à l'omission de réparer les problèmes structurels. Elle confirme son point de vue selon lequel le contrat de bail a pris fin au 31 août 2019, par application de l'article 1722 du Code civil, sinon sur base de la résiliation unilatérale. Elle énonce encore que la présence dans les lieux d'un employé en date du 17 septembre 2019 s'expliquait du fait que celui-ci était en congé de sorte qu'il n'avait pas restitué son

badge. Elle souligne encore ne pas avoir été informée de la visite d'un huissier en date du 2 octobre 2019. Elle est encore d'avis que la société **SOC.1.)** S.A. aurait repris possession des lieux.

Ce courrier a clôturé les échanges extrajudiciaires ; il convient de rappeler que la requête en justice a par la suite été déposée le **29 octobre 2019**.

### **3.3. Les visites des lieux**

Le **30 août 2019**, l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER a dressé sur la demande de la société **SOC.2.)** S.A. un procès-verbal de constat de 278 pages. Ce constat estime que l'immeuble se trouverait dans un état d'usure normale. Il relève certaines tâches, des dalles de faux-plafond abîmées, de la peinture défraîchie et des trous/vis dans le mur. Au parking sous-terrain -1 l'huissier relève que la dalle de sol en béton présente des crevasses et constate la présence de 11 grandes fissures traversantes (p. 198). Au niveau -2, il relève que la dalle de sol en béton et la dalle de plafond présentent des crevasses et des fissures (p. 216).

En date du **5 septembre 2019**, la société **SOC.8.)** a fait une visite des lieux et dressé un rapport de visite (pièce 21 du demandeur). Dans la partie « entrepôt », ce rapport relève certaines fissures et marquages, certaines modifications réalisées par **SOC.2.)** S.A. laissées en place. De même, le câblage informatique était encore présent au plafond, tout comme des éléments de cuisine restaient en place. Dans la partie des bureaux, le rapport relève des dalles de faux plafond endommagées, des murs abîmés et non repeints, du mobilier de bureau, des cuisines et des cloisonnages laissés en place. Une porte portait encore le marquage « **SOC.2.)** ». Il énumère une liste des travaux à faire.

Le **5 novembre 2019**, sur demande de la société **SOC.1.)**, l'huissier de justice Michèle WANTZ a dressé un procès-verbal de constat. Ce rapport documente par photos et énumère, sur 110 pages, pour chacun des espaces et des pièces, les constats de l'huissier, comme par exemple :

- l'omission de déménager les meubles, d'enlever les stores et de remplacer la moquette au rez-de-chaussée,
- la présence de dalles de faux-plafond abîmées, des murs non repeints, la présence de cloisons démontables dans certains bureaux,
- la présence de câblages, équipements et matériels dans le local informatique,
- la présence de cloisons démontables, des traces sur les murs et des murs non repeints et présentant des trous dans la salle de réunion,
- etc.

### **3.4. Rapports d'expertise (fissures)**

• Dans un rapport de visite dressé le 27 mars 2010 par le bureau d'ingénieurs **SOC.10.)** N.V., il est supposé au vu des vérifications sur place que l'épaisseur et l'armature des

hourdis, l'épaisseur et le ferrailage de la couche de compression et l'armature du chaînage sont prévues conformément aux données de l'étude de stabilité. Il constate que la « flèche finale des différents éléments précontraints ... n'est pas uniforme » et note une très grande différence de déformation entre deux hourdis voisins, mais pas de fissure au niveau inférieur des hourdis examinés. Une fissure a été relevée à l'endroit où la plus grande différence de déformation entre hourdis voisins a été constatée, mais aucune différence de niveau n'a été relevée au niveau supérieur.

Le rapport conclut qu'aucune observation actuelle ne donne une indication d'un risque réel au niveau de la stabilité générale de la dalle. Tout porterait à croire que c'est plutôt le positionnement nonchalant des hourdis voisins préfabriqués avec les contreflèches très différentes qui serait à la base de la problématique.

Il conseille de contrôler régulièrement le nivellement de la couche de compression. Des affaissements ou fissures supplémentaires pourraient être une indication que la solidité entre les hourdis et la couche de compression n'est plus suffisante, ce qui impliquerait une réduction de la capacité portante de la dalle.

- Un autre rapport du bureau **SOC.10.)** (pièce 7 du défendeur) se rapporte à une visite du 2 mars 2012. Concernant la dalle entre le niveau -2 et -1, le rapport ne constate ni augmentation remarquable de la quantité des fissures par rapport à la précédente visite, ni agrandissement significatif des longueurs ou des largeurs des fissures. Selon le rapport, « aucune observation actuelle nous donne une indication d'un risque réel au niveau de la stabilité générale de la dalle et de la structure globale du bâtiment ». Tout porterait à croire que c'est plutôt le phénomène de retrait du béton qui est à l'origine des fissures. De telles fissures de retrait seraient presque inévitables en présence de grandes surfaces à bétonner. Pour éviter un contact entre l'eau infiltrée et l'armature, le rapport conseille de mettre en place une couche imperméable et de contrôler régulièrement l'état de la dalle.

Concernant l'état de la dalle fissurée dans l'atelier au niveau + 1, des fissures longitudinales ont été constatées dans la couche de compression, mais au niveau supérieur de la couche de compression, aucune différence de niveau des deux côtés de la fissure n'a été relevée. Au vu de la solidité entre les hourdis et la couche de compression, le rapport conclut que la dalle assure une capacité portante suffisante. Par rapport à la précédente visite, aucune augmentation du nombre de fissures ou de leur longueur ou largeur n'a été constatée. Le rapport conclut ici encore à l'absence d'indication d'un risque réel au niveau de la stabilité générale de la dalle et de la structure globale du bâtiment. Pour le surplus les conclusions sont similaires que pour les niveaux -2 et -1.

- Un « Avis technique » a été dressé le 25 juin 2019 par **F.)** du bureau d'ingénieurs conseils **SOC.22.)**, à la demande de la société **SOC.2.)** S.A. dans le but de déterminer si une sous-location peut être raisonnablement envisagée en raison des problèmes de

fissures. Le rapport constate à un endroit un désaffleurement de l'ordre de 4 cm et relève un hourdis qui présente une fissure transversale en face inférieure sur toute la longueur. Des traces d'importants passages d'eau sont relevées, ainsi que des « mesures de fortune » prises par le propriétaire, tels que la mise en place de bacs métalliques ou la mise en œuvre d'une résine, qui ne seraient pas suffisantes pour éviter que le niveau -2 soit impacté par des passages d'eau. Les passages d'eau se produiraient à proximité immédiate des locaux TGBT et gaz et affecteraient notamment la sécurité incendie de la conduite d'alimentation en gaz. Au niveau 1, le sol présenterait de nombreuses fissures dont l'orientation générale correspondrait au sens de portée des hourdis sous-jacents. L'ouverture de ces fissures seraient supérieure à 0,3mm, ce qui permettrait un passage facile de l'eau au -2.

Il conclut que les phénomènes de dégradation constatées relèvent de la stabilité de l'ouvrage :

*« Afin de pouvoir appréhender valablement le risque en présence, il conviendrait de procéder à des investigations techniques dont le prélèvement d'échantillons de béton afin d'y mener des analyses en laboratoire.*

*Au moment de la rédaction du présent rapport, en l'absence des résultats de telles investigations techniques, la stabilité de l'ouvrage ne peut pas être garantie.*

*Les investigations techniques mentionnées ci-avant sont également requises afin de pouvoir déterminer les mesures de réparation qui s'imposent pour s'assurer de la stabilité et durabilité de l'ouvrage ».*

F.) estime encore que l'eau qui passe se charge en calcite et autres substances, ce qui représenterait un risque significatif de dégradations pour la peinture des voitures stationnées au niveau -2. La mise en place de la résine n'aurait pas empêché l'eau de passer et ces infiltrations mettraient sérieusement en doute une utilisation pérenne et sécuritaire du bâtiment. Pour éviter les passages d'eau, il envisage les injections ou l'application d'une résine d'étanchéité sur l'entièreté du sol en béton.

- Un rapport de visite technique du 9 août 2019 a été dressé le 21 août 2019 par F.). Ce dernier note que depuis son dernier passage, le bureau mandaté par le propriétaire aurait procédé à un décapage localisé du béton. Les fissurations que présentent bon nombre des éléments d'hourdis dans le sens longitudinal traverseraient le plancher en béton sur la totalité de sa hauteur et poseraient de toute évidence question en matière de stabilité et de durabilité de ce plancher. Le sondage effectué aurait mis à nu une armature de faible diamètre corrodée de façon non-négligeable.

- Un « Review Protocol », « Report on relevant static structural damage » a été réalisé le 23 septembre 2019 par la société SOC.7.) (pièce 15 du demandeur) à la demande de la société SOC.1.) S.A. dans le but de se prononcer sur la stabilité des sous-terrains de

parking. Le rapport constate plusieurs trous qui ont été perforés et relève qu'une partie du plafond ne peut être inspecté en raison de matériaux d'isolation. Il note des fissures longitudinales et des fissures avec pénétration d'humidité, ainsi que certaines parties d'acier montrant des signes de corrosion.

Le rapport conseille de procéder à certaines vérifications supplémentaires et de cesser l'usage de produits antigel qui sont susceptibles de pénétrer dans les fissures et de causer des dommages.

Il conclut que certains travaux de réparation seront probablement nécessaires pour garantir l'usage à long terme de l'immeuble, mais qu'il n'y a pas d'anomalies (dommages, déformations) qui soulèveraient des problèmes statiques dans l'immédiat. Le dommage visible ne serait dès lors pas de nature à affecter la stabilité des deux niveaux de parking sous-terrain, de sorte que d'un point de vue de la structure, les lieux peuvent être loués. La stabilité de la structure n'aurait pas été remise en cause dans le passé et ne le serait pas dans un futur proche, et une inspection plus détaillée est requise pour planifier les travaux de réparation.

- Dans un « *Statement* » technique de la société **SOC.6.)** du 23 septembre 2019 (pièce n° 16 du demandeur), cette société précise que des fissures apparaîtraient fréquemment dans des constructions en béton-armé, mais que leur présence ne permettrait pas de conclure d'office à un risque d'effondrement. Pour connaître l'origine exacte des fissures, il faudrait procéder à d'autres inspections. Les conclusions de l'expert mandaté par la société **SOC.2.)** S.A. ne seraient cependant pas justifiées, puisqu'il serait impossible de déduire d'une fissure unique que la sécurité de l'ensemble du bâtiment ne serait plus assurée. Il souligne en outre que la société **SOC.2.)** S.A. n'aurait pas pris position quant aux différents trous qui ont été percés dans la dalle, et qui auraient pu endommager la structure. La société **SOC.7.)** qui a été mandatée conclurait clairement que la stabilité de l'immeuble n'est pas remise en cause. Des infiltrations d'eau et des problèmes d'humidité dus à des fissures dans des garages sous-terrains seraient un phénomène fréquent. Il serait possible de réaliser des travaux de réparation en étapes, de sorte que la majorité des places de parking restent utilisables durant les travaux. La société **SOC.6.)** conclut que rien ne s'oppose à la location des lieux, mais que les fissures devraient être réparées à court terme pour éviter la pénétration d'eau salée et des dommages structurels.

- Dans un « avis technique complémentaire » (pièce 63 du défendeur), **F.)** prend position quant aux rapports **SOC.6.)** et **SOC.7.)** qui lui ont été remis. Il marque son accord avec le rapport **SOC.6.)** en ce que les fissures doivent être traitées pour éviter des dommages permanents et que des investigations techniques poussées sont nécessaires pour déterminer avec précision l'origine des fissures. Il se défend contre toute reproche quant à son impartialité et estime que **SOC.6.)** n'aurait pas avancé d'arguments techniques objectifs pour contredire les siennes. Pour les trous dans les

hourdis, ceux-ci n'auraient pas été forés par **SOC.2.)** S.A. mais dateraient très probablement de la phase de construction, de tels toux étant d'usage pour drainer les eaux en cours de chantier. Un traitement du plancher tel que préconisé par **SOC.6.)** serait un premier pas dans la bonne direction, mais une telle mesure aurait dû être mise en œuvre depuis des années. D'autres investigations techniques seraient nécessaires pour voir si les infiltrations n'ont pas dégradé la structure en béton. La société **SOC.6.)** passerait sous silence les infiltrations au -2.

Quant au rapport **SOC.7.)**, celui-ci n'aurait pas fait état dans son rapport des sondages au niveau de la structure en béton qu'il aurait réalisés. La conclusion de **SOC.7.)** selon laquelle il n'y aurait pas de risque de stabilité imminent serait imprudente, puisqu'elle n'aurait pas pris bonne note du désaffleurement entre deux hourdis de 4 cm, ni de la fissure transversale que présente un des deux hourdis concernés, et ce sur toute sa longueur. Il reproche à **SOC.7.)** de passer sous silence ces constats interpellant en matière de stabilité à court terme.

#### **4. RECEVABILITÉ**

Le Tribunal relève tout d'abord que les différentes augmentations de demandes faites par la société **SOC.1.)** S.A. sont recevables en tant que simples demandes additionnelles.

##### **4.1. Principe de l'estoppel**

La société **SOC.1.)** S.A. fait valoir que les demandes reconventionnelles seraient irrecevables pour violation du principe de cohérence (*estoppel*), moyen que réfute la partie défenderesse.

La théorie de l'estoppel a été reconnue en droit luxembourgeois et interdit à un plaideur de se contredire au détriment d'autrui. Cette théorie prohibe l'attitude procédurale consistant pour une partie à adopter des positions contraires ou incompatibles entre elles dans des conditions qui induisent en erreur son adversaire sur ses intentions.

Cette notion ne saurait être utilisée pour empêcher toutes les initiatives des parties et porter atteinte au principe de la liberté de la défense, ni affecter la substance même des droits réclamés par un plaideur, en demandant au juge de devenir le censeur de tous les moyens et arguments des parties.

Le Tribunal relève que les demandes et arguments sont en l'espèce d'une certaine complexité. S'il est vrai que la société **SOC.2.)** S.A. a d'abord résilié avec préavis au 31 août 2019 avant de procéder à une résiliation pour faute pour cette même date, tout en argumentant que le bail aurait également pris fin à cette date pour perte totale de la chose louée, il n'y a cependant dans cette position aucune contradiction à ce point grave qu'elle entraverait les droits de la défense et la légitime prévisibilité de la position adverse qu'il faudrait conclure à une irrecevabilité de la demande pour cause de

contradiction. En effet, si les différents arguments se contredisent effectivement, ils n'en sont pas moins présentés dans différents ordres de subsidiarité, ce qui est une démarche légitime. Chaque défendeur peut en effet invoquer plusieurs moyens juridiques pour parvenir à la même conclusion. En l'espèce, tous les arguments tablent sur les mêmes arguments factuels (fissures et abus contractuels) et tendent au même but (ne plus être tenu par les obligations du bail), de sorte qu'il n'y a pas de contradiction dans la position du défendeur qui devrait être sanctionnée par l'irrecevabilité des demandes reconventionnelles qu'il formule.

#### **4.2. Demandes qualifiées de nouvelles**

La société **SOC.2.) S.A.** estime que les demandes relatives aux frais de gardiennage et d'énergie seraient irrecevables pour être nouvelles. La partie requérante estime que tel n'est pas le cas, notamment en raison des réserves qu'elle a formulées dans le dispositif de sa requête.

Le Tribunal relève à ce titre qu'une partie requérante ne saurait, au moyen d'une clause très large, se réserver le droit de formuler ultérieurement toute nouvelle demande.

L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties, et ces dernières sont fixées en principe par l'acte introductif d'instance (Art. 53 NCPC).

Le principe de l'immutabilité de la demande entraîne qu'on ne peut pas, au cours du procès, introduire n'importe quelle demande additionnelle (Jurisclasseur procédure civile, Fasc. 600-15, n° 7). Néanmoins, l'interdiction des demandes additionnelles n'a rien d'absolu (voir notamment V. BOLARD, La mutabilité du litige à l'aune des principes directeurs du procès, Journal des tribunaux Luxembourg. - Bruxelles : Larcier (J.T.L.), 2017/5, n° 53, p. 133-14). En effet, l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant (Art. 53 NCPC).

La demande relative aux frais de gardiennage et d'énergie est basée sur le reproche que le locataire **SOC.2.) S.A.** aurait à tort abandonné les locaux. Elle présente dès lors un lien direct avec la demande d'exécution forcée du contrat, et notamment celle relative aux frais d'entretien, et se trouve ainsi suffisamment rattachée aux prétentions originaires pour être recevable.

#### **5. QUANT À LA FIN DU CONTRAT DE BAIL**

Le Tribunal constate que tant pour les demandes principales que pour les demandes reconventionnelles, les arguments de la partie défenderesse tournent presque exclusivement autour de deux notions centrales, qui conditionnent l'appréciation de l'ensemble de ces demandes, à savoir :

- Tout d'abord des **abus** sont reprochés par la société **SOC.2.) S.A.** à la société **SOC.1.) S.A.**, plus précisément dans le refus d'accorder des périodes de reconduction plus

brèves, dans l'attitude lors des pourparlers pour la reprise des lieux ou la sous-location ou encore dans le fait d'exiger l'exécution forcée du contrat.

Selon l'article 6-1 du Code civil, tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.

L'abus de droit peut être défini comme la faute qui consiste à exercer son droit sans intérêt pour soi-même et dans le seul dessein de nuire à autrui, ou, suivant un autre critère, à l'exercer en méconnaissance de ses devoirs sociaux.

A ce titre, le Tribunal rappelle de manière générale, qu'en vertu du principe de l'autonomie de la volonté, le respect des stipulations contractuelles et son exécution constituent le principe. La mission principale du juge est de faire respecter cette volonté.

La théorie de l'abus de droit n'est dans ce cadre qu'un correctif pour les cas manifestes, et non un correctif général permettant au juge d'intervenir dans les relations contractuelles pour les rééquilibrer.

La partie qui exerce un droit qui lui revient est présumée l'exercer de façon légitime. Il appartient à la partie qui s'en prévaut de démontrer un abus dans l'exercice de ce droit.

- Ensuite, les *fissures dans le parking* sont invoquées à l'appui d'une résiliation unilatérale du contrat, sinon de l'exception d'inexécution totale ou partielle, sinon de la suspension des obligations, sinon encore de la résiliation automatique pour perte de la chose louée.

Le Tribunal constate encore que l'appréciation de la majorité des demandes qui ont été formulées dépend de la question de savoir quand le contrat a pris fin, question sur laquelle les parties sont en désaccord. La société **SOC.1.)** S.A. estime que le contrat a couru jusqu'à son échéance au 30 juin 2020. La société **SOC.2.)** S.A. défend une position contraire en invoquant un abus dans le fait de raccourcir les périodes de reconduction, une résiliation avec préavis au 31 août 2019, une résiliation pour faute à cette date ou encore une résiliation de plein droit.

### **5.1. Quant à l'échéance du contrat – abus dans le refus de raccourcir les périodes de reconduction**

La société **SOC.2.)** S.A. estime qu'il y aurait abus de droit dans le fait que la société **SOC.1.)** S.A. ait imposé un renouvellement de 2 ans jusqu'au 30 juin 2020 ; cette date ne lui serait dès lors pas opposable et il y aurait dès lors eu reconduction à durée indéterminée. La société **SOC.1.)** S.A. conteste avoir versé dans un quelconque abus.

Il résulte des éléments du dossier que depuis sa conclusion en 2006, le contrat de bail était stipulé renouvelable par périodes de deux ans. Suivant avenant du 20 octobre 2014, le contrat de bail a de nouveau été stipulé prolongeable par périodes de deux ans, avec

une première échéance au 30 juin 2018. Cet avenant a été signé par les deux parties et a donné lieu par ailleurs à une réduction de loyer et remise partielle de loyer pendant quelques mois.

Il résulte des pourparlers menés entre parties, tels que résumés ci-dessus sous le point 3.2.2., qu'au printemps 2017, la société **SOC.2.)** S.A. a sollicité une prolongation du bail par périodes de 6 mois, demande qui lui a été refusée au motif que cela créerait une trop grande insécurité pour l'investissement. Par la suite, la société **SOC.2.)** S.A. a proposé une extension par périodes d'un an et la société **SOC.1.)** S.A. a déclaré en discuter en interne avant d'informer son locataire que le conseil d'administration refuse une telle prolongation. Le 8 juin 2017, elle fait savoir qu'elle insiste sur le respect des stipulations contractuelles, de sorte qu'en cas de prolongation du bail, cette prolongation serait de deux ans et se terminerait le 30 juin 2020.

Le Tribunal relève qu'en principe le fait d'exiger l'application du contrat tel qu'il a été convenu n'est pas abusif. La partie à un contrat n'est en principe pas obligée de consentir à une modification de celui-ci. Le fait qu'une partie sache depuis un certain temps que l'autre partie est soumise à des contraintes extérieures au champ contractuel, telle qu'en l'espèce la date d'achèvement de ses nouveaux locaux, ne fait pas automatiquement en sorte qu'il y a abus si elle refuse un changement contractuel.

Dans ce cadre, la *situation financière* respective des parties est sans incidence. Il importe dès lors peu de savoir quel est le chiffre d'affaires de la société **SOC.2.)** S.A. et si elle a réalisé des pertes ou des profits ; il est sans incidence de savoir si la société **SOC.1.)** S.A. a remboursé son prêt et amorti son investissement, si elle fait partie d'un grand groupe et si elle a dû recourir à un prêt ou non. En effet, la bonne situation financière d'une partie ne l'oblige pas de ce fait à faire des concessions au niveau des conditions contractuelles. Il en est de même pour l'éventuelle mauvaise situation financière de l'autre partie. En outre, il convient de rappeler qu'il relève de l'objet social de toute société commerciale de générer des bénéfices et, indirectement, des dividendes pour ses actionnaires, et que tout bailleur est en droit de tirer les fruits de ses biens. La question de savoir si le bailleur a remboursé son bien ou s'il doit encore payer un prêt hypothécaire n'a pas d'incidence sur les conditions contractuelles qu'il devrait consentir à l'autre partie.

Quant à *l'intérêt* des parties, tout locataire peut avoir un intérêt à voire réduire les périodes de renouvellement du contrat puisque cela augmente sa liberté d'action et lui donne plus de flexibilité pour l'avenir, en particulier lorsque – comme en l'espèce – il envisage un déménagement dans d'autres locaux. D'un autre côté, le preneur a un intérêt à disposer de périodes de renouvellement longues pour augmenter la stabilité du contrat et la prévisibilité de ses finances, en particulier lorsque – comme en l'espèce – il s'agit d'un important complexe immobilier présentant certaines caractéristiques spécifiques.

La société **SOC.1.) S.A.** avait ainsi un intérêt financier concret pour refuser un changement des conditions contractuelles, intérêt qui ne peut pas être considéré comme étant dérisoire par rapport à l'intérêt d'**SOC.2.) S.A.** d'obtenir une réduction des périodes de renouvellement. En effet, les enjeux respectifs consistants dans la certitude pour **SOC.1.) S.A.** de percevoir des loyers jusqu'au 31 mai 2020 et l'enjeu pour **SOC.2.) S.A.** de ne pas devoir payer de loyers jusqu'au 31 mai 2020 sont financièrement comparables. Il ne saurait dès lors être soutenu que la société **SOC.1.) S.A.** ne retirerait qu'un bénéfice négligeable par rapport au préjudice financier auquel la société **SOC.2.) S.A.** était exposée ; il n'y a pas de disproportion manifeste.

Quant à la *finalité*, il convient de rappeler que des clauses de reconduction du contrat de bail sur une certaine période ont pour objectif de conférer aux parties une certaine stabilité contractuelle, par comparaison à un contrat à durée indéterminée qui serait résiliable à tout moment. En l'espèce, en insistant sur la période de reconduction de 2 ans pour obliger le locataire à rester dans les lieux ou du moins à payer le loyer, la société **SOC.1.) S.A.** a précisément exercé ce droit contractuel pour bénéficier d'un locataire jusqu'au 31 mai 2020. Il n'est pas démontré qu'en insistant sur la date du 20 mai 2020, la société **SOC.1.) S.A.** ait été animée par un but autre que celui de percevoir les loyers jusqu'à cette date, tel un but de nuire ou une intention méchante. Il n'est dès lors pas établi qu'elle ait détourné ce droit contractuel de sa finalité première.

Le fait qu'il ait pu exister depuis une dizaine d'années une relation contractuelle entre parties n'oblige pas l'une des parties à consentir à une modification du contrat favorable à l'autre partie. Un tel « geste commercial » est purement facultatif, et le refus de l'accorder ne saurait dégénérer en abus.

Par conséquent, il n'est pas démontré qu'il y ait eu abus dans le refus de **SOC.1.) S.A.** de consentir à une modification des conditions contractuelles pour convenir de périodes de renouvellement plus courtes que celles convenues entre parties.

Quant à la jurisprudence citée par la partie défenderesse quant à l'abus de droit dans le cas d'un preneur qui a décidé de relocaliser ses activités (TA Lux., 8 mai 2012, n° 92/20120 cité aux pages 6 et 7 de la 2<sup>e</sup> note de plaidoiries), le Tribunal se rallie à cette jurisprudence qui précise que le bailleur ne peut adopter une attitude systématiquement négative à l'égard de toutes les propositions formulées, qu'il doit collaborer à la recherche d'une solution et qu'il ne peut refuser des propositions raisonnables d'arrangement consistant dans des offres suffisantes d'indemnité compensatoire et/ou dans des offres de sous-location.

Il faut cependant relever tout d'abord que dans l'affaire citée, le bail devait encore courir pendant 5 ans après que le preneur n'avait plus besoin des lieux, tandis qu'en l'espèce, la différence n'est que d'environ un an. En outre, tel qu'il sera développé ci-après (titre 5.4.2.1.), il n'est pas démontré que les propositions d'indemnisation faites par **SOC.2.) S.A.** aient été satisfaisantes, que **SOC.1.) S.A.** ait adopté une attitude systématiquement

négative quant à la sous-location ou qu'elle ait refusé des offres concrètes et adéquates de sous-location. Enfin, il n'est pas démontré qu'un nouveau repreneur aurait pu être trouvé à une date antérieure à laquelle le **SY.)** a finalement emménagé dans les lieux.

Par conséquent, les échéances contractuelles par deux ans au 30 juin 2018 et au 30 juin 2020 sont opposables à la société **SOC.2.) S.A.**

## **5.2. Quant à la résiliation du 28 novembre 2018**

Le Tribunal relève que le courrier de résiliation du 28 novembre 2018 se lit comme suit :

*« Dear Sirs,*

*As officially announced in March 2016, **SOC.2.) S.A.** will relocate all its activities to the (...) currently under construction in (...).*

*We hereby give you notice that **SOC.2.) S.A.** therefore terminates the Lease Agreement for professional use concluded with **SOC.1.) S.A.** dd. 18 February 2005 and its 4 appendices (...), for the premises rented at L-(...), per 31 August 2019.*

*Following negotiations since early 2017 with your representatives **SOC.8.) S.A.** and **SOC.18.) Group NL**, and with the new tenant "**SY.)**" – Le **SY.)** in (...), please note that **SOC.2.) S.A.** is willing to vacate the building on 31 May 2019 at the latest upon condition of finding an amicable settlement on equitable terms and conditions of such an earlier termination.*

*We also remain open to further discuss an early entrance for the warehouse with other prospect tenants e.g. la Commune de (...). ».*

Il est de principe qu'en l'absence de clause de résiliation anticipée, la gravité du comportement d'une partie à un contrat peut justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale à ses risques et périls.

La lettre de résiliation pour faute ne doit pas nécessairement contenir une motivation exhaustive des motifs de résiliation.

De même, une résiliation pour faute ne doit pas se faire nécessairement avec effet immédiat, mais peut comporter un bref préavis.

Néanmoins, il faut qu'il ait été dans l'intention d'une des parties de résilier le contrat pour faute de l'autre partie.

En l'espèce, il résulte de la lecture de la lettre de résiliation que celle-ci est intervenue au motif d'un déménagement dans d'autres locaux, donc d'un fait qui ne saurait être reproché au bailleur.

La lettre ne fait pas référence aux problèmes des fissures, qui par ailleurs étaient connues depuis de longues années.

Le risque d'effondrement de la structure, tel qu'allégué actuellement par la partie **SOC.2.) S.A.** ne saurait avoir motivé sa décision de résilier le contrat, puisque cet élément n'apparaît qu'avec l'expertise **F.)** réalisée en juin 2019 et n'a dès lors pas pu être déterminant, même de façon sous-jacente, à la décision de résilier le contrat.

Par conséquent, la résiliation du 28 novembre 2018 ne constituait pas une résiliation pour faute dans le chef du bailleur, et en tant que résiliation avec préavis, elle était prématurée.

Si les pourparlers avec le **SY.)** étaient avancés, l'analyse des pièces versées ne permet cependant pas au Tribunal de conclure qu'il y aurait eu, tel qu'allégué par **SOC.2.) S.A.**, un « accord de principe » sur la résiliation anticipée.

La jurisprudence n'est pas unanime quant aux conséquences découlant d'une résiliation non justifiée du contrat de bail par le preneur. Certaines décisions considèrent que le contrat reste résilié, le bailleur pouvant exiger des dommages-intérêts à hauteur notamment des loyers perdus jusqu'à la relocation de l'immeuble. D'autres décisions considèrent qu'en cas d'indication d'un préavis trop court, le congé est valablement donné, mais ses effets sont reportés à la prochaine échéance du contrat. D'autres encore considèrent que la résiliation reste sans effets, le bailleur pouvant – sauf abus – exiger l'exécution forcée du contrat.

Le Tribunal relève qu'en l'espèce, les deux dernières solutions en reviennent au même, puisque la société **SOC.1.)** ne formule pas de revendications au-delà de juin 2020. Le tribunal se rallie au courant jurisprudentiel respectueux de la force obligatoire des contrats et considère dès lors que la résiliation intervenue avant l'échéance contractuelle sans motif valable ne produit pas d'effets.

### **5.3. Quant à la résiliation de plein droit au 31 août 2019**

Dans son courrier du 23 août 2019, ainsi que dans ses arguments de défense, la partie **SOC.2.) S.A.** soutient que le contrat de bail aurait été résilié d'office au 31 août 2019 et se base à ce titre sur l'article 1722 du Code civil.

Selon cet article, si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Cette disposition vise exclusivement le cas fortuit. Si l'apparition de fissures dans le béton peut relever du cas fortuit, ces fissures sont cependant présentes de longue date. Il n'a jamais été soutenu qu'il y aurait eu destruction de la chose louée depuis des années. Le reproche que **SOC.2.) S.A.** fait à **SOC.1.) S.A.** consiste à dire que durant

toutes ces années, elle aurait manqué à son obligation d'entretien, ce qui aurait causé la perte totale de la chose. Or, un tel fait ne relève pas du cas fortuit, mais d'un manquement reproché au bailleur.

L'article 1722 du Code civil n'a dès lors pas vocation à s'appliquer dans ce cas.

#### **5.4. Quant à la résiliation par courrier du 23 août 2019**

Par courrier d'avocat du 23 août 2019, la société **SOC.2.) S.A.** a déclaré *«compte tenu des nombreuses violations graves et répétées par **SOC.1.)** à ses obligations contractuelles et en particulier son inaction face au phénomène de fissurations, son manque de loyauté qui a acculé **SOC.2.)** dans une impasse puisqu'elle ne peut plus sous-louer ses locaux inutilisés, je vous informe par la présente que notre mandante considérera le contrat de bail comme ayant été définitivement résilié avec effet au 31 août 2019 ».*

Par ce courrier, la société **SOC.2.) S.A.** a exprimé son intention de résilier unilatéralement le contrat pour faute du locataire. Malgré le délai de quelques jours entre le courrier et la date de résiliation, ce courrier équivaut à une résiliation avec effet immédiat. En effet, la gravité du comportement d'une partie à un contrat peut justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale à ses risques et périls » et que « cette gravité [...] n'est pas exclusive d'un délai de préavis » (Cass. fr., 1re civ., 13 oct. 1998, n° 96-21.485).

##### **5.4.1. Acceptation de la résiliation par le bailleur**

La partie **SOC.2.) S.A.** soutient que cette résiliation serait valable parce qu'elle aurait été acceptée par le bailleur.

La résolution unilatérale du bail par le locataire peut en effet être ratifiée par le bailleur : elle devient alors synallagmatique. L'accord du bailleur peut être tacite ou implicite.

L'analyse des échanges de courrier ne permet cependant pas au Tribunal de retenir que la société **SOC.1.) S.A.** aurait marqué son accord avec cette résiliation. Au contraire, elle a invariablement insisté sur l'exécution du contrat jusqu'à son terme, et ce notamment dans le courrier de son avocat du 29 août 2019.

Le Tribunal relève que le fait pour la société **SOC.1.) S.A.** de s'être rendue à quelques occasions dans les lieux pour en assurer l'entretien ne saurait, au vu du fait que les lieux étaient inoccupés et non surveillés, valoir reprise de possession des lieux.

Le fait d'accepter physiquement une lettre recommandée, même si on peut se douter de ce qu'elle contient, ne saurait être interprété comme valant acceptation inconditionnelle de son contenu. La remise des clefs est en général à interpréter comme valant restitution de la jouissance du bien au bailleur. Il ne faut cependant pas sur-ritualiser cette remise des clefs pour considérer qu'il y aurait transfert de jouissance et acceptation de la

résiliation dès que le bailleur (ou son avocat) touche les clefs. L'acceptation des clés, même sans formuler de réserves, ne saurait valoir acceptation de la résiliation en l'absence de tout autre élément du dossier confortant la renonciation du bailleur à poursuivre l'exécution du bail.

Il résulte de l'historique retracé ci-avant que **SOC.1.)** S.A. avait marqué son désaccord avec une résiliation anticipée, de sorte que **SOC.2.)** S.A. ne pouvait lui forcer la main par l'envoi des clefs. En outre, **SOC.1.)** S.A. a aussitôt réagi par écrit et tenu les clefs à disposition du locataire.

Dans la même optique, si un message d'un agent immobilier (pièce 20 du défendeur) peut faire croire qu'un contrat de bail entre le **SY.)** et **SOC.1.)** S.A. avait déjà été conclu, le Tribunal ne dispose cependant pas de ce contrat et ignore ses modalités, de sorte qu'un accord tacite de départ anticipé n'est pas établi. De même, **SOC.2.)** S.A. ne saurait soutenir qu'il y aurait correspondance acceptée ou accord suite au courrier du 29 mai 2019 annonçant le déménagement à (...), puisque la position de **SOC.1.)** S.A. était connue et sera relayée un mois plus tard dans les échanges entre avocats.

#### **5.4.2. Justification de la résiliation**

Tel que relevé ci-dessous, le Tribunal se rallie à la jurisprudence selon laquelle une résiliation unilatérale que le preneur prononce à ses risques et périls, ne produit d'effets que si elle repose sur des motifs suffisamment graves ; à défaut, le bailleur est en droit d'exiger la poursuite du contrat.

En l'absence d'acceptation de la résiliation par le bailleur, il convient d'analyser si celle-ci était justifiée. Elle repose, en somme, sur deux arguments, à savoir :

- 1) L'abus ou la faute commise par **SOC.1.)** dans le cadre des pourparlers de sous-location,
- 2) Les fissures dans le parking qui remettraient en cause la stabilité de l'immeuble et l'absence de réaction appropriée du bailleur pour y remédier.

##### ***5.4.2.1. Fautes et abus dans lors des pourparlers avec le SY.) et d'autres sous-locataires***

La partie **SOC.2.)** S.A. soutient, en résumé, que **SOC.1.)** S.A. aurait été fautive dans le cadre de ses efforts pour trouver un sous-locataire. Elle aurait présenté des candidats sérieux qui auraient été refusés à tort par le bailleur, qui n'aurait par ailleurs pas collaboré activement. Il y aurait eu une collusion entre le bailleur et le **SY.)**.

La société **SOC.1.)** S.A. réfute l'ensemble de ces reproches et dit avoir été ouverte à toute proposition de sous-location à des conditions raisonnables et acceptables. Elle n'aurait interrompu les pourparlers qu'au moment où il aurait été évident qu'aucun accord ne pouvait être trouvé.

Les parties sont en accord sur le fait que le contrat soumet la sous-location à l'accord du bailleur, accord qui ne peut cependant être refusé sans motif valable.

Le Tribunal note que la jurisprudence luxembourgeoise est fermement attachée à l'obligation de la victime de modérer, de contenir autant que possible son dommage en prenant toutes les mesures raisonnables à cet effet. Le créancier victime de l'inexécution doit réagir positivement face à la défaillance du débiteur de manière à prendre toutes les mesures raisonnables pouvant limiter l'étendue du préjudice qu'il subit. Cette obligation interdit au créancier de laisser s'aggraver inutilement le dommage, sous peine pour lui de ne pas obtenir l'entière réparation de son préjudice. Il appartient à l'auteur du dommage qui fait état de ce que la victime a la possibilité raisonnable de minimiser son dommage, de le prouver (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>ème</sup> éd., n° 1213). La société **SOC.1.)** S.A., victime de la résiliation anticipée du contrat de bail par rapport aux prévisions contractuelles, avait ainsi une obligation de collaborer activement à trouver un nouveau locataire pour tenter de minimiser son préjudice.

Mis à part pour le **SY.)**, les pièces soumises au Tribunal (not. la pièce 64 de la défenderesse) renferment peu d'indications précises et concrètes quant à d'autres sous-locataires qui auraient été proposés, quant au refus par **SOC.1.)** S.A. de telles propositions et quant au déroulement des pourparlers.

Concernant les négociations avec le **SY.)**, il résulte des éléments du dossier que la société **SOC.1.)** S.A. ne s'est pas opposée à une sous-location par cette entité qui, par la suite, est devenu locataire principal d'une partie des lieux.

Le principal problème en l'espèce ne consistait pas dans l'entrée dans les lieux du **SY.)**, mais du fait que la sous-location ne devait porter que sur une partie de l'ensemble immobilier et que les parties étaient en désaccord sur les conditions de la sous-location.

Les parties s'accusent mutuellement d'avoir formulé des propositions et exigences inacceptables pour l'autre, respectivement pour le **SY.)**.

Il convient de rappeler à ce titre que le simple fait qu'une exigence formulée par le bailleur soit au-delà des prix du marché ou qu'une proposition faite par le locataire soit en-dessous du prix du marché ne permet pas de conclure à un abus, mais qu'il s'agit du jeu normal de la négociation commerciale. Il n'y a abus dans le refus d'accepter les conditions de sous-location que s'il y a une divergence manifeste avec les conditions usuelles du marché, à ce point que l'offre ne peut être considérée comme sérieuse et qu'elle a été formulée dans le but d'être rejetée.

Il résulte notamment des échanges de courrier que la société **SOC.1.)** S.A. a réclamé à un moment donné la somme de 10 euros par mois par mètre carré d'entrepôt et la somme mensuelle de 100 euros par parking. Cette proposition n'a pas été acceptée. Or, il n'est pas démontré par les éléments du dossier que ces prix soient à ce point éloignés des prix

du marché qu'il y a un abus. Il est encore documenté que la société **SOC.2.) S.A.** proposait la somme mensuelle de 25.000 euros pour certains mois de loyer de l'entrepôt. Il n'est pas non plus démontré que cette offre soit à ce point conforme aux conditions usuelles que son refus dégènerait en abus.

Concernant une éventuelle indemnité conventionnelle, il est notamment documenté que le bailleur exigeait à un moment donné la somme forfaitaire de 219.000 euros, tandis que le locataire proposait un règlement unique de 100.000 euros (soit un peu plus d'un mois de loyer). Ici encore, aucun élément ne permet au Tribunal de retenir que le refus d'accepter cette dernière proposition soit à considérer comme abus.

En tout cas, le Tribunal n'identifie au vu des éléments en sa possession pas d'abus de la part de **SOC.1.) S.A.** quant aux exigences qu'elle formulait, ni quant au refus d'accepter les conditions offertes par la société **SOC.2.) S.A.**

Quant aux reproches formulés par **SOC.1.) S.A.**, qui attribue à **SOC.2.) S.A.** et à ses « interminables errances » l'échec des pourparlers avec le **SY.)**, le Tribunal relève que cette question reste sans incidence sur les demandes formulées.

Quant à la *rupture des pourparlers*, le Tribunal relève qu'il est établi que les pourparlers avec le **SY.)** étaient très avancés. Ainsi notamment, des questions pratiques de détail étaient en cours de discussion, notamment une liste de meubles à reprendre et une liste de problèmes à régler.

La société **SOC.1.) S.A.** a annoncé par courrier du 26 avril 2019 qu'en l'absence de réponse endéans un certain délai, elle mettrait un terme définitif aux pourparlers d'arrangement. L'historique que le Tribunal a dressé sur les échanges entre parties permet cependant de constater que cette rupture n'intervient pas subitement, mais conclut une série d'échanges lors desquelles les parties n'ont pas réussi à se mettre d'accord sur les conditions financières de la sous-location ou reprise de bail, respectivement du loyer dû pour les parties non reprises.

En outre, dans la perspective d'une sous-location, il aurait appartenu à **SOC.2.) S.A.** de continuer à payer le loyer convenu à la société **SOC.1.) S.A.** et de trouver de son côté un arrangement avec son sous-locataire, dont les conditions financières ne devaient en principe pas intéresser le bailleur principal. Selon l'attestation de témoignage de **H.)**, versée en tant que pièce n° 56 par la partie défenderesse, et qui retrace le déroulement des pourparlers, **SOC.2.) S.A.** estime avoir fait une proposition correcte de sous-location au prix du marché que le **SY.)** aurait refusée. Ce dernier aurait promis de faire une contreproposition dans les deux à trois jours, mais une telle proposition ne serait jamais intervenue.

Ainsi, à un moment donné – notamment dans un courrier du 13 mai 2019 - le **SY.)** a fait savoir qu'il n'est plus intéressé par une sous-location. Aucun élément du dossier n'établit une collusion entre le **SY.)** et la société **SOC.1.) S.A.** Il n'est ainsi pas établi

que la décision du **SY.)** de retarder son déménagement et de prolonger son bail en cours, ait été prise de connivence avec la société **SOC.1.) S.A.** et qu'elle ait eu pour but de préjudicier la société **SOC.2.) S.A.** en la privant de sous-locataire. En particulier, ni le fait que le **SY.)** ait publié sur son site Internet une documentation afférente, ni le fait que **SOC.1.) S.A.** ait pu verser un email provenant du **SY.)**, ne suffisent pour démontrer une collusion. L'attitude du **SY.)** lors des pourparlers ne saurait dès lors être reprochée à la société **SOC.1.) S.A.**

Dès lors, il n'est pas démontré que la rupture des pourparlers ait été fautive et que la partie requérante ait manqué à une obligation de collaborer activement à une solution. Le premier motif invoqué à l'appui de la résiliation du 23 août 2009 est par conséquent à écarter.

#### ***5.4.2.2. Absence de réaction appropriée du bailleur aux fissures***

Concernant le second motif de résiliation, le Tribunal relève que des dégâts importants rendant l'utilisation des lieux impossible ou dangereuse, sans que le bailleur n'apporte de solution, peuvent justifier une résiliation pour faute par le preneur.

Il est encore à retenir que la réparation de problèmes affectant une structure portante en béton relève de la responsabilité du bailleur et non du preneur.

Il n'est pas nécessaire que la perte ou le risque se soit effectivement réalisé ; « on ne peut contraindre le locataire à rester dans un bien menaçant de s'effondrer sous prétexte que la perte n'est point encore survenue, et de l'exposer au danger ; il ne faut pas qu'il soit matériellement privé de la jouissance totale ; il suffit que, humainement, il n'ait pu jouir normalement du bien ; les conditions sont réalisées si, selon les experts, le preneur peut craindre le pire en présence des menaces d'effondrement (...) ». Il peut aussi s'agir d'une « vétusté qui rend l'habitation dangereuse pour le locataire et pour les tiers » (J. Vankerckhove, *Le louage de Choses, Les baux en général*, 2<sup>e</sup> édition 2000, n<sup>o</sup> 423).

Il est constant en cause que les problèmes de fissures et d'infiltration d'eau dans le parking sous-terrain sont connues de longue date et ont fait l'objet de discussions entre parties, telles que résumées au titre 3.2.1.. Des travaux ont été effectués, travaux que **SOC.1.) S.A.** estime suffisants et que **SOC.2.) S.A.** qualifie de réparations de fortune. Il est encore constant que les fissures sont présentes à ce jour et que le bâtiment ne s'est pas encore effondré.

Les différentes expertises qui ont été réalisées jusqu'ici ont été résumées sous le titre 3.4.

Les experts concluent tous à la présence d'un problème et sont unanimes pour dire que des investigations supplémentaires sont nécessaires. Leurs conclusions divergent au niveau de la conclusion qu'ils tirent de l'incertitude subsistante. Si les uns considèrent qu'il n'est par conséquent pas établi que la structure de l'immeuble est compromise et

qu'il n'y a pas de danger immédiat, l'expert F.) conclut que cette stabilité ne peut pas être garantie.

Le Tribunal constate que malgré les quatre experts qui se sont prononcés, il ne dispose que de peu d'informations sur l'ampleur potentielle d'un risque, à savoir si la dalle risque de s'effondrer à tout moment ou s'il s'agit d'un risque à terme. Il ne dispose encore que peu de renseignements sur la question de savoir si les fissures n'affectent que la stabilité de la dalle dans le sous-terrain ou si tout l'immeuble, avec les bureaux, est exposé à un risque concret d'effondrement.

Au vu de ces incertitudes, tous les experts ayant conclu à la nécessité d'investigations plus approfondies, il y a lieu d'instituer une expertise et de charger l'expert de la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé, de :

- dresser un inventaire des éventuels vices, malfaçons, défauts de conformité et autres défauts affectant les parkings souterrains aux niveaux -1 et -2 de l'immeuble anciennement loué par **SOC.2.)** sis à L-(...);
- déterminer les causes et les origines de ces désordres ;
- décrire le risque engendré par ces désordres, et en particulier les risques de stabilité tout en précisant:
  - o s'il s'agit d'un risque imminent ou d'un risque à terme,
  - o s'il s'agit d'un risque affectant uniquement la dalle en question ou alors l'ensemble de l'immeuble ;
- dresser un inventaire d'éventuels travaux de réparation ou stabilisation qui ont été faits ;
- déterminer si et dans quelle mesure ces travaux étaient de nature à remédier aux vices et malfaçons et aux éventuels problèmes de stabilité.

Puisque les fissures sont invoquées par la société **SOC.2.)** S.A. pour justifier ses arguments divers destinés à réfuter les demandes principales, la provision sur les honoraires d'expert est à mettre à sa charge.

## **6. QUANT À L'EXÉCUTION FORCÉE**

La partie requérante sollicite l'exécution forcée du contrat de bail qui a été conclu.

En principe, si le locataire résilie le contrat de bail unilatéralement avant son terme, pour un motif qui s'avère non justifié, le bailleur a le droit de poursuivre les relations contractuelles (p.ex. TA Lux., 12 juillet 2002, n° 66137; TA Lux., 15 octobre 2019, n° TAL-2019-03462).

En effet, lorsqu'un locataire, sans reprocher au propriétaire une violation de ses obligations de bailleur, dénonce unilatéralement et avant terme un contrat de bail à durée déterminée, le bailleur est en droit de continuer à demander le paiement des loyers

échus, étant donné qu'une demande en paiement de loyers échus est une demande en exécution d'une obligation de donner dont l'exécution est toujours possible (Cass, 12 février 1976, Pas. 23, p.321).

Le locataire doit respecter l'échéance du bail si celui-ci est à durée déterminée. Si le locataire ne respecte pas l'échéance convenue, il sera condamné à payer au bailleur les loyers dus jusqu'à l'échéance du bail, sauf au locataire de prouver que les lieux ont été reloués avant l'échéance du bail.

La société **SOC.2.) S.A.** objecte d'un côté qu'il y aurait des obstacles à l'exécution forcée, et fait valoir d'un autre côté des moyens quant au fond concluant notamment que le loyer n'est pas dû.

### **6.1. Obstacles à l'exécution forcée**

Tandis que la société **SOC.1.) S.A.** estime être en droit d'exiger l'exécution forcée, la société **SOC.2.) S.A.** soutient que celle-ci n'est pas possible, et ce parce qu'elle aurait été conventionnellement exclue, parce qu'elle constituerait un abus de droit ou encore parce qu'elle serait impossible.

#### **6.1.1. Exclusion conventionnelle de l'exécution forcée (article XVII)**

La partie **SOC.2.) S.A.** invoque l'article XVII du contrat de bail en sa faveur tant pour s'opposer à toute demande d'exécution forcée du contrat que pour limiter le montant de dommages-intérêts auxquels elle pourrait être tenue. La société **SOC.1.) S.A.** s'oppose à cette argumentation.

L'article XVII du contrat prévoit sous le titre « legal termination » :

*« In the event that this lease is terminated before the lease term foreseen in Article III through the Lessee's fault (like for example no payment of the rent, no maintenance of the building although asked by the Lessor), the Lessee shall pay the Lessor, as termination compensation, an amount equivalent to three months of rent, in addition to the rent and expenses of the month in progress, plus any expenses, expenditures and costs resulting from the termination ».*

La clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution (Art. 1226 du Code civil).

En l'espèce, le preneur s'est engagé au paiement d'une indemnité forfaitaire en cas d'inexécution de sa part du contrat jusqu'à son terme.

L'article 1228 du Code civil précise toutefois que le créancier, au lieu de demander la peine stipulée contre le débiteur qui est en demeure, peut poursuivre l'exécution de l'obligation principale.

Le créancier jouit d'une option; il n'est jamais tenu par la clause. Celle-ci renforce ses droits et ne lui fait pas perdre le bénéfice des sanctions de droit commun, qui sont du reste inhérentes à la notion de contrat. Le créancier peut ainsi abandonner la voie de la clause pénale pour réclamer l'exécution en nature de l'obligation principale (Jurisclasseur Civil Code, Art. 1231 à 1231-7, Fasc. 22, n° 78, 79).

Le créancier de l'obligation a ainsi le choix entre l'exécution forcée et la clause pénale (voir p.ex. en ce sens CSJ, 29 janvier 2003, n° 26150, JUDOC n° 99829744).

En l'absence d'exclusion explicite de cette option par la clause contractuelle, la clause pénale ne saurait être considérée comme protégeant également le preneur en limitant sa responsabilité. La société **SOC.2.) S.A.** ne peut dès lors l'invoquer pour s'opposer à l'exécution forcée et pour limiter le montant de dommages-intérêts auquel elle est susceptible d'être condamnée.

### **6.1.2. Abus dans la demande d'exécution forcée du contrat**

Pour la société **SOC.2.) S.A.**, la société **SOC.1.) S.A.** verserait dans l'abus en exigeant l'exécution forcée du contrat de bail. Il faudrait apprécier si l'exécution du contrat n'est pas préjudiciable que la résolution du contrat avec octroi de dommages-intérêts, et s'il y a disproportion avec l'inconvénient subi par le preneur.

La société **SOC.1.) S.A.** se voit dans son droit pour exiger l'exécution forcée du contrat.

Dans l'appréciation de la question s'il y a abus dans le fait de demander l'exécution du contrat, il convient de tenir compte du dernier état de la demande, et donc notamment du fait que la partie demanderesse a renoncé aux demandes relatives à l'assurance, à l'obligation de garnir les lieux et à l'obligation de reconstituer la caution bancaire.

Le Tribunal relève que les demandes restantes liées à l'exécution forcée consistent dans le paiement des loyers, les frais d'entretien, de gardiennage et d'électricité et, partiellement, les taxes foncières. Il s'agit exclusivement de demandes pécuniaires.

Il faut noter dans un premier temps que le montant demandé sur base de l'exécution forcée est le même que celui réclamé par **SOC.1.)** pour l'exécution par équivalent (dommages-intérêts). Au stade actuel, il n'y a dès lors pas de disproportion manifeste entre le choix de l'exécution forcée et l'allocation de dommages-intérêts, le contrat étant venu à son terme.

Il est ensuite de principe qu'un contrat engage les parties et est censé être exécuté. La jurisprudence admet si le locataire résilie le contrat de bail unilatéralement avant son terme, le bailleur a le choix entre la poursuite des relations contractuelles et la résiliation du contrat de bail accompagnée d'une demande en condamnation des sommes prévues à l'article 1760 du code civil. Le bailleur est dès lors en principe en droit de demander la poursuite des relations contractuelles avec le paiement des loyers échus jusqu'à la fin du contrat de bail. Néanmoins, le bailleur peut commettre un abus de droit en exigeant

l'exécution forcée de la convention de bail. Ainsi, il ne peut opposer un refus systématique et arbitraire à l'égard des candidats présentés par le locataire, pareil refus pouvant être considéré comme abusif (TA Lux., 22 décembre 2004, n° 90309 du rôle).

Il y a abus de droit lorsqu'une partie agit dans son seul intérêt en vue de retirer un avantage disproportionné par rapport aux inconvénients que subit son cocontractant. L'exercice d'un droit peut se révéler abusif même s'il fait suite à une faute du cocontractant ; la faute du débiteur en défaut d'exécution de ses obligations ne le prive donc pas du droit d'invoquer l'abus de droit de son créancier à l'occasion de l'exercice par celui-ci de la faculté d'opter entre l'exécution forcée et la résolution de la convention (TA Lux., 18 février 2000, n° 64404 du rôle).

Ainsi, c'est principalement dans l'hypothèse où le bailleur poursuit l'exécution du contrat, alors que le preneur ne fait plus face à ses obligations ou a quitté les lieux, que la théorie de l'abus trouve application (Les Nouvelles, Louage des Choses, La Haye & Vankerckhove, éditions Larcier n° 417).

Il relève du pouvoir du juge, qui statue souverainement en fait, de retenir l'abus de droit éventuel du bailleur qui refuse de résilier anticipativement le bail, malgré les raisons légitimes du locataire et ses offres suffisantes d'indemnité compensatoire ; tout dépend des circonstances.

Il n'y a ainsi abus de droit de la part du bailleur que s'il insiste sur l'exécution forcée du contrat, tout en refusant sans motif valable des sous-locataires, problématique qui a été analysée ci avant sous le point 5.4.2.1., le Tribunal étant arrivé à la conclusion qu'aucune faute lors des pourparlers de négociation n'est établie à charge de **SOC.1.) S.A.**

Sous réserve de l'analyse d'une éventuelle résiliation unilatérale valable du contrat au 31 août, le Tribunal ne décèle dès lors aucun abus dans le fait que **SOC.1.) S.A.** demande à titre principale l'exécution forcée du contrat.

### **6.1.3. Impossibilité de l'exécution forcée**

Dans la mesure où, après renonciation à plusieurs demandes, les demandes de la société **SOC.1.) S.A.** relatives à l'exécution forcée se résument à des demandes pécuniaires, elles ne se heurtent à aucune impossibilité.

### **6.3. Quant au paiement des loyers**

La partie requérante réclame le paiement des loyers suivants :

juillet 2019	109.944,20 €
août 2019	109.944,20 €
septembre 2019	109.944,20 €

octobre 2019	109.944,20 €
novembre 2019	109.944,20 €
décembre 2019	109.944,20 €
janvier 2020	109.944,20 €
février 2020	109.944,20 €
mars 2020	109.944,20 €
avril 2020	109.944,20 €
mai 2020	109.944,20 €
juin 2020	109.944,20 €
indexation avril à juin 2020	4.947,49 €
garantie locative	- 225.000,00 €
<b>Total</b>	<b>1.099.277,89 €</b>

La société **SOC.1.)** S.A. est en principe fondée à exiger l'exécution forcée du contrat, et donc également le paiement des loyers.

La société **SOC.2.)** S.A. invoque à titre principal un défaut de jouissance complet des lieux, et à titre subsidiaire elle demande une réduction du loyer en se basant :

- sur le fait que des travaux autres que des travaux de réparation urgents ont été réalisés dans les lieux, empêchant toute jouissance de ceux-ci, sinon réduisant la jouissance de 50 %,
- sur le fait que les fissures dans le parking constituaient un risque pour la stabilité de l'immeuble, le rendant impropre à l'usage, sinon diminuant de 5 % la jouissance.

L'exception d'inexécution, prévue à l'article 1134-2 du code civil, aux termes duquel, « lorsqu'une des parties reste en défaut d'exécuter une des obligations à sa charge, l'autre partie peut suspendre l'exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas, à moins que la convention n'ait prévu en faveur de cette partie une exécution différée », sous-entendue dans tout contrat synallagmatique, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers, que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles. Mais pour justifier l'exception, il faut encore un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Ainsi faut-il que le défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués. L'inexécution justifiée suppose, en effet, un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (TA Lux., 18 décembre 1997, n° 59818 du rôle).

La condition de l'existence d'un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées n'est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée et lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance (TA Lux., 21 mars 1991, n° 42950 du rôle).

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 (Y. MERCHIEERS, Les baux, Le bail en général, n° 244).

Ainsi, le locataire qui subit un trouble dans sa jouissance des lieux peut exiger une réduction du loyer proportionnée à l'ampleur de ce défaut de jouissance. Si le bâtiment n'est plus utilisable dans son entièreté, ou dans ses parties essentielles, conformément aux prévisions contractuelles, il est fondé à suspendre à son tour ses obligations et donc de cesser le paiement du loyer.

### **6.3.1. Défaut de jouissance en raison de travaux**

Le Tribunal relève que le fait qu'un bailleur accède au bâtiment pour procéder à de petites réparations dans les locaux, fût-ce en violation aux stipulations contractuelles quant à cet accès, ne vaut pas reprise de possession des lieux et n'empêche pas le preneur de jouir des lieux, mais peut s'analyser tout en plus en léger trouble dans le droit à la jouissance paisible. Il ne saurait être déduit de tels travaux que le bailleur aurait accepté la résiliation à une certaine date, qu'il aurait repris possession des lieux ou que le preneur aurait été mis dans l'impossibilité totale de jouir des lieux. Cette conclusion s'impose d'autant plus dans une situation dans laquelle le preneur a clairement annoncé son départ des lieux, résilié divers contrats et annoncé son intention de ne plus s'en occuper.

Il en est cependant autrement si le bailleur entreprend d'importants travaux de rénovation et de réaménagement, dépassant de simples travaux d'entretien ou de réparation. De tels travaux, en fonction de leur ampleur, empêchent le locataire de jouir des lieux. En effet, si le bailleur fait effectuer après le départ du locataire des travaux d'une telle envergure rendant impossible toute occupation par le locataire, il ne saurait exiger du preneur qu'il continue à régler les mensualités échues après son départ. Le bailleur ayant dans ces circonstances rendu impossible l'exécution du bail, il ne saurait s'en prévaloir pour réclamer paiement des loyers.

Les pièces de la partie requérante n° 57 et suivantes documentent les travaux suivants :

<b>57</b>	<b>SOC.12.)</b>	Démontage d'une installation NOVEC	5 mai 2020 (date facture)
<b>58</b>	<b>SOC.13.)</b>	Remise en état bâtiment	26 mai 2020 (1 <sup>er</sup> acompte)

59	SOC.14.)	Toitures d'étanchéité (échafaudage, membrane, platine d'eaux pluviales, tuyaux, travaux fer ferblanterie, etc.)	27 mai 2020 (facture)
60	SOC.15.)	« Remise en pristin état »	27 mai 2020 (date facture)
61	SOC.14.)	Travaux d'étanchéité sur auvent d'entrée (demande d'acompte)	6 mai 2020 (demande d'acompte)
62	SOC.15.)	« Remise en pristin état » (demande d'acompte)	30 avril 2020 (demande d'acompte)
63	SOC.13.)	Remise en état bâtiment	15 juin 2020 (2 <sup>e</sup> acompte)
64	SOC.13.)	Remise en état bâtiment	22 juin 2020 (3 <sup>e</sup> acompte)
65	SOC.16.)	Coordination sécurité santé	27 mars 2020 (1 <sup>er</sup> acompte)
66	SOC.16.)	Coordination sécurité santé	27 mars 2020 (2 <sup>e</sup> acompte)
67	SOC.16.)	Coordination sécurité santé	29 mai 2020 (« acompte n° 1 »)
68	SOC.16.)	Coordination sécurité santé	29 mai 2020 (3 <sup>e</sup> acompte)

Les photos versées en tant que pièces n° 70 et 71 par la société **SOC.2.) S.A.** montrent – fait non contesté par la partie adverse – la présence d'un échafaudage devant la façade du bâtiment en date du 9 et du 11 mai 2020.

Il résulte de l'ensemble de ces pièces que c'est à partir de mai 2020 que la société **SOC.1.) S.A.** a entamé d'importants travaux de remise en état du bâtiment. A partir de cette date, elle ne saurait dès lors plus réclamer de loyer au preneur, puisqu'elle a repris possession des lieux. Elle ne subit par ailleurs à ce titre pas de préjudice puisque si elle n'avait pas avancé les travaux, elle aurait dû les réaliser après la fin du bail et n'aurait dès lors pas pu accueillir le prochain locataire au 1<sup>er</sup> juillet 2020.

Par conséquent, les loyers pour les mois de mai et de juin 2020 ne sont pas réduits.

Aucun indice quant à d'autres travaux d'ampleur ne figurant au dossier, le Tribunal décide de ne pas faire droit à la demande d'injonction formulée par **SOC.2.) S.A.**, visant à obtenir communication des contrats conclus entre **SOC.1.) S.A.** et le **SY.)**.

### **6.3.2. Défaut de jouissance en raison de fissures**

Le Tribunal a décidé de soumettre à expertise la question de la gravité des fissures dans le parking sous-terrain et leur impact sur la stabilité de l'immeuble.

La demande relative au paiement des loyers est dès lors à réserver dans l'attente du résultat de l'expertise.

En résumé, le Tribunal retient dès lors que les loyers sont dus par principe en vertu de l'exécution forcée du contrat, sous réserve :

- des loyers de mai et juin 2020 qui ne sont plus dus en raison de la reprise de possession des lieux pour réaliser des travaux d'envergure ;
- éventuellement des loyers de septembre 2019 à avril 2020, si le contrat a été valablement résilié au 31 août 2019, ce qui dépend du résultat de l'expertise ;
- éventuellement des loyers juillet 2019 à avril 2019, si en fonction du résultat de l'expertise, il y a lieu d'accorder une réduction de loyer.

### **6.4. Quant aux frais de gardiennage et d'énergie**

Même en l'absence de clause explicite, l'obligation d'entretien à charge du preneur l'oblige de s'occuper *a minima* du bien pour éviter sa dégradation. Pour un important complexe immobilier, cette obligation inclut la fourniture d'une énergie électrique et d'un chauffage de base, nécessaires au maintien de l'immeuble même en cas d'inoccupation, ainsi qu'une surveillance des lieux abandonnés.

Tout comme la demande relative aux arriérés de loyer, la question de savoir s'il appartenait à **SOC.2.) S.A.** d'assurer la surveillance du bâtiment et d'assurer l'approvisionnement en énergie (électricité, gaz) pour assurer au moins un entretien minimal de l'immeuble dépend pour la période à partir de juin 2019 de la question de savoir si elle pouvait faire valoir l'exception d'inexécution.

Il convient dès lors de réserver cette demande dans l'attente de l'expertise.

### **6.5. Quant à l'impôt foncier**

La partie requérante réclame le paiement des taxes foncières de 2018 à mi-2020 pour un total de  $2,5 \times 6.558,90 = 16.397,25$  euros.

En principe, les impôts fonciers ne constituent pas des taxes correspondant aux services rendus au preneur mais des charges relatives à la propriété de l'immeuble (TA Lux., 13 octobre 2006, n° 198/2006, n° 100.794 du rôle).

Toutefois, l'article VI.A. du contrat de bail stipule que :

*« The Lessee alone shall bear land tax (Appendix I) and contributions or taxes on the Lessee's activity or applying to the occupancy of the leased premises, applying to the leased premises, and, if applicable, value-added tax. »*

Le terme "land tax" se réfère explicitement à l'impôt foncier.

Les parties peuvent en principe librement prévoir dans le contrat de bail la question de savoir quelles charges sont à supporter par le locataire, y compris les impôts et taxes, sauf les restrictions apportées par la loi du 21 septembre 2006 concernant les charges devant être payées par le locataire d'un bail à usage d'habitation. Même si le propriétaire est à la base redevable de cet impôt et que nonobstant toute clause, il le restera envers l'administration, une clause par laquelle le preneur accepte de rembourser cet impôt ne se heurte pas à l'ordre public.

C'est par conséquent à juste titre, que la partie demanderesse a renvoyé à la liberté contractuelle des parties en matière de bail commercial.

L'impôt foncier est par conséquent à charge de la partie défenderesse, mais avec les mêmes réserves que celles formulées pour le loyer principal. Ainsi, pour les mois de mai et juin 2020, il y a eu reprise de possession des lieux de sorte que la taxe afférente est à charge du bailleur ; pour le surplus, il se pourrait qu'il y ait eu résiliation valable du contrat au 31 août 2020 et/ou troubles de jouissance permettant au locataire de suspendre en tout ou en partie ses obligations.

Il convient dès lors de réserver ce poste dans l'attente du résultat de l'expertise.

## **7. QUANT AUX DIVERS FRAIS NON LIES A L'EXECUTION FORCEEE**

### **7.1. Frais de réparation**

La partie requérante demande à « dire que le preneur sera tenu de supporter toute dépense de réparations locatives ou menu entretien exposée à ce titre par la Requérante, y compris les frais de réparation intervenus sur un châssis de fenêtre par la société **SOC.5.)** pour un montant de EUR 7.750,61 euros, avec charge pour le preneur de régler les factures y afférentes lui présentées dans un délai de 15 jours à compter de leur réception, sous peine de mise en compte des intérêts conventionnels au taux de 12 % par an prévus à l'article VII du Contrat de bail, sinon des intérêts légaux, et ce jusqu'à solde ».

Outre le fait que ce procédé conduirait nécessairement à des difficultés d'exécution, il s'agit en réalité d'un préjudice éventuel futur, donc hypothétique, dont l'indemnisation est réclamée, de sorte que le Tribunal ne saurait l'allouer à l'heure actuelle.

Le tribunal rejette donc cette demande formulée en termes généraux.

Il convient simplement de donner acte à la société **SOC.1.)** S.A. que ses demandes indemnitaires chiffrées ne sont pas définitives et limitatives et qu'elle a entendu par cette formulation se réserver le droit de formuler ultérieurement des demandes complémentaires. Le Tribunal n'est pour l'instant saisi que de la demande relative à la facture **SOC.5.)** de 7.750,61 euros.

Suivant une facture **SOC.5.)** (pièce n° 37 de la partie requérante), une fenêtre de 245 sur 115 cm a été remplacée et réparée pour un coût total de 7.750,61 euros, l'intervention ayant eu lieu le 24 octobre 2019.

L'article XII du contrat de bail prévoit que :

*« The Lessee shall replace at its expense all windows or glass that is broken or cracked for any reason not due to construction failures, and whose cost is not covered by the building's insurers ».*

Il est vrai que selon les dispositions de cet article, le bailleur était censé enjoindre par lettre recommandée au preneur de procéder à la réparation endéans un certain délai. Néanmoins, le fait que cette procédure n'ait pas été respectée et que le bailleur ait procédé lui-même à la réparation n'a pas pour conséquence que ces frais ne pourraient plus être récupérés auprès du locataire, ce d'autant plus que la réparation est intervenue à une date à laquelle le preneur a clairement fait savoir qu'il ne se considérait plus contractuellement lié. **SOC.2.)** S.A. ne saurait ainsi argumenter avoir été privée d'une possibilité de réaliser elle-même cette mesure d'entretien. En outre, il n'est pas démontré que la réparation aurait pu se faire à moindres frais.

Il y a dès lors lieu de faire droit à cette demande à hauteur de 7.750,61 euros.

Quant aux intérêts, l'article VII du contrat de bail prévoit :

*« Without prejudice to all the Lessor's other rights and actions, any amounts due now or in the future by the Lessee pursuant to this lease shall incur interest of 12 % per annum as of their due date, ipso jure and without notice ».*

Il y a dès lors lieu d'allouer le d'intérêt conventionnel de 12%. Concernant la date de début des intérêts, la requête formulée par **SOC.1.)** S.A. est peu précise et ne contient pas de date concrète ; il y a dès lors lieu d'allouer les intérêts à compter de la demande en justice.

Aucun motif ne justifie en l'espèce d'ordonner l'exécution provisoire de cette condamnation.

## **7.2. Frais de remise en état**

La société **SOC.1.)** S.A. réclame à titre principal la somme de 476.091,86 euros TTC sur base d'un devis, sinon à titre subsidiaire la somme de 220.098,57 euros sur base d'un ensemble de factures. Elle sollicite encore l'institution d'une expertise.

Les moyens développés par **SOC.2.)** S.A. pour s'opposer à la demande parce que dans la logique de la partie adverse le bail serait toujours en cours, ne sont plus pertinents à l'heure actuelle. Elle s'oppose encore à la demande puisque l'évaluation des frais serait arbitraire et non justifiée, et se baserait sur une constatation unilatérale par la partie adverse. L'état des lieux dressé en son absence ne lui serait pas opposable. Le contrat de bail imposerait le recours à un expert pour fixer le montant des éventuels travaux, procédure qui n'aurait pas été respectée.

### **7.2.1. Règles régissant la remise en état**

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

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

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (TA Lux., 5 février 1987, n° 35323 du rôle).

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (M. HARLES, Le bail à loyer, Pas. 31, p. 343). Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

L'article X du contrat de bail prévoit, en ce qui concerne la remise en état à la sortie des lieux :

*« An outgoing inventor of the premises shall be drawn up in accordance with the same procedure as described in article IX, in order to have an expert determine the amount of rental damages and any compensation for unavailability.*

*The Lessee shall be liable for any wear and tear if the lease is terminated due to its fault. Any necessary restoration work due to this wear and tear shall be carried out at the lease's expiration.*

*It is expressly stipulated that any damages to the premises occurring, for example during the removal of partitions, shall not constitute normal wear and tear. (...) ».*

L'article XI prévoit, quant à la modification des lieux :

*« The Lessee cannot make any change, modification, construction or demolition affecting the leased premises without the Lessor's prior special and written consent, which cannot be unreasonably withheld. (...)*

*At the end of the lease or if the lease is terminated, any modifications, conversions or improvements, including partitioning, shall become the Lessor's property, at no expense, and shall be transferred to it in good condition. When a mezzanine is installed by the Lessee, this mezzanine will be removed at the end of the lease by the Lessee. »*

L'article XII stipule quant aux réparations et à la maintenance :

*« The Lessee shall be required to maintain the leases premises in good condition in terms of all types of rental repairs, regardless of the nature and cause thereof. Reference is hereby made to the Appendix 6.*

*(...)*

*The Lessee shall maintain in good condition the interior paint and shall protect from frost any water pipes, radiator and sanitary equipments. (...)*

*The Lessor may demand from the Lessee, by registered mail, that the Lessee carries out any repair work mentioned above, incumbent upon the Lessee and to terminate said work within two months of sending this letter by registered mail.*

*The Lessee shall allow, without compensation or rent decrease, the execution of any repairs or improvements that could become necessary during the lease's term, even if said work lasts for more than 40 days, in order to enable the Lessor to fulfill its obligations properly and promptly.*

*The Lessee must allow access to the Lessor or its employees or to any other person designated by the Lessor for the purpose of carrying out necessary inspections and repairs and to check the condition of the premises in general.*

*All major repairs shall be borne by the Lessor and the Lessee shall notify the Lessor, immediately and by registered mail, of the need to make any repairs incumbent upon it. Failing this, the Lessee shall be held liable for the resulting*

*damages and for any adverse consequences for which the Lessor cannot under any circumstances be held liable in absence of such notification.*

*If any interruption of the building's services is due to a cause outside the Lessor's control (force majeure) and provided that the Lessor has taken reasonable care to ensure the functioning of these services, or their restoration, the Lessee cannot claim any compensation for any resulting inconvenience ».*

Le Tribunal relève qu'il est exact, comme le soutient la société **SOC.2.)** S.A. que les travaux ont débuté avant la date du 30 juin 2020. Cela n'empêche cependant pas que de tels travaux puissent être qualifiés de travaux de remise en état. La société **SOC.2.)** S.A. avait à ce moment clairement fait comprendre qu'elle ne se considérerait plus comme locataire et qu'elle n'entendrait assumer aucune obligation afférente. Il ne saurait dès lors être reproché à **SOC.1.)** S.A. de ne pas avoir au préalable exigé du locataire de procéder à ces travaux. Il a été tenu compte de ce début anticipé des travaux dans le cadre de la demande relative aux loyers. Pour le surplus, s'il devait s'avérer qu'il s'agissait en tout ou en partie de travaux à charge de **SOC.2.)** S.A., qui *de facto* n'occupait plus les lieux, celle-ci n'a subi aucun préjudice du fait de cette anticipation.

#### **7.2.2. Devis de remise en état**

La demande principale est basée sur un relevé intitulé « budget travaux de remise en pristin état zone bureaux » dressé par la société **SOC.8.)** (pièce 55 de la partie demanderesse) et concluant à un coût total de 476.091,86 euros TTC. Ce relevé se présente en résumé comme suit :

<b>Type de travaux</b>	<b>Description</b>	<b>Fournisseur</b>	<b>Prix TTC</b>
<b>Parachèvement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fourniture, pose et dépose d'une protection plafond,</li> <li>- dépose, évacuation du tapis et nouveau tapis</li> <li>- fourniture et application d'une égaline sur chape ciment</li> <li>- remplacement des dalles de faux plafonds</li> <li>- mise en peinture des murs et chambranle des portes</li> <li>- réfection de la cage d'escalier</li> <li>- réparation des carrelages endommagés</li> <li>- dépose et repose des joints de fenêtre</li> <li>- dépose des étiquettes des cloisons amovibles, nettoyage cloisons</li> <li>- remplacement des garnitures des portes</li> <li>- nettoyage final</li> </ul>	<b>SOC.13.)</b>	240.122,48 €

<b>Electricité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dépollution installation antenne radio</li> <li>- reprogrammation et adaptation du contrôle d'accès bureaux</li> <li>- reprogrammation et remise en service des grilles parking</li> <li>- dépollution de l'installation de vidéo surveillance</li> </ul>	<b>SOC.15.)</b>	104.321,03 €
	- primes installation LED		-3.356,03 €
<b>Extinction automatique incendie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- démontage du système d'extinction</li> <li>- démontage des bouteilles de la partie surpression</li> <li>- fermetures coupe-feu</li> </ul>	<b>SOC.12.)</b>	3.614,27 €
<b>Réfection auvent</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- installation d'un échafaudage en façade</li> <li>- dépose de l'ancienne étanchéité et conditionnement pour stockage</li> <li>- préparation des supports</li> <li>- application d'une primaire d'adhérence pour étanchéité</li> </ul>	<b>SOC.14.)</b>	17.453,28 €
<b>Stores intérieurs</b>	- remplacement de l'ensemble des stores des bureaux	<b>SOC.23.)</b>	34.647,05 €
<b>Coordination sécurité et santé</b>	- coordination de la mise en œuvre des principes généraux de prévention	<b>SOC.16.)</b>	3.202,00 €
<b>Plans d'évacuation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mise à jour de l'ensemble des plans d'évacuation</li> <li>- fourniture et pose des cadres et plans</li> </ul>	<b>SOC.16.)</b>	3.755,70 €
<b>Nettoyage sanitaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prestation de nettoyage des sanitaires</li> <li>- fourniture de savon liquide et papier toilette</li> </ul>	<b>SOC.24.)</b>	1.210,95 €
<b>Project Management</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- réalisation des spécifications techniques pour consultation</li> <li>- consultation d'entreprises pour la réalisation des travaux</li> <li>- visites sur site avec les entreprises</li> <li>- analyse des offres</li> <li>- suivi des délais, coordination des intervenants</li> <li>- assistance périodique aux réunions de chantier, etc.</li> </ul>	<b>SOC.8.)</b>	30.288,45 €
<b>Aléas travaux</b>	- divers et imprévus (10 %)		40.832,68 €
<b>Total</b>			<b>476.091,86 €</b>

A titre de frais réels, la société **SOC.1.)** S.A. réclame à titre subsidiaire les montants suivants :

<b>Prestataire</b>	<b>Date</b>	<b>Pièce</b>	<b>Montant</b>
Factures <b>SOC.16.)</b>	mars 2020	56	1.041,30 €
	mars 2020	65	1.041,30 €
	mai 2020	66	1.067,33 €
	mai 2020	67	1.041,30 €
	avril 2020	68	1.877,85 €
Factures <b>SOC.12.)</b>	mai 2020	57	3.433,55 €
Factures <b>SOC.13.)</b>	mai 2020	58	40.950,00 €
	juin 2020	63	40.950,00 €
	juin 2020	64	58.500,00 €
Factures <b>SOC.14.)</b>	mai 2020	59	5.235,98 €
	mai 2020		12.799,45 €
Factures <b>SOC.15.)</b> SA	avril 2020	60	20.864,20 €
	mai 2020		31.296,31 €
<b>Total</b>			<b>220.098,57 €</b>

Elle verse dans ce cadre les factures suivantes :

<b>57</b>	<b>SOC.12.)</b>	Démontage d'une installation NOVEC	3.433,55 €
<b>58</b>	<b>SOC.13.)</b>	Remise en état bâtiment	40.950,00 €
<b>59</b>	<b>SOC.14.)</b>	Toitures d'étanchéité (échafaudage, membrane, platine d'eaux pluviale, tuyaux, travaux fer ferblanterie, etc.)	12.799,45 €
<b>60</b>	<b>SOC.15.)</b>	« Remise en pristin état »	31.296,31 €
<b>61</b>	<b>SOC.14.)</b>	Travaux d'étanchéité sur auvent d'entrée (demande d'acompte)	5.235,98 € (acompte par rapport à la pièce 59)
<b>62</b>	<b>SOC.15.)</b>	« Remise en pristin état » (demande d'acompte)	20.864,20 € (acompte par rapport à la pièce 60)
<b>63</b>	<b>SOC.13.)</b>	Remise en état bâtiment	40950,00 €
<b>64</b>	<b>SOC.13.)</b>	Remise en état bâtiment	58.500,00 €
<b>65</b>	<b>SOC.16.)</b>	Coordination sécurité santé	1.041,30 €
<b>66</b>	<b>SOC.16.)</b>	Coordination sécurité santé	1.041,30 €
<b>67</b>	<b>SOC.16.)</b>	Coordination sécurité santé	1.067,33 €
<b>68</b>	<b>SOC.16.)</b>	Coordination sécurité santé	1.041,30 €

Dans le cadre de sa seconde note de plaidoiries, la partie défenderesse a pris position en détail sur ces postes. La partie **SOC.2.) S.A.** avait encore invoqué le fait que les aménagements deviennent la propriété du bailleur et qu'elle ne saurait dès lors être tenue d'une remise en état. Dans la liste des travaux, le Tribunal ne relève cependant pas de travaux en ce sens. En particulier, les cloisons amovibles sont, selon le devis, maintenues en place et simplement nettoyées. Concernant l'installation NOVEC, il ne résulte pas des éléments du dossier quand et par qui elle a été installée.

Le Tribunal relève ensuite qu'il ne saurait être fait droit à une demande portant sur un préjudice purement futur et hypothétique, tels des « aléas travaux » de 10 %.

Le bailleur ne saurait pas non plus mettre à charge du locataire des dépenses de consommation courantes futures, telle la fourniture de savon ou de papier-toilette.

Des travaux d'étanchéité de la façade ou d'un auvent relèvent de la structure de l'immeuble et donc de la responsabilité du propriétaire. Il en est de même pour la réfection des joints des fenêtres.

Des travaux de remise aux normes actuelles (plans d'évacuation, etc.) ne sont pas à charge du locataire, puisqu'ils ne sauraient en aucun qualifier de remise en « pristin » état. Il en est de même pour des travaux préparant le futur (reprogrammation).

Des travaux de réfection (tapis, plafonds, peinture des murs, carrelages, stores, portes) ne sont à charge du locataire que si les dégâts dépassent l'usure normale, sachant qu'en l'espèce, les locaux étaient occupés pendant environ 13 ans.

Des travaux accessoires (coordination sécurité-santé, *project management*, installation de chantier, nettoyage) ne sauraient être mis à charge du preneur que dans la proportion où les travaux de base peuvent lui être imputés.

La dépose d'étiquettes comportant l'enseigne de l'ancien locataire relève de la responsabilité de ce dernier.

Il ne saurait dès lors être fait droit ni à la demande principale, ni à la demande subsidiaire, celles-ci comportant des postes qui ne sont pas à charge de **SOC.2.) S.A.**

Selon la volonté commune des parties, telle qu'arrêtée dans le contrat de bail, l'indemnité des frais de remise en état est à déterminer par voie d'expertise.

Quant aux constats d'huissier figurant dans le dossier, le Tribunal relève que les huissiers de justice peuvent être commis par justice ou être requis par des particulier pour effectuer des « constatations purement matérielles, exclusives de tout avis sur les conséquences de fait ou de droit qui peuvent en résulter » ; « ces constatations font foi

jusqu'à preuve du contraire » (Art. 13 de la loi du 4 décembre 1990 portant organisation du service des huissiers de justice).

Les constatations purement matérielles établies par l'huissier de justice font foi jusqu'à preuve contraire. Elles ont donc la force d'une présomption simple de vérité. Le juge doit tenir pour acquis les constatations matérielles portées au procès-verbal tant qu'elles n'ont pas été contredites par une preuve contraire rapportée par tous moyens.

Ainsi, un constat d'huissier ne doit pas être confondu avec un état des lieux de sortie dressé par les parties, qui n'a de valeur probante que s'il est contradictoire, donc signé par les deux parties. La valeur probante du constat d'huissier ne change pas selon qu'une ou l'autre des parties ait été présente.

Une expertise demeure dès lors possible, l'expert pouvant se baser, outre sur les documents que lui remettent les parties, d'un côté sur les parties éventuellement non modifiées des lieux et d'un autre côté sur les constats faits par huissier.

Le Tribunal précise encore que la valeur probante est la même pour chacun des deux rapports d'huissier dressés en l'espèce. Cette force probante ne vaut cependant que pour les constats matériels. Si l'huissier note par exemple que les stores ne sont pas démontés, que les murs séparateurs ne sont pas enlevés ou que la peinture n'a pas été refaite, cela n'implique pas nécessairement que ceci aurait dû être fait.

Il convient dès lors de nommer un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé, en se basant notamment sur les constats d'huissier et sur l'état actuel des lieux, concernant les lieux sis à L-(...), de dresser un inventaire des dégradations, dégâts, dommages et détériorations causés par le preneur dépassant une usure normale compte tenu d'une occupation depuis 2006, et de déterminer et chiffrer les travaux et moyens nécessaires pour y remédier.

Puisque c'est la partie **SOC.1.) S.A.** qui formule des revendications financières en alléguant un manquement de la société **SOC.2.) S.A.** à son obligation de remise en état, il y a lieu de mettre l'avance des frais de cette expertise à sa charge.

### **7.3. Quant aux frais d'expertise et d'huissier**

Cette demande est à réserver dans l'attente du résultat des expertises judiciaires.

### **7.4. Quant aux frais d'avocat**

En se basant sur ses pièces n° 35, 44, 52 et 53, la partie requérante réclame remboursement de ses frais et honoraires d'avocat à hauteur de 277.716,19 euros. La partie défenderesse s'oppose au principe même de la demande en l'absence de faute engageant sa responsabilité et en l'absence de détails quant aux prestations effectuées ; à titre subsidiaire elle conteste la demande comme étant surfaite.

Le Tribunal relève que suivant la pièce n° 54 de la partie requérante, ses mandataires ont résumé les factures émises à ce jour (et payées à l'exception de la dernière) comme suit :

<b>date</b>	<b>montant</b>
31/07/2019	56.480,29 €
30/08/2019	17.506,13 €
30/09/2019	48.157,20 €
31/10/2019	37.908,00 €
30/11/2019	6.357,49 €
14/01/2020	8.292,38 €
31/01/2020	3.961,91 €
29/02/2020	44.123,48 €
15/05/2020	41.154,75 €
30/06/2020	13.774,56 €
<b>Total</b>	<b>277.716,19 €</b>

La jurisprudence luxembourgeoise admet que la circonstance que l'article 240 du Nouveau code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (CSJ, cassation, 9 février 2012, n° 5/12, n° 2881 du registre).

La société **SOC.1.) S.A.** est ainsi obligée de démontrer son préjudice. Si elle verse des factures et un récapitulatif, elle n'a cependant fourni aucun détail concernant les prestations qui lui ont été facturées par son avocat et ses modalités de calcul. S'il est vrai que les honoraires d'avocat sont, sous réserve des règles déontologiques, soumis à la liberté contractuelle, cela n'implique cependant pas que tout montant quelconque pourrait être mis à charge d'une partie qui par sa faute a rendu le recours à un avocat nécessaire. En effet, en l'absence de relevé des prestations effectuées, ni la partie défenderesse ni le Tribunal ne sont en mesure de vérifier si les prestations étaient nécessaires, utiles et en lien avec l'affaire, donc de vérifier la réalité du préjudice.

Puisque la société **SOC.1.) S.A.** n'a pas versé ces informations en cause et, au vu de ses arguments, n'entend pas le faite, le Tribunal peut dès à présent, et sans qu'il y ait lieu d'attendre l'établissement d'une faute dans le chef de **SOC.2.) S.A.**, constater que le préjudice allégué n'est pas établi à suffisance et partant débouter la partie requérante de ce volet de sa demande indemnitaire.

## **8. QUANT AUX DEMANDES RECONVENTIONNELLES**

### **8.1. Perte d'une chance de sous-louer**

Une indemnisation pour perte d'une chance de sous-louer est réclamée par la société **SOC.2.) S.A.** au double motif d'un côté que la société **SOC.1.) S.A.** aurait manqué à son obligation de loyauté lors des pourparlers, voire ait été en collusion avec le **SY.)**, et d'un autre côté que la présence des fissures non réparées aurait empêché une sous-location.

Il s'agit dans les grandes lignes des mêmes motifs pour lesquels le contrat a été résilié par courrier du 23 août 2019.

Conformément aux développements faits sous le point 5.4.2.1., aucune faute lors des pourparlers de négociations n'est établie à charge de la société **SOC.1.) S.A.** Elle ne saurait dès lors être tenue d'indemniser une perte de chance de sous-louer de ce chef.

Quant à la présence des fissures, il est établi que le **SY.)** a entretemps pris possession des lieux. Même si ce vice était énuméré dans les points à discuter lors des négociations, il n'est dès lors pas établi que les fissures au garage aient été, aux yeux du **SY.)**, d'une importance telle qu'elle aurait empêché la sous-location. Néanmoins, un locataire qui entend sous-louer ne saurait pas être contraint de le faire s'il sait qu'il expose le sous-locataire à un danger et qu'il risque ainsi d'engager sa responsabilité.

Pour pouvoir décider si un défaut de stabilité de l'immeuble était de nature à empêcher **SOC.2.) S.A.** de pouvoir envisager des négociations de sous location, et pour connaître la date à laquelle le contrat a effectivement pris fin, il convient de réserver cette demande dans l'attente du rapport d'expertise.

### **8.2. Perte de jouissance sur 10 ans**

La société **SOC.2.) S.A.** réclame le remboursement de la somme de 563.760 euros, correspondant à 5 % du loyer sur une période de 10 ans, en raison de la perte de jouissance qu'elle aurait subi en raison du manquement du bailleur à ses obligations concernant les fissures dans le parking sous-terrain. La société **SOC.1.) S.A.** conteste la demande dans son principe et son quantum. Elle fait valoir que le preneur aurait, en connaissance de cause du problème, payé les loyers sans formuler de réserve et sans demander indemnisation d'un quelconque préjudice.

Le tribunal relève que les problèmes relatifs aux fissures sont connus de longue date et que jusqu'à une période récente, la société **SOC.2.) S.A.** a payé les factures relatives au loyer qui lui ont été adressées. En outre, suivant avenant de 2014, le loyer mensuel a été renégocié, et ce substantiellement à la baisse, de sorte qu'il y a eu fixation d'un nouveau loyer en connaissance de cause des désordres.

D'un autre côté, le tribunal note qu'à de nombreuses reprises, **SOC.2.) S.A.** s'est adressée à son bailleur pour se plaindre des problèmes au niveau du parking. En outre, dans le cadre des pourparlers ayant conduit à l'avenant d'octobre 2014 et à la réduction du loyer, la société **SOC.1.) S.A.** a également déclaré accepter la condition posée par **SOC.2.) S.A.** de trouver une solution durable au problème du parking et d'inscrire ce poste dans le budget de maintenance de 2015. Dans un message de 2016 (pièce 18 du défendeur), la société **SOC.2.) S.A.** fait état d'un accord (« gentlemen's agreement ») de ne pas réduire le loyer si une solution est trouvée, mais s'interroge si cet accord est devenu caduc.

Dès lors, **SOC.1.) S.A.** ne saurait soutenir que **SOC.2.) S.A.** aurait accepté la situation sans formuler de contestations, le paiement du loyer ne pouvant s'interpréter comme renonciation définitive d'invoquer les désordres.

Afin de pouvoir évaluer l'ampleur du trouble causé par la présence des fissures, il convient de compléter la mission de l'expert avec la mission de déterminer dans quelle mesure la présence des fissures et l'infiltration d'eau a empêché la société **SOC.2.) S.A.** de jouir des places de parking concernées et de déterminer le nombre d'emplacements affectés.

### **8.3. Restitution de la garantie locative**

La société **SOC.2.) S.A.** réclame le remboursement de la garantie locative qui a été actionnée, et ce à hauteur de 225.000 euros.

Les parties ont convenu d'une garantie locative dans le cadre de l'article XIII du contrat de bail. Cet article dispose en particulier :

*« However, should the Lessee fail to make the necessary payments, the guarantee may be used by the Lessor to compensate payment arrears and other failures by the Lessee to fulfil its obligations, including rent and shared expenses ».*

La partie requérante a par ailleurs déduit la garantie locative de 225.000 euros dans le cadre de sa demande relative au paiement des loyers.

Dès lors, il convient de réserver la demande sur la restitution de la garantie locative dans l'attente du sort réservé aux autres demandes.

### **8.4. Dommages-intérêts pour départ anticipé**

La société **SOC.2.) S.A.** estime que la société **SOC.1.) S.A.** serait fautive pour avoir fait pression sur elle pour qu'elle libère les bureaux pour le 31 mai 2019 en faisant croire que ces surfaces seraient retirées du périmètre du bail. Elle estime avoir subi d'importants frais liés à l'accélération de chantier, à la location de meubles, au loyer pour le nouveau bâtiment, pour perte de rendement, etc., dont elle réclame indemnisation à titre reconventionnel. Elle se base en particulier sur ses pièces n° 57 et

suivantes relatives à des frais supplémentaires (« Änderungen-Beschleunigung ») et des frais de location.

La société **SOC.1.) S.A.** s'oppose à cette demande en faisant valoir qu'aucun manquement ne serait établi dans son chef qui se trouverait en lien causal avec les frais allégués par la partie adverse, qui ne seraient par ailleurs pas documentés.

Le Tribunal constate au vu de la chronologie des pourparlers avec le **SY.)**, telle que retracée antérieurement, et de l'attestation de témoignage de **H.)** (pièce n° 56 de la partie défenderesse) que les pourparlers avec le **SY.)** étaient très avancés et avaient de sérieuses chances pour aboutir. Tant **SOC.2.) S.A.** que **SOC.1.) S.A.** ont pu légitimement croire que ces pourparlers allaient aboutir, de sorte que le **SY.)** pourrait emménager pour juin 2019. Dans ces conditions, il est normal que les parties aient tout mis en œuvre pour que les lieux puissent être libérés au 31 mai 2019.

Or, tel que relevé ci-dessus, il n'est pas établi que l'échec des pourparlers soit imputable à la société **SOC.1.) S.A.**, ni en particulier qu'il y ait eu une collusion avec le **SY.)**.

Dans ce cas, le fait que **SOC.1.) S.A.** ait soutenu ce projet de déménagement au 31 mai 2019 n'est pas fautif. De même il n'est pas établi qu'elle ait, au vu des pourparlers avancés qui étaient en cours, exercé une pression injustifiée ou excessive.

Le Tribunal arrive ainsi à la conclusion qu'aucune faute dans le chef de **SOC.1.) S.A.** n'est établie qui soit en lien causal avec les frais pour déménagement anticipé subis par **SOC.2.) S.A.** Ces frais ont été déboursés dans l'espoir d'une prochaine sous-location des lieux, l'échec de ces pourparlers n'étant cependant pas imputable à **SOC.1.) S.A.**

Par conséquent, la demande reconventionnelle en paiement de la somme de 956.935 euros est à déclarer non fondée.

#### **8.5. Frais d'huissier et d'expertise**

Cette demande est à réserver dans l'attente du résultat de l'expertise.

Les frais et indemnités de procédure sont à réserver.

### **Par ces motifs**

Le Tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer statuant contradictoirement et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme;

#### **Quant aux demandes principales**

**donne** acte à la société **SOC.1.) S.A.** des augmentations de ses demandes ;

**donne** acte à la société **SOC.1.)** S.A. de sa demande relative aux frais de gardiennage et aux frais d'énergie (gaz, électricité) et les **déclare** recevables ;

**donne** acte à la société **SOC.1.)** S.A. de sa renonciation relative à l'obligation de garnir les lieux loués, à l'obligation d'assurance et à la reconstitution de la garantie locative ;

**donne** acte à la société **SOC.1.)** S.A. de sa renonciation relative à la demande subsidiaire en résiliation du contrat ;

**condamne** la société **SOC.2.)** S.A. à payer à la société anonyme **SOC.1.)** S.A. à titre de frais de réparation d'une fenêtre la somme de 7.750,61 euros (sept mille sept cent cinquante euros et soixante-et-un cents) avec les intérêts au taux conventionnel de 12 % à partir du 29 octobre 2019 jusqu'à solde ;

**déboute** la société **SOC.1.)** S.A. de sa demande relative aux frais et honoraires d'avocat ;

avant tout autre progrès en cause ;

**expertise concernant les fissures**

**nomme** expert Patrick COUNOTTE, ingénieur civil en construction, exerçant au bureau SCHROEDER & associés SA sis à L-1896 Kockelscheuer, 13 rue de l'innovation, avec la mission

« de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé à déposer au greffe de cette juridiction,

- dresser un inventaire des éventuels vices, malfaçons, défauts de conformité et autres défauts affectant les parkings souterrains aux niveaux -1 et -2 de l'immeuble anciennement loué par **SOC.2.)** sis à L- (...);
- déterminer les causes et les origines de ces désordres ;
- décrire le risque engendré par ces désordres, et en particulier les risques de stabilité tout en précisant:
  - s'il s'agit d'un risque imminent ou d'un risque à terme,
  - s'il s'agit d'un risque affectant uniquement la dalle en question ou alors l'ensemble de l'immeuble ;
- décrire le trouble de jouissance engendré par ces désordres, en particulier l'impact sur la possibilité d'utiliser les emplacements de parking et la détermination du nombre d'emplacements affectés,
- dresser un inventaire d'éventuels travaux de réparation ou stabilisation qui ont été faits ;
- déterminer si et dans quelle mesure ces travaux étaient de nature à remédier aux vices et malfaçons et aux éventuels problèmes de stabilité»,

**ordonne** à la société anonyme **SOC.2.)** S.A. de consigner au plus tard dans le mois du prononcé du présent jugement une avance de **2.500 (deux mille cinq cents) euros** à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à la Caisse des Consignations ou un établissement de crédit à convenir et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile ;

**expertise concernant les travaux de remise en état**

**n o m m e** expert Monsieur Luciano BERALDIN, expert judiciaire assermenté, demeurant à L-3317 Bergem, 3, Fassburgergronn,

avec la mission

*« de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé à déposer au greffe de cette juridiction,*

*en se basant notamment sur les constats d'huissier et dans la mesure du possible sur l'état actuel des lieux sis à L-(...),*

- *de dresser un inventaire des dégradations, dégâts, dommages et détériorations causés par le preneur dépassant une usure normale compte tenu d'une occupation depuis 2006, et*
- *de déterminer et chiffrer les travaux et moyens nécessaires pour y remédier »,*

**ordonne** à la société anonyme **SOC.1.)** S.A. de consigner au plus tard dans le mois du prononcé du présent jugement une avance de **2.500 (deux mille cinq cents) euros** à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à la Caisse des Consignations ou un établissement de crédit à convenir et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile ;

**dit** que dans l'accomplissement de leurs missions, les experts sont autorisés à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes ;

**dit** que les experts peuvent demander communication de tous documents aux parties et aux tiers ;

**autorise** les experts à s'entourer de tous renseignements utiles et nécessaires à l'accomplissement de leur mission et même à entendre d'autres personnes ;

**dit** qu'en cas de refus, de retard ou d'empêchement d'un expert, il sera remplacé par jugement ou par simple note au plume d'audience sur requête à adresser au président du tribunal de paix par la partie la plus diligente, l'autre dûment appelée ;

**dit** que les experts devront, en toutes circonstances, informer le magistrat soussigné de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'ils pourront rencontrer;

**dit** que, si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, les experts devront avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire ;

**dit** que les experts devront déposer leurs rapports au greffe du tribunal de paix au plus tard dans les trois mois de la consignation de la provision sur leur rémunération ;

**réserve** les demandes de la société **SOC.1.)** S.A. relatives au paiement des loyers, aux frais de gardiennage et d'électricité, à l'obligation de remise en état, aux taxes foncières et aux frais d'huissier ;

### **Quant aux demandes reconventionnelles**

**donne** acte à la société **SOC.2.)** S.A. de ses demandes reconventionnelles et les **déclare** recevables ;

**déboute** la société **SOC.2.)** S.A. de sa demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité pour perte de jouissance sur la période antérieure à juillet 2019 ;

**déboute** la société **SOC.2.)** S.A. de sa demande d'injonction fondée sur l'article 288 NCPC;

**réserve** les demandes de la société **SOC.2.)** S.A. relatives à une perte d'une chance de sous-louer, à la restitution de la garantie locative, à l'indemnité pour perte de jouissance et aux frais d'huissier et d'expertise;

**réserve** les demandes relatives aux indemnités de procédure ;

**réserve** les frais et les dépens ;

**refixe** l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **jeudi 5 novembre 2020 à 9.00 heures, salle 0.15.**

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Jean-Luc PUTZ, Juge de Paix à Luxembourg, assisté de Daniel MATGEN, greffier assumé, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, date qu'en tête.

(s.) Jean-Luc PUTZ

(s.) Daniel MATGEN