

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3414/24  
L-BAIL-12/23  
L-BAIL-27/24

## Audience publique extraordinaire du 7 novembre 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

-I-

**la société à responsabilité limitée L E B R O C É L I A N D E SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son(ses) gérant(s) actuellement en fonctions,

### partie demanderesse

comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

et

1 ) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

2 ) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

### parties défenderesses

sub 1) comparant initialement par Maître Roland ASSA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant en personne par la suite aux audiences du 19 septembre 2024 et du 18 octobre 2024

sub 2) comparant par Maître Roland ASSA, avocat à la Cour et Maître Rosanna MONGELLI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

-II-

1 ) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

2 ) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

**parties demanderesses au principal**  
**parties défenderesses sur reconvention**

sub 1) comparant initialement par Maître Roland ASSA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant en personne par la suite aux audiences du 19 septembre 2024 et du 18 octobre 2024

sub 2) comparant par Maître Roland ASSA, avocat à la Cour et Maître Rosanna MONGELLI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

et

**la société à responsabilité limitée L E B R O C É L I A N D E SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son(ses) gérant(s) actuellement en fonctions,

**partie défenderesse au principal**  
**partie demanderesse par reconvention**

comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

**F a i t s**

Les faits et rétroactes de l'affaire L-BAIL-12/23 résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 1<sup>er</sup> juin 2023 (1565/23) rendu

par le tribunal de paix, et des ordonnances du 16 février 2023 (540/23) et du 8 juin 2023 (1675/23).

Suite au dernier jugement, l'affaire fut refixée pour plaidoiries aux 19 octobre 2023, 18 janvier 2024 et puis au 21 mars 2024.

L'affaire L-BAIL-27/24 fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposé au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 19 janvier 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 9 février 2024.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut refixée au 21 mars 2024, ensemble avec le rôle L-BAIL-12/23.

Lors de la prédite audience, les deux affaires furent refixées aux fins de plaidoiries à l'audience du 11 juillet 2024, puis refixées au 19 septembre 2024.

L'affaire L-BAIL-27/24 a été refixée pour plaidoiries au 10 octobre 2024, puis au 18 octobre 2024.

Lors des dernières audiences du 19 septembre 2024 et du 18 octobre 2024, Maître Alex PENNING et Maître Roland ASSA, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

### **le jugement qui suit :**

#### **L-BAIL-12/23**

Par un jugement numéro 1565/23 rendu en date du 1<sup>er</sup> juin 2023 par le Tribunal de céans, de l'accord des parties, l'expert judiciaire Steve E. MOLITOR a été nommé avec la mission plus amplement détaillée dans ledit jugement.

Suite à l'indisponibilité de Steve E. MOLITOR et par une ordonnance 1675/23 du 8 juin 2023, l'expert judiciaire Fernand ZEUTZIUS a été nommé en son remplacement.

L'expertise judiciaire en question a été déposée au greffe de la Justice de Paix en date du 19 octobre 2023.

Pour mémoire, par une requête déposée le 9 janvier 2023 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) SARL a sollicité la convocation de

PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial pour :

- voir ordonner aux parties défenderesses de mettre un terme aux troubles de jouissance subis dans le local commercial pris en location à L-ADRESSE1.), au niveau de la climatisation, de l'extraction/hotte, de la porte d'entrée et de la fenêtre ainsi qu'au niveau de la partie du sol intérieur longeant l'entrée principale,
- voir dire que les travaux doivent être achevés dans le mois de la notification du jugement à intervenir et voir fixer une astreinte de 250 euros par jour de retard,
- voir dire que les parties défenderesses doivent prendre en charge les frais de réparation des dégâts locatifs subis par le preneur,
- voir autoriser, au jour du dépôt de la requête, le preneur à effectuer les travaux nécessaires concernant les dommages en cause,
- voir condamner les parties défenderesses à la somme de 10.000 euros à titre de provision relative aux charges diverses exposées par elle et ce jusqu'à l'établissement du décompte de charges,
- voir condamner les parties défenderesses à la somme de 100.000 euros à titre d'indemnité matérielle correspondant à la perte du chiffre d'affaires annuel due aux troubles de jouissance, ensemble les frais de réparation déjà avancés par le locataire,
- voir condamner les parties défenderesses à une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- voir donner acte à la partie demanderesse de son moyen tiré de l'exception d'inexécution conformément à l'article 1184 du Code civil,
- voir suspendre l'obligation de payer les loyers et ceci avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> septembre 2022, sinon de voir réduire le loyer de 50 % en attendant les travaux de remise en état à charge des parties défenderesses,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par une note de plaidoiries déposée et lue à l'audience du Tribunal du 11 mai 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont formulé la demande reconventionnelle suivante :

*« donner acte aux parties défenderesses de leurs réserves et contestations, les dire fondées et justifiées, partant, sur demande reconventionnelle des bailleurs,*

*1. A titre principal, condamner de la société SOCIETE1.) à :*

*1.1. à payer les loyers et adaptations indiciaires en souffrance à concurrence du montant total de 86.376,46 + 20.000,00 = 106.376,46 euros,*

*1.2. remettre en état les parties louées abîmées par ses corps de métier, endéans un délai non supérieur à un mois à compter de la signification de la décision à intervenir,*

*1.3. donner acte à la partie défenderesse qu'elle offre de prouver par toutes voies de droit et notamment par voie d'expertise comptable que le montant de 86.376,46 euros + 20.000,00 euros reste dû au titre des arriérés de loyers, de charges, et d'adaptations indiciaires,*

*1.4. dire cette offre de preuve pertinente et concluante, partant l'admettre et nommer un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit motivé et détaillé à réaliser notamment sur base de l'ensemble des pièces du dossier des constats de déterminer la créance en arriérés de loyers, frais et charges et adaptations indiciaires revenant aux bailleurs demandeurs sur reconvention,*

*2. En tout état de cause, écarter le rapport d'expertise unilatéral du preneur par le cabinet Expertises VDC Sàrl,*

*3. En tout état de cause encore, constater et dire que la présente procédure judiciaire introduite par SOCIETE1.) est infondée au regard de l'inexécution fautive par SOCIETE1.) de ses obligations contractuelles, partant, débouter SOCIETE1.) purement et simplement de l'ensemble de ses demandes,*

*4. Constater et dire que la poursuite de la relation locative est rendue impossible par le seul comportement fautif et de mauvaise foi de SOCIETE1.), partant prononcer la résiliation judiciaire avec effet immédiat du contrat de bail conclu en date du 19 mars 2020, aux torts exclusifs du preneur ;*

*5. Condamner SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués endéans les huit jours de la notification de la décision à intervenir avec tous qui occuperaient les lieux de son chef,*

*6. Autoriser d'ores et déjà les défendeurs à faire expulser la société SOCIETE1.) des lieux tous ceux qui y seraient trouvés de son chef à l'expiration du délai sub (5) ci-dessus, au besoin à l'aide de la force publique, tous frais en résultant récupérables sur simple présentation des quittances des huissier et corps de métier affectés à la tâche,*

*7. Condamner la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance ;*

*8. Condamner la société SOCIETE1.) à une indemnité de procédure de deux mille cinq cent euros 2.500,00 € sinon à tout autre montant, même supérieur à arrêter par le Tribunal, au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile destiné à couvrir une partie des sommes exposées par les défendeurs au principal, demandeurs sur reconvention non compris dans les dépens qu'il serait injuste de laisser à leur unique charge ;*

9. *Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, nonobstant appel ou opposition, avant enregistrement et sans caution.* »

Il y a lieu de donner acte de cette demande reconventionnelle.

Il est à noter que Maître Roland ASSA a déposé mandat pour le compte de PERSONNE1.) après la formulation de cette demande reconventionnelle laquelle n'a pas été rétractée, de sorte à ce qu'elle subsiste en l'état.

### **Quant à la recevabilité de la requête du 9 janvier 2023**

A l'audience du Tribunal, le mandataire de PERSONNE2.) a conclu à l'irrecevabilité de la requête du 9 janvier 2023, de sorte à ce qu'il y a lieu d'analyser d'abord ce point pour aborder, le cas échéant le fond du litige dans une deuxième phase.

Les prises de position quant au fond de l'affaire et la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont réputées avoir été faites en ordre subsidiaire.

#### **Le moyen d'irrecevabilité soulevé par PERSONNE2.)**

PERSONNE2.) a conclu à l'irrecevabilité de la requête du 9 janvier 2023 alors que deux contrats de bail auraient été signés en l'espèce, à savoir en date 1<sup>er</sup> octobre 2015 et en date du 19 mars 2020.

Plus particulièrement, le contrat de bail du 19 mars 2020 porterait la mention « *Ce contrat annule et remplace le contrat signé en date du 1<sup>er</sup> octobre 2015* ». Le deuxième contrat ne serait ainsi pas à qualifier d'avenant au premier contrat.

La demande de la société SOCIETE1.) SARL, laquelle se baserait exclusivement sur le contrat du 1<sup>er</sup> octobre 2015, annulé et remplacé et partant sans effets juridiques, serait ainsi à qualifier d'irrecevable par application de la théorie du contrat judiciaire.

En effet un avenant devrait « *se greffer* » sur une situation préexistante. Or en l'espèce, il aurait été la volonté des parties de mettre en terme le premier contrat de 2015 en prévoyant *expressis verbis* qu'il soit « *annulé et remplacé* ».

#### **La prise de position de la société SOCIETE1.) SARL**

La société SOCIETE1.) SARL conclut à voir déclarer sa demande recevable alors que le contrat du 19 mars 2020 ne serait qu'un simple avenant au contrat du 1<sup>er</sup> octobre 2015.

En effet, il appartiendrait aux juges d'interpréter les contrats dans l'esprit et dans l'intention des parties.

En l'espèce, les parties auraient été liées par une relation de bailleur-locataire par le contrat de bail de 2015 concernant un local commercial sis à ADRESSE1.) et la convention de 2020 n'aurait eu pour objet que de modifier certaines dispositions dans le cadre de l'exécution de cette relation. Le principe de l'existence d'un contrat de bail entre parties n'aurait jamais été mis en question, laquelle relation contractuelle existant encore aujourd'hui au sujet du même local commercial.

L'intention des parties aurait partant été de faire perdurer la relation contractuelle en signant l'avenant du 19 mars 2020.

Par conséquent, sa demande serait à qualifier de recevable, le contrat de bail du 1<sup>er</sup> octobre 2015 sortant toujours tous ses effets.

### Appréciation

En ce qui concerne la recevabilité de la demande de la société SOCIETE1.) SARL, il est rappelé que le contrat judiciaire se forme sur la demande contenue dans l'acte introductif d'instance.

Aux termes de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile « *L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

C'est le principe de l'immutabilité du litige.

Les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même ; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties.

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà soit expressément, soit implicitement, exprimée dans l'acte introductif d'instance. Celui-ci délimite en effet l'étendue du litige en déterminant ses éléments constitutifs, à savoir, les parties, l'objet et la cause. Toute demande présentée en cours d'instance et qui diffère de la demande introductive par l'un de ces trois éléments est par conséquent irrecevable.

La réserve de style insérée à la fin de la requête selon laquelle il y aurait lieu de réserver aux requérants « *de se réserver tous autres droits, dus, moyens et actions (...)* » ne saurait, en aucun cas, remédier à une indication inexacte de l'objet des demandes.

Il est constant en cause que la requête déposée en date du 9 janvier 2023 est muette quant à l'existence-même d'un contrat signé entre parties le 19 mars 2020. En effet, la société SOCIETE1.) SARL ne mentionne que le contrat de bail signé le 1<sup>er</sup> octobre 2015.

Tant l'exposé des motifs, la partie « en droit » que le dispositif de cette requête font abstraction de la convention du 19 mars 2020.

Afin de pouvoir apprécier si la requête englobe effectivement, comme le prétend la société SOCIETE1.) SARL, les dispositions des contrats de bail du 1<sup>er</sup> octobre 2015 et du 19 mars 2020, il y a lieu d'analyser la portée de ce dernier contrat.

Il ressort des pièces versées en cause et des explications fournies que deux contrats de bail ont été signés entre parties, lesquels ont la teneur suivante :

« (fichier) »

« (fichier) »

A la lecture du contrat signé entre parties le 19 mars 2020, il y a lieu de relever qu'il porte la mention « *Ce contrat annule et remplace le contrat signé en date du 1<sup>er</sup> octobre 2015* ».

Ensuite, il est prévu que le contrat de bail nouvellement formé est consenti pour une durée de 9 ans à compter du 1<sup>er</sup> avril 2020, une nouvelle échéance au 31 mars 2029 étant fixée.

Il est à relever que la partie « *Révision du loyer* » du contrat de bail du 19 mars 2020 reste identique à celui « *fixé lors de la signature du premier bail en date du 1<sup>er</sup> octobre 2015* ».

La garantie bancaire fournie le 2 décembre 2015, soit dans le cadre de l'exécution du contrat de bail du 1<sup>er</sup> octobre 2015 est maintenue, des impayés pour les loyers de février et de mars 2018 étant déduits de la garantie initiale.

L'intention des parties ressort des deux contrats signés en cause : à savoir l'exécution d'une relation entre bailleur et locataire au sujet d'un même local commercial sis à ADRESSE1.).

Les éléments essentiels de cette relation contractuelle restent inchangés entre la signature du premier et du deuxième contrat : parties, lieux loués, loyer à payer, établissement d'une garantie bancaire, durée, etc.

Ensuite, il y a lieu de souligner que l'irrecevabilité de la requête du 9 janvier 2023 a été soulevée pour la première fois en date du 18 janvier 2024.

En effet, dans une note de plaidoiries déposée et lue à l'audience du 11 mai 2023, soit au moment où les parties discutaient de l'opportunité de nommer un expert judiciaire, le mandataire de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) a fait état de ce qui suit :

« (fichier) »

Maître Roland ASSA avait, au plus tard à ce moment, connaissance des deux contrats successifs conclus entre parties et de la tenue de la requête actuellement discutée. Néanmoins, il n'a pas tiré de conséquence juridique de l'existence des deux contrats et n'a pas à ce moment conclu à l'irrecevabilité de l'acte introductif du 9 janvier 2023.

Au contraire, le mandataire des bailleurs a assisté aux opérations d'expertise y inclus une lecture dans les bureaux de l'expert et plusieurs audiences ont été fixées entre parties avant que le mandataire de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ne soulève une première fois son moyen d'irrecevabilité.

Il s'ensuit que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont pu valablement préparer leur défense et qu'ils avaient parfaitement connaissance de la circonstance que leurs relations avec la société SOCIETE1.) SARL étaient régies par le contrat de bail du 1<sup>er</sup> octobre 2015 et de son avenant du 9 mars 2020.

Ainsi, la requête de la société SOCIETE1.) SARL déposée en date du 9 janvier 2023 est à déclarer **recevable** en la forme.

#### **L-BAIL-27/24**

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 19 janvier 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont fait convoquer la société SOCIETE1.) SARL devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial pour :

« (fichier) »

Dans le cadre de cette procédure, la société SOCIETE1.) SARL a formulé la demande reconventionnelle suivante :

« (fichier) »

Il y a lieu de donner acte de cette demande reconventionnelle.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des affaires introduits sous les numéros de rôle L-BAIL-12/23 et L-BAIL-27/24 et de statuer par un seul et unique jugement.

A l'audience du 19 septembre 2024, Maître Roland ASSA a conclu au rejet de la note de plaidoiries versée à l'audience par Maître Alex PENNING pour défaut de communication auparavant.

Ladite note de plaidoiries ne constitue cependant pas une pièce probante mais un simple support intellectuel pour les plaidoiries d'un mandataire. En l'espèce, il a été donné lecture de cette note de plaidoiries, de sorte à ce qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de Maître Roland ASSA tendant au rejet de cette note.

### **Les moyens et prétentions des parties**

#### **La société SOCIETE1.) SARL**

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir que « quasiment » dès le début du contrat de bail plusieurs troubles affectaient sa jouissance paisible des lieux. Plus particulièrement, la pompe de relevage aurait présenté des défauts depuis 2019 et des infiltrations seraient apparues au premier étage de l'immeuble dès 2022 suite à un sinistre dûment déclaré aux assurances.

Si des travaux de remise en état auraient certes été effectués, les frais de ceux-ci, soit 8.000 euros auraient été avancés par la société SOCIETE1.) SARL alors même que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) auraient été indemnisés par leur assureur pour ces mêmes dégâts.

Le système de chauffage et de climatisation des lieux seraient défectueux, ce qui rendrait impossible l'exploitation d'une partie des lieux loués par période de grand froid ou de grosses chaleurs.

Depuis le mois de juillet 2022, la porte vitrée principale présenterait encore une défaut telle que, par l'effet d'une inétanchéité, l'exploitation du restaurant dans les lieux s'avèrerait impossible.

En date du 11 octobre 2022, constat d'huissier à l'appui, il aurait été constaté que le sol intérieur en carrelage longeant l'entrée principale aurait été enlevé par les soins des bailleurs et remplacés par de simples planches en bois, de sorte que l'inétanchéité de la porte d'entrée se serait empirée.

Ensuite, la société SOCIETE1.) SARL se plaint de dysfonctionnements au niveau de la hotte et de l'extraction d'air dont les frais de remise en état auraient été pris en charge par elle-même, alors qu'ils auraient incombé à PERSONNE2.) et PERSONNE1.).

Les défauts de jouissance susmentionnés auraient été dénoncés à de nombreuses reprises à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sans que ceux-ci n'y aient remédié.

En ce qui concerne l'expertise Fernand ZEUTZIUS, la société SOCIETE1.) SARL fait siennes de la majeure partie des conclusions de ceux-ci alors que celles-ci seraient encore confirmées par des expertises unilatérales de l'expert en bâtiments Vincent DE CIA.

La société SOCIETE1.) SARL formule en effet deux réserves « majeures » en relation avec l'expertise judiciaire, à savoir :

- que le séparateur de graisses a été régulièrement entretenu, notamment en date du 31 décembre 2015, du 8 au 12 janvier 2026, du 20 janvier 2016, du 17 octobre 2016, du 10 février 2017, du 29 mars 2017, du 12 juin 2017, du 25 août 2017, du 6 novembre 2017, du 9 avril 2018, du 3 juillet 2018, du 26 septembre 2018, du 1<sup>er</sup> octobre 2018, du 6 octobre 2018, du 7 janvier 2019, du 15 avril 2019, du 1<sup>er</sup> juillet 2019, du 23 juillet 2019, du 28 octobre 2019, du 13 janvier 2020, du 7 septembre 2020, du 12 août 2021, du 26 avril 2022, du 27 octobre 2022, du 10 au 30 mars 2023, du 26 juillet 2023, du 21 novembre 2023 et du 18 mars 2024.

- la moins-value de 15 % du loyer retenue par l'expert était trop faible par rapport à l'importance des vices et malfaçons relevés et de la perte d'exploitation et des autres tracasseries subies par la locataire.

Le principe des conclusions de l'expert judiciaire serait cependant à retenir alors que la société SOCIETE1.) SARL souligne que les juridictions ne devaient s'écarter de telles conclusions qu'avec une grande prudence.

Or en l'espèce, aucun moyen ne serait fourni par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) obligeant le Tribunal de céder de s'écarter de l'expertise ZEUTZIUS laquelle respecterait encore le principe du contradictoire.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL a notamment versé un rapport d'expertise unilatéral daté du 1<sup>er</sup> mars 2024 dressé par l'expert Vincent DE CIA relative à une visite des lieux du 25 février 2023 dont il ressort que plusieurs défauts auraient été constatés sur les lieux : mauvais état de la chaudière et de la cheminée, mauvais fonctionnement des pompes de relevage, vétusté du séparateur de graisses, défaut d'étanchéité des baies vitrées donnant sur la terrasse, non-conformités des sorties de secours et des chemins de fuite, infiltrations d'eau,

vétusté de l'installation de climatisation et inconforts thermiques dus à une ventilation non-conforme.

La société SOCIETE1.) SARL a également versé un compte-rendu d'une réunion qui s'est tenue en date du 4 avril 2024 en présence de toutes les parties, laquelle sera analysée plus en détail ci-dessous.

Finalement un compte-rendu de visite unilatérale réalisée le 22 mai 2024 est versé en cause. Il ressort des remarques de l'expert DE CIA que les difficultés à ouvrir la porte-fenêtre et l'humidité des murs à l'arrière de la salle de restauration persistaient.

Pour chiffrer sa demande indemnitaires à titre de perte de chiffre d'affaires, la société SOCIETE1.) SARL a versé un rapport d'expertise comptable unilatéral établi par une société SOCIETE2.) ainsi qu'un complément.

En ce qui concerne plus particulièrement la problématique dans la salle de restauration arrière, la société SOCIETE1.) SARL a versé un procès-verbal dressé par l'huissier de justice Christine KOVELTER en date du 19 décembre 2023 dont il ressort : « *Des gouttes d'eau tombent sans discontinuer depuis un trou dans le plafond. (...) La structure visible par le trou rectangulaire au plafond est endommagée et se délite. Des auréoles brunâtres se distinguent sur la structure. La laine de roche est apparente et affiche un aspect gorgé d'eau.* »

Pour l'ensemble de ces motifs, conclut à une réduction de loyer de 50 % en raison des troubles de jouissance constatés et d'être déchargé de l'ensemble du loyer, sinon de la moitié, pour exception d'inexécution dans le chef des bailleurs.

Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) tendant à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL au paiement d'arriérés de loyers, cette dernière conclut à la prescription des demandes pécuniaires adverses par application du délai de prescription quinquennal.

Les demandes reconventionnelles de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont pour le surplus contestées dans leur principe et dans leur quantum.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.)

Il est à noter que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) étaient tous les deux au cours de la procédure pendante représentées par Maître Roland ASSA, ce dernier ayant cependant déposé mandat pour PERSONNE1.).

PERSONNE1.) s'est cependant rapporté aux conclusions formulées par Maître Roland ASSA, de sorte à ce que le Tribunal retient que tous les moyens et demandes formulées par ce dernier ont également été faites pour le compte de PERSONNE1.).

Outre les développements relatifs à la relation contractuelle entre parties et quant au fond du litige, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) concluent à la nullité de l'expertise judiciaire sinon au rejet de celui-ci et de l'écartement des débats pour non-respect du principe du contradictoire de la violation de la mission et de la violation de la loi.

En effet, les bailleurs font valoir que l'expert judiciaire n'aurait pas pris le soin de noter les contestations exprimées par les parties alors même que la mission d'expertise telle que prévue par le Tribunal l'y aurait obligé. Par ce fait, l'expert Fernand ZEUTZIUS ne serait pas seulement en défaut de respecter la mission judiciairement confiée mais également dans le non-respect de l'article 472 du Nouveau Code de Procédure civile.

L'expert se serait encore écarté de la mission d'expertise qui se limiterait aux parties de l'immeuble pris en location par la société SOCIETE1.) SARL, à savoir le local commercial du rez-de-chaussée et le sous-sol. En s'intéressant à la façade et aux balcons des étages supérieures, Fernand ZEUTZIUS se serait prononcé au-delà de la mission judiciaire dans une mesure telle que l'intégralité du rapport d'expertise ne saurait asseoir la moindre décision du Tribunal.

Les causes et origines retenues des défauts notés par l'expert judiciaire seraient encore repris de façon tellement sommaire et superficielle qu'elles demeureraient approximatives, de sorte à ce que le Tribunal ne saurait s'y référer.

Les opérations techniques n'auraient pas été transparentes et soumises au respect du contradictoire alors que l'expert judiciaire aurait refusé de transmettre ses sources quant à ses conclusions.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) reprochent encore à l'expert judiciaire de ne pas avoir souhaité prendre position quant à des questions posées en vue de la lecture du rapport d'expertise.

Il y a d'emblée lieu d'écarter ces moyens et prétentions des débats alors que le Tribunal avait pris le soin d'inviter les parties ainsi que l'expert dans ses locaux afin de procéder à la lecture du rapport d'expertise tout en permettant de poser des questions. Face au refus du mandataire des bailleurs d'honorer une telle proposition, les conclusions tirées par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) quant à l'absence d'une lecture du rapport au dépit du débat contradictoire, sont à écarter des débats.

En ce qui concerne les difficultés constatées par l'expert concernant l'ouverture de la porte d'entrée et la porte coulissante au niveau de la terrasse, celles-ci n'étaient pas dues à la pose de planches en bois par les bailleurs (ce qui n'est pas contesté) mais du fait que la société SOCIETE1.) SARL n'aurait pas respecté les dispositions du contrat de bail du 19 mars 2020 dans lequel celle-ci s'était engagée

à remplacer le carrelage du local de restauration. La société SOCIETE1.) SARL n'aurait en effet pas remplacé le revêtement mais aurait tout simplement collé un niveau carrelage sur l'existant, de sorte à ce que les niveaux ne seraient pas respectés, entravant ainsi une ouverture et fermeture correcte.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) soulèvent encore le manque d'entretien par la société SOCIETE1.) SARL des *Kältefeinde* installés au niveau des dites ouvertures.

Le type et le matériel de la porte coulissante accédant à la terrasse seraient encore parfaitement adaptés en cause, preuve en serait l'équipement identique du restaurant voisin où cette porte coulissante fonctionnerait sans la moindre réserve.

Dans leur note de plaidoiries lue à l'audience du 10 octobre 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) concluent comme suit : « *Le nouveau carrelage PERSONNE3.) se retrouve en toute hypothèse et dans tous les cas en surélévation dommageable conséquente et causalement déterminante au niveau du seuil d'accès du restaurant existant, et par conséquent des éléments mobiles de porte et de devanture en place, quelle que soit l'approche.* »

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) offrent en preuve par tout moyen que « *le revêtement originaire n'a pas été enlevé par la société SOCIETE1.) SARL, mais qu'un nouveau carrelage a été simplement collé sur l'existant et laissant une situation en exhaussement par rapport au seuil d'accès du restaurant, empêchant le bon fonctionnement des porte et portière, et cela en les endommageant à l'usage.* »

Un quelconque défaut au niveau de la ventilation et de climatisation des lieux loués serait encore dû au manque d'entretien par la société SOCIETE1.) SARL des installations en question, ce qui aurait été récemment confirmé par la société SOCIETE3.) intervenue sur réquisition de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) au cours de l'été de 2024, soit bien après le dépôt de l'expertise ZEUTZIUS.

En ce qui concerne les infiltrations constatées par l'expertise judiciaire, celles-ci seraient dues à un projet de hotte d'extraction respectivement de ventilation envisagée par la société SOCIETE1.) SARL mais finalement abandonné.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) critiquent encore l'expert pour avoir conclu à ce que l'origine de ces infiltrations était à rechercher dans une ouverture mal fermée au niveau de la dalle-toiture. En effet, l'étanchéité située en-dessous de cette ouverture resterait en place et fonctionnelle.

Les équipements techniques mis en cause par l'expert ne seraient certainement pas neufs mais parfaitement fonctionnels, de sorte à ce qu'aucun défaut de jouissance en résultant ne saurait être décelé à ce niveau.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) font encore valoir que le tableau électrique aurait fait l'objet d'une révision par la société SOCIETE4.) conformément aux stipulations en ce sens dans le contrat de bail du 19 mars 2020.

En ce qui concerne le dégraisseur, tout défaut relevé serait dû à un manque d'entretien, ce dernier incombant au locataire. En témoignerait que, suite au passage de la société SOCIETE5.) aux fins de nettoyage au cours du mois d'août 2023, cette installation aurait été parfaitement fonctionnelle.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) critiquent ensuite les frais de remise en état, surfaits selon eux, repris par l'expert Fernand ZEUTZIUS lequel se serait intéressé à une « cure de jeunesse » de tout l'immeuble en question et ne serait partant pas limité aux locaux pris en location par la société SOCIETE1.) SARL.

En tout état de cause, tant le contrat de bail du 1<sup>er</sup> octobre 2015 que le contrat de bail du 19 mars 2020 stipuleraient que les lieux auraient été pris en location en bon état connu par la locataire.

En fin de compte, tous les défauts constatés en cause seraient liés à un défaut d'entretien de la part de la locataire : climatisation pas entretenue, *Kältefeind* pas entretenu, pompe de relevage et dégraisseur pas entretenus.

A l'appui de leur demande, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) versent un rapport d'expertise unilatéral réalisé par Patrick COUNOTTE en date du 28 août 2024.

Il ressort de ce document versé en tant que pièce 135 par les bailleurs que l'expert unilatéral s'est rendu sur les lieux en question à deux reprises et qu'il a constaté les désordres suivants :

- la porte vitrée pliante a été condamnée provisoirement par la mise en place de mousse polyuréthane, de façon qu'elle ne saurait de ce fait plus s'ouvrir correctement. Un calfeutrage provisoire a également été réalisé au niveau vitré supérieur,
- la porte d'entrée ne s'ouvre pas en raison d'un niveau trop élevé du carrelage actuellement en place. Aucun « *Kältefeind* » n'a pu être décelé au niveau de cette porte d'entrée.
- Au niveau de la salle arrière du restaurant, des traces d'humidité ont été constatées sur le mur droit au plafond directement sous la terrasse extérieure du +1. Aux termes de cette expertise unilatérale, les infiltrations sont dues à des relevés d'étanchéité mal installés et fixés. Plusieurs autres hypothèses sont encore énoncées par l'expert COUNOTTE avec diverses recommandations quant à la marche à suivre pour y remédier.

L'expert COUNOTTE prend enfin position sur l'expertise judiciaire réalisée par Fernand ZEUTZIUS en critiquant certains éléments et conclusion de celle-ci.

Il est à noter que l'expert COUNOTTE n'a pas pris position quant aux diverses installations techniques dont sont équipés les lieux loués et dont divers dysfonctionnements ont été relevés par la société SOCIETE1.) SARL.

Toutes les demandes adverses sont contestées dans leur principe et dans leur quantum.

### La visite des lieux du Tribunal

En date du 17 février 2023, de l'accord des parties, le Tribunal a procédé à une visite des lieux.

Par la suite, le procès-verbal suivant a été dressé par le greffier présent sur les lieux :

« Concerne: Visite des lieux ordonnée par ordonnance précitée du 16.02.2023 concernant les lieux sis à L-ADRESSE1.), en présence de : Paul LAMBERT, juge de Paix de et à Luxembourg, Michel BLOCK, greffier, Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, Ricky LIPPERT (syndic de copropriété), PERSONNE4.) et Maître Tuçe ISIK, avocat  
Il a été constaté ce qui suit :

*La porte fenêtre permettant l'accès à la terrasse ferme correctement. La partie supérieure ne laisse pas rentrer d'air, par contre un courant d'air se laisse sentir au niveau du plancher en bois. L'ouverture en accordéon n'est pas possible.*

*À l'entrée du restaurant côté ADRESSE1.), le sol en carrelage est inexistant. Il a été remplacé sur une largeur de 80-100 cm par de simples planches en bois non-traitées.*

*La porte principale ne s'ouvre que difficilement et pas sur l'entièreté.*

*Au moment de la visite des lieux, tous les chauffages, climatisations inclus, sont éteints. Il fait une température ambiante correcte.*

*Dans la salle de restauration arrière, on constate in thermostat de la marque LG, prévu pour changer la température et la vitesse du ventilateur de la climatisation. Toutes les manipulations restent sans effet. Dans la même salle, des traces de moisissures sont visibles dans deux coins, niveau plafond.*

*Dans la cave côté réserve, local technique, le tribunal constate que les deux pompes de relevages semblent fonctionner correctement.*

*Dans la cuisine au sous-sol se trouve l'interrupteur principal de la climatisation. Après l'avoir mis sur marche, une lampe verte s'est allumée. Un fort courant d'air sort des bouches de climatisation dans la salle.*

*Dactylographié et copie conforme à l'annexe signé en commun accord entre les parties. »*

### L'expertise Fernand ZEUTZIUS

Par une ordonnance N° 1675/23 du 8 juin 2023, l'expert Fernand ZEUTZIUS a été nommé en remplacement de l'expert Steve E. MOLITOR (nommé par un jugement numéro 1565/23 rendu en date du 1<sup>er</sup> juin 2023) avec la mission d'expertise judiciaire suivante :

- 1) *prendre note des contestations exprimées par les parties de part et d'autre au sujet de l'objet pris en location par la société SOCIETE1.) SARL, sis ADRESSE1.) à Luxembourg,*
- 2) *dresser un état détaillé des lieux loués, photos à l'appui,*
- 3) *se prononcer sur tous désordres éventuellement constatés, et d'en décrire les causes et origines,*
- 4) *proposer les mesures, respectivement, s'il y a lieu, les travaux propres à y remédier, et d'en évaluer le coût,*
- 5) *se prononcer sur toute question qui serait pertinemment soulevée en cours d'expertise par les parties, et relevant de ses compétences.*
- 6) *déterminer à partir des contrats de bail des 1er octobre 2015 et 19 mars 2020 les adaptations indiciaires à charge de la locataire,*
- 7) *déterminer, à partir des mêmes contrats, et compte tenu des mises à jour indiciaires les loyers et les charges restés impayés la part de la locataire,*
- 8) *déterminer l'éventuelle moins-value du loyer à payer en relation avec les éventuels désordres constatés par rapport aux points 1) à 5) de la présente mission. »*

En date du 19 octobre 2023, l'expert a déposé son rapport d'expertise au greffe du Tribunal de Paix de céans.

Il ressort de l'expertise judiciaire que les lieux pris en location présentent plusieurs désordres :

- une fissure est visible sur une partie des pierres à l'entrée du restaurant,
- la porte d'entrée principale du restaurant ainsi que porte pliante de la terrasse ne s'ouvrent pas correctement en raison de la pose par les parties PERSONNE5.) de planches en bois après l'enlèvement d'une bande de carrelage. Ces planches ont été posées unilatéralement par les bailleurs en vue de l'installation d'un système de chauffage. Selon l'expert, le type de porte pliante n'est pas adaptée au climat luxembourgeois,
- une plinthe près du châssis de la porte pliante est manquante,
- le bouche de ventilation au-dessus du bar présente un manque d'entretien,

- une auréole provoquée par des infiltrations est présente au niveau du mur au fond de la salle de restaurant, le taux d'humidité relevé étant de 15 %. L'infiltration en question est causée par des surfaces carrelées vétustes au niveau du socle de la coupole en forme pyramidale au niveau extérieur ainsi que par un jointage défectueux et l'inappropriation du système de drainage,
- l'expert recommande le remplacement des parties techniques de la cuisine, de la ventilation et de climatisation sans cependant indiquer que ces installations présentaient des défauts dans leur utilisation,
- l'expert relève encore des défauts au niveau des balcons et de la façade arrière de l'immeuble. Alors que ces parties de l'immeuble ne sont pas parties du contrat de bail conclu entre parties, le Tribunal ne s'y attardera pas.
- le séparateur de graisses semble présenter un défaut d'entretien régulier.

La page 3 de l'expertise a la teneur suivante en ce qui concerne le point de l'expertise relative aux causes et origines des désordres constatés par l'expert :

*« Les désordres sont décrits. Il reste à dissocier les causes et origines. L'expert soussigné est d'avis que la base des contrats entre parties est connue et qu'il n'y avait pas de vices cachés lors de la reprise des locaux désignés dans les contrats de bail, sauf l'infiltration provenant de la terrasse-balcon à partir du premier étage, cf. les pages 14-18 ci-devant. Les origines sont à rechercher dans cet immeuble dans l'âge du bâtiment et dans les réfections nécessaires non-exécutées, comme principalement aux endroits des portes vitrées (cf. pages 6-10 ci-devant) côté ADRESSE1.) et dans l'état de la terrasse-balcon postérieure au premier étage, sans oublier subsidiairement le mauvais état des autres balcons supérieurs. Il va de soi que les travaux ... toujours en cours pour la modification du réseau de chauffage près des portes vitrées ne sont pas favorables pour offrir un immeuble étanche à l'air et à l'eau.*

*Puis, il y a lieu de remplacer d'urgence la vieille installation de ventilation – climatisation – extractions d'air viciée et ceci à l'aide d'équipements techniques d'une nouvelle génération.*

*Toutefois, il n'y a pas lieu de dédouaner la partie SOCIETE1.) qui aurait pu s'occuper davantage au sujet de l'entretien des séparateurs et des conduites. En effet, un bon de prestation de la firme SOCIETE6.) S.A. du 31.08.2023 renseigne que le dégraisseur a dû être nettoyé et qu'il y avait des obturations à cause de graisse dans la conduite du dégraisseur. L'entreprise SOCIETE6.) S.A. a dû également déboucher l'évier de la plonge. La partie PERSONNE5.) était obligée d'organiser ces travaux d'entretien. L'expert soussigné est d'avis que l'exploitant du restaurant y aurait pu agir en temps utile comme bon père de famille.*

*Les frais de remise en état ont été chiffrés par l'expert à un montant de 209.300 euros HTVA. »*

Ensuite, l'expert a procédé à divers calculs concernant l'adaptation indiciaire du loyer redû, le Tribunal analysera ces calculs ci-dessous.

Enfin, en ce qui concerne une éventuelle moins-value en relation avec les désordres constatés par l'expert, Monsieur ZEUTZIUS a retenu ce qui suit :

*« L'expert soussigné est d'avis qu'il y a lieu d'attribuer une moins-value sur le loyer de 15% en relation avec les désordres constatés et ceci notamment au vu des problèmes de menuiserie extérieure, du chauffage, de l'état des installations techniques constaté sur la terrasse-balcon postérieure au niveau +1 entraînant des infiltrations, Puis, il ne faut pas perdre de vue que les tribulations d'un futur chantier, absolument nécessaire pour la cure de jouvence conseillée sur l'immeuble – investissement à réaliser par les propriétaires - , auront un impact non-négligeable sur les activités commerciales. »*

### **Appréciation**

D'une façon générale, il y a lieu de rappeler que l'immeuble en question est ancien et situé dans la zone piétonne de ADRESSE1.).

La dernière rénovation des lieux date de l'année 1995, soit 20 ans avant la prise d'effet du bail en question et une trentaine d'années avant le présent jugement. Faute de toute autre indication à cet égard, il est à retenir que l'intégralité des installations extérieures et intérieures/techniques datent de cette époque.

L'immeuble en question est occupé, outre par la société SOCIETE1.) SARL pour le rez-de-chaussée et le sous-sol, par d'autres occupants installés dans les parties supérieures.

Enfin, il y a lieu de souligner la clause suivante insérée dans le contrat de bail conclu entre parties le 19 mars 2020 :

*« Le preneur s'engage à remplacer à ses frais le revêtement du sol du restaurant par un nouveau carrelage et de remplacer les appareils sanitaires et les 4 portes au sous-sol.*

*Le bailleur s'engage à remettre à ses frais l'installation d'électricité en rapport avec l'offre du 19.09.2019 présentée à l'adresse de PERSONNE1.) par SOCIETE7.) SARL de Wasserbillig pour le restaurant et la cuisine en conformité suivant la loi en vigueur. »*

### **La demande de la société SOCIETE1.) SARL basée sur les troubles de jouissance et la demande afférente en réduction du loyer**

La société SOCIETE1.) SARL conclut à une réduction de loyer de 50 % en tant qu'indemnisation des troubles de jouissance subis dans la relation contractuelle.

Aux termes de l'article 1719 du code civil, le bailleur doit assurer la jouissance paisible au preneur pendant la durée du bail.

La garantie des vices est une application de la garantie de la jouissance paisible. Il y a vice, si le trouble de jouissance résulte du fait même de la chose par opposition au trouble provoqué par le fait de l'homme (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *Le louage de choses, Les Nouvelles, Les baux en général*, t. I, éd 2000, n° 660 et 661).

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

Il y a vice donnant lieu à garantie « chaque fois que le trouble résulte du fait même de la chose » par opposition au trouble provoqué directement par le fait de l'homme, bailleur ou tiers (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *op cit*, n° 661).

La garantie du bailleur ne joue cependant pas si le locataire a négligé de l'avertir de l'existence du vice et que le dommage, résultant du vice, aurait pu être évité si le locataire avait fait connaître le vice au bailleur. La responsabilité du bailleur ne peut dès lors être engagée que si, informée de la survenance du vice, le bailleur n'a pris aucune disposition pour y remédier (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *op cit*, n° 668).

Aux termes de l'article 1719 précité du code civil, le bailleur doit en outre entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

L'article 1720 du même code prévoit que le bailleur doit faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Par réparations nécessaires, il faut entendre tous travaux et réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Le bailleur doit garantir au preneur la jouissance paisible de la chose louée. Cette obligation découle directement du contrat de bail dont l'objet est précisément la jouissance de la chose.

Suivant les dispositions légales précitées, l'obligation de la délivrance implique que le bailleur est tenu de remettre à la disposition du locataire un bien tel que ce dernier puisse en jouir conformément au contrat et que l'objet réponde aux prescriptions légales en vigueur.

Le bailleur doit, par conséquent, s'abstenir de tout acte qui compromet le droit du preneur à avoir la jouissance paisible des lieux loués. Il s'en résulte que le bailleur, qui prive le preneur d'une partie du confort lui assuré par le contrat de bail, trouble sa jouissance. Tenu de délivrer le bien en bon état, le bailleur est également obligé de l'entretenir pendant la durée du louage. Il doit entretenir la chose louée en l'état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Il appartient au locataire d'établir le bien-fondé des doléances qu'il invoque.

Il y a ensuite lieu de rappeler que les conclusions des experts judiciaires n'ont qu'une valeur consultative, et que les juges sont libres de ne pas suivre l'avis des experts, si leur conscience s'y oppose. Toutefois, les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause.

Ainsi, le Tribunal ne suivra pas l'avis des experts judiciaires s'il résulte d'éléments de preuve objectifs produits par les parties que les experts n'ont pas rempli leur mission avec diligence, impartialité et dans le respect du principe du contradictoire, respectivement que leurs conclusions sont erronées.

En l'espèce, les parties formulent divers reproches en relation avec le rapport d'expertise Fernand ZEUTZIUS.

Il ressort effectivement de l'analyse de ce rapport que l'expert est resté en défaut d'énumérer avec précision les doléances formulées par les parties en renvoyant simplement aux pièces et aux courriers qui lui ont été versés de part et d'autre.

Cette façon de procéder ne préjudicie cependant pas l'exécution de la mission d'expertise proprement dite alors que l'ensemble des doléances des parties ont été considérées par l'expert.

Ensuite, l'expert judiciaire s'est intéressé à des parties de l'immeuble qui ne font pas partie du contrat de bail liant les parties, à savoir plus précisément des fissures présentes sur la façade arrière et l'état des balcons des étages supérieures.

Il y a d'emblée lieu d'écarter des débats ces parties de l'expertise alors qu'elles ne concernent pas les lieux loués.

Il n'en reste pas moins que les parties au litige restent en défaut de prouver pour quels motifs le Tribunal ne devrait pas pouvoir se baser sur l'expertise judiciaire pour prendre sa décision.

En effet, il ressort des pièces versées en cause et des explications fournies à l'audience, notamment sur base des expertises unilatérales DE CIA et

COUNOTTE que les parties s'accordent sur l'existence de certains différends quant à l'état des lieux loués.

Si les causes et origines de ces défauts portent à discussion, leur existence n'est pas contestée. Le Tribunal passera en revue ces différents points, à savoir : l'état et l'étanchéité de la baie vitrée et de la porte d'entrée, les infiltrations à l'arrière de la salle de restauration et l'état des installations techniques.

- *l'état et l'étanchéité de la baie vitrée et de la porte d'entrée*

Une grande partie des désagréments invoqués par la société SOCIETE1.) SARL est constituée par la partie avant des lieux pris en location, à savoir la porte d'entrée principale et la baie vitrée permettant un accès à la terrasse située en pleine rue piétonne.

En ce qui concerne la porte d'entrée, il est invoqué qu'elle ne s'ouvre que difficilement. Cette problématique est confirmée par la visite des lieux du Tribunal, par l'expertise judiciaire ainsi que par les expertises unilatérales COUNOTTE et DE CIA.

Les difficultés d'ouverture sont dues à un frottement de la porte contre le revêtement du sol en carrelage.

Il ressort du contrat de bail/avenant signé entre parties en date du 19 mars 2020 ce qui suit dans sa clause 18 : « *Le preneur s'engage à remplacer à ses frais le revêtement du sol du restaurant par un nouveau carrelage et de remplacer les appareils sanitaires.* »

La société SOCIETE1.) SARL fait valoir qu'elle a procédé à ces travaux et se réfère à ses pièces 47 et suivantes, à savoir un devis et deux factures de la société SOCIETE8.).

S'il ressort certes du devis dressé du 30 juin 2022 qu'un poste 4 concerne: « *Dépose parquet 92 m2 mis en déchèterie* », ce devis n'est pas signé. Ensuite, les deux factures des 19 juillet 2022 (acompte) et du 19 septembre 2022 ne font plus état de ces travaux.

L'objet de ces deux factures mentionne « *Travaux plâtrerie, peinture, démolition, dépose parquet et pose carrelage* », mais les travaux repris sous « *désignation* » ne font plus état des travaux de dépose mais uniquement de fourniture et de pose de carrelage ainsi que d'une pose d'un faux plafond et sa mise en peinture.

Ensuite, il ressort des opérations d'expertise réalisées de part et d'autre et plus précisément de la visite des lieux réalisée le 22 mai 2024 par la locataire elle-même en présence des experts DE CIA et ZEUTZIUS (déchargé de sa mission judiciaire) que le carrelage actuellement présent dans les lieux a été posé par la société SOCIETE1.) SARL au-dessus d'un revêtement préexistant. Les mêmes

constatations ressortent du compte-rendu d'une réunion du 4 avril 2024 en présence des experts DE CIA et COUNOTTE.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) SARL n'a pas respecté les clauses du contrat de bail liant les parties en collant un nouveau revêtement sur un préexistant et en ne remplaçant pas ce revêtement.

De ce fait, le niveau du sol a été modifié, de sorte à ce que la porte d'entrée ne s'ouvre plus correctement.

Nul ne pouvant se prévaloir de sa propre turpitude et alors qu'il ressort de ce qui précède de la société SOCIETE1.) SARL a elle-même causé une situation dont elle se plaint actuellement, aucun vice ou malfaçon à relevant la responsabilité des bailleurs ne saurait être retenue.

Ensuite, en ce qui concerne la baie vitrée des lieux loués en location, il échet de constater que la structure de cet élément en soi ne présente aucun défaut. Malgré les remarques de l'expert ZEUTZIUS dans son rapport d'expertise quant à la (non-) adaptation du profil et du vitrage en question aux conditions climatiques luxembourgeoises, aucun défaut structurel de cette baie vitrée n'a pu être relevé.

Les parties s'accordent ensuite pour dire que la partie du carrelage existant (et posé par la société SOCIETE1.) SARL) sur toute la longueur de la baie vitrée et sur une largeur de 80 à 100 cm a été enlevée par les bailleurs.

Aux termes des explications de ces derniers à l'audience, il aurait été projeté d'installer des convecteurs de chauffage pour pallier à un éventuel manque d'isolation permettant une meilleure exploitation des places assises du restaurant à cet endroit.

De ce fait, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) admettent l'existence de défauts d'isolation thermique dans cette partie du restaurant même avant que la partie du carrelage ait été enlevée.

Ensuite, il ressort des éléments du dossier ainsi que de la visite des lieux organisée par le Tribunal que du fait de l'enlèvement du carrelage par le bailleur, des courants d'air passent par la partie basse de la porte vitrée, causant ainsi un certain désagrément thermique.

L'expert COUNOTTE a constaté que dès le mois de janvier 2024, de la mousse polyuréthane avait été appliquée sur la partie basse (à bas le sol) de la porte coulissante.

Outre cette considération thermique, il y a lieu de retenir que le fait qu'une partie du sol en carrelage soit remplacée par de simples planches en bois non traité, constitue, pour un restaurant, un désagrément esthétique.

Aux termes des plaidoiries à l'audience du Tribunal du 10 octobre 2024, la partie du carrelage provisoirement remplacée par des planches en bois, a de nouveau été mise en place.

A l'audience du Tribunal du 18 octobre 2024, PERSONNE3.), le gérant de la société SOCIETE1.) SARL, a confirmé qu'il a fait poser à nouveau le carrelage, en cours de procédure judiciaire et sans en référer ni aux bailleurs ni au Tribunal (en introduisant par exemple une requête en référé), en l'apposant au même niveau que celui qui préexistait avant que les planches en bois soient apposées suite aux travaux de PERSONNE1.) en vue de l'installation d'une installation de chauffage.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal retient que la société SOCIETE1.) SARL a néanmoins rapporté à suffisance la preuve d'un défaut de jouissance affectant la porte vitrée donnant accès à la terrasse du restaurant, ce qui lui permet de prétendre à une indemnisation.

*- les infiltrations à l'arrière de la salle de restauration*

Les parties s'accordent pour dire qu'une partie d'un mur à l'arrière de la salle du restaurant présente des dégâts liés à des infiltrations d'eau. Cette problématique est confirmée par la visite des lieux du Tribunal, par l'expertise judiciaire ainsi que par les expertises unilatérales COUNOTTE et DE CIA.

Les causes et origine de ces infiltrations sont à situer au niveau de la terrasse se situant au-dessus des locaux pris en location.

Les experts judiciaire et unilatéraux s'accordent sur ce point, à savoir qu'une partie au moins de l'étanchéité respectivement des raccords des évacuations des eaux pluviales situées sur la terrasse au-dessus de cette partie du restaurant sont à l'origine de ces infiltrations.

Aux termes du procès-verbal dressé par l'huissier de justice Christine KOVELTER, les infiltrations persistent et présentent une certaine ampleur.

Les expertises ZEUTZIUS, DE CIA et COUNOTTE sont encore constantes sur ce point : des infiltrations sont toujours visibles au courant de l'année 2024 au niveau de la partie supérieure du mur droit en-dessous de la terrasse extérieure du +1.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) soutiennent qu'à une date non autrement spécifiée, la société SOCIETE1.) SARL aurait sollicité le percement de la dalle à l'arrière de la salle de restauration, au même endroit où les infiltrations sont actuellement visibles.

Il aurait en effet été envisagé d'installer un extracteur d'air à cet endroit du restaurant. Le percement aurait été réalisé, sur demande de la société SOCIETE1.) SARL, par des ouvriers mandatés par PERSONNE1.).

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) soutiennent encore que l'étanchéité installée au niveau de ce percement n'avait été que provisoire et qu'entretemps le projet de l'extracteur d'air a été abandonné par la société SOCIETE1.) SARL.

La société SOCIETE1.) SARL conteste cette version des faits.

Le Tribunal constate qu'hormis les plaidoiries des bailleurs à l'audience et des écrits émanant de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) eux-mêmes quant à cette version des faits, aucun élément ne permet de déterminer l'existence ou l'époque des travaux susmentionnés.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) restent en défaut de démontrer, pièce à l'appui, leur allégation de percement sur demande de la société SOCIETE1.) SARL.

Des travaux réalisés au cours du mois de décembre 2023 par les bailleurs pour remédier aux infiltrations sont restées sans succès (voir les échanges entre parties versées en tant que pièce 39 par Maître ASSA). Une société SOCIETE9.) ne semble en effet pas avoir réussi à remettre en état l'étanchéité (pièce 119 de Maître ASSA).

Il ne ressort cependant pas de ces pièces qu'il y aurait eu un percement de la dalle sur demande de la société SOCIETE1.) SARL.

Au contraire, il ressort des trois expertises versées en cause que l'étanchéité du +1 au niveau de la terrasse est défectueuse, divers travaux étant en cours à l'heure actuelle comme en témoignent notamment les rapports COUNOTTE et DE CIA.

Il s'agit partant d'un problème structurel, respectivement concernant le fermant de l'immeuble, de sorte à ce que le locataire ne saurait y remédier. Toute réparation et tout remède est à charge des bailleurs.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal retient que la société SOCIETE1.) SARL a rapporté à suffisance la preuve d'un vice causé par des infiltrations affectant un mur à l'arrière de la salle de restauration.

Il est encore établi qu'une partie de ces infiltrations ont été causées par une défectuosité de l'étanchéité à charge de PERSONNE2.) et PERSONNE1.), de sorte à ce que la société SOCIETE1.) SARL peut prétendre à une indemnisation pour défaut de jouissance.

- *l'état des installations techniques*

- *Le séparateur de graisses*

Les parties s'accordent pour dire que le dégraisseur de l'immeuble présente des défauts de fonctionnement. Cette problématique est confirmée par la visite des lieux du Tribunal et par l'expertise judiciaire.

Il ressort de l'article 2 des deux contrats de bail signés en cause ce qui suit :  
« *L'entretien régulier (vidange) du séparateur de graisse dans le sous-sol est obligatoire et doit être assuré par le preneur.* »

La société SOCIETE1.) SARL a versé en tant que pièce 36 une trentaine de factures (la dernière datant du 26 mars 2024) établies par la société SOCIETE10.) et ayant comme objet la désobstruction respectivement le vidange et le nettoyage du séparateur de graisses.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) SARL a régulièrement (soit environ tous les 4 à 5 mois) procédé à l'entretien par vidange de ladite installation, conformément aux dispositions du contrat de bail.

Si ledit dégraisseur persiste dans ses dysfonctionnements, malgré un entretien régulier par la locataire, il aurait appartenu aux bailleurs de procéder à son remplacement ou sa réparation dans les règles de l'art.

A ces fins, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont versé une pièce 117, à savoir un bon de prestation de la société SOCIETE6.) du 31 août 2023 concernant des travaux de vidange dudit dégraisseur par aspiration et nettoyage.

Malgré cette intervention (qui ne constitue pas en une réparation ou un remplacement mais en elle-même un entretien), le séparateur de graisses est resté défectueux.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal retient que la société SOCIETE1.) SARL a rapporté à suffisance la preuve d'un défaut de jouissance affectant le séparateur de graisses, ce qui lui permet de prétendre à une indemnisation.

- *Les pompes de relevage*

Le seul élément du dossier soumis à l'appréciation du Tribunal en relation avec les pompes de relevage ressort de l'expertise unilatérale DE CIA dont il ressort que :  
« *J'ai testé le fonctionnement des 2 pompes en place et une seule des 2 pompes évacue effectivement l'eau. L'installation est vétuste et n'est pas dotée d'une alarme signalant un niveau d'anormalement élevé. D'après M. PERSONNE6.), les conduites sont régulièrement bouchées.* »

Contrairement à ce qui a été exposé ci-dessus en ce qui concerne le séparateur de graisses, les parties n'ont pas spécialement prévu d'obligation d'entretien des pompes de relevage et aucune intervention d'une société externe pour l'entretien ou le débouchage n'est établie.

Alors qu'il s'agit d'une installation technique qui ne fait pas partie du fermant de l'immeuble, l'entretien et la remise en état des pompes de relevage incombe à la locataire qui a déclaré en 2015 et en 2020 avoir eu connaissance des lieux pris en location.

La société SOCIETE1.) SARL reste partant en défaut de prouver une quelconque faute dans le chef de PERSONNE2.) et PERSONNE1.), aucun vice ou malfaçon relevant de la responsabilité des bailleurs ne saurait être retenue de sorte à ce que la demande tendant à une indemnisation est à déclarer non-fondée.

- *La climatisation*

Le seul élément du dossier soumis à l'appréciation du Tribunal en relation avec le fonctionnement de la climatisation ressort de l'expertise unilatérale DE CIA dont il ressort que : « *Cependant, l'installation ne fonctionne pas, ni en production de froid, ni en production de chaud. L'installation semble vétuste et les boîtes de connexion électriques sont gorgées d'eau.* »

Alors qu'il s'agit d'une installation technique qui ne fait pas partie du fermant de l'immeuble, l'entretien et la remise en état de la climatisation incombe à la locataire qui a déclaré en 2015 et en 2020 avoir eu connaissance des lieux pris en location.

Il ressort de la pièce 134 versée par PERSONNE2.) et PERSONNE1.), à savoir un rapport d'intervention de la société SOCIETE3.) du 8 juillet 2024 que l'installation « *tourne mais manque de gaz constaté* ».

Dès lors, il existe un manque d'entretien, lequel incombait à la société SOCIETE1.) SARL.

D'un autre côté, un trou a été constaté dans l'une des « *batteries* » extérieures, un défaut de fonctionnement de clapets de compensation, une deuxième « *batterie* » extérieure qui ne s'allume pas du tout, et seulement 3 sur 5 bouches de soufflerie intérieure qui fonctionnent.

Ces constats sont à mettre en relation avec les constatations de l'expert judiciaire ZEUTZIUS qui a relevé la vétusté de l'installation en question.

Outre un manque d'entretien, le Tribunal retient ainsi la nécessité de mise en conformité de l'installation de climatisation à charge de PERSONNE2.) et PERSONNE1.).

Au vu de ce qui précède, le Tribunal retient que la société SOCIETE1.) SARL a rapporté à suffisance la preuve d'un vice causé par un défaut de fonctionnement de la climatisation. Ce problème relève de la responsabilité des bailleurs.

Ce défaut de fonctionnement a cependant été causé en partie par le défaut d'entretien de l'installation par la société SOCIETE1.) SARL elle-même, de sorte que la responsabilité de ce défaut est à partager entre les parties au litige.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) SARL peut néanmoins prétendre à une indemnisation de son préjudice pour défaut de jouissance.

- Conclusion

L'expert judiciaire a conclu à une réduction du loyer forfaitaire de 15 % en précisant ce qui suit :

*« L'expert soussigné est d'avis qu'il y a lieu d'attribuer une moins-value sur le loyer de 15% en relation avec les désordres constatés et ceci notamment au vu des problèmes de menuiserie extérieure, du chauffage, de l'état des installations techniques constaté sur la terrasse-balcon postérieure au niveau +1 entraînant des infiltrations, Puis, il ne faut pas perdre de vue que les tribulations d'un futur chantier, absolument nécessaire pour la cure de jouvence conseillée sur l'immeuble – investissement à réaliser par les propriétaires - , auront un impact non-négligeable sur les activités commerciales. »*

Cette conclusion est cependant basée sur certains défauts constatés sur des parties du bâtiment non comprises dans la relation contractuelle entre parties, comme par exemple l'état du carrelage sur une partie des terrasses ou encore l'état des balcons des étages supérieures. L'expert judiciaire ZEUTZIUS s'est en effet basé sur un projet de réfection de l'ensemble de l'immeuble en question dont la dernière rénovation date d'une trentaine d'années.

Au regard des développements qui précèdent, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SARL à titre de réparation du préjudice tiré des troubles de jouissance et de chiffrer l'indemnisation à allouer à celle-ci à une **moins-value locative de 5 %** par mois du loyer réduit.

Cette moins-value est à appliquer sur les loyers dus à partir du mois de septembre 2022, date de la première dénonciation des défauts susmentionnés par la société SOCIETE1.) SARL à PERSONNE2.) et PERSONNE1.).

Le moyen tiré par la société SOCIETE1.) SARL de l'exception d'inexécution

Pour justifier la retenue de loyer opérée, la société SOCIETE1.) SARL se prévaut de l'exception d'inexécution.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Le bailleur, de son côté, est obligé de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir celle-ci en état de servir pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. Il doit également garantir au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de bail.

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

L'exception d'inexécution donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente.

L'excipiens ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire. L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, et elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. Ainsi, le preneur ne doit user de ce moyen de se faire justice à soi-même que s'il n'a pas à sa disposition d'autres moyens pour arriver à ses fins.

Le locataire ne peut, en effet, se prévaloir en principe de l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement de tout ou partie du loyer sous prétexte que le bailleur reste en défaut d'assurer la jouissance des lieux loués, à moins que le manquement du bailleur est avéré indiscutable et incontestable (TAL 5 février 2013, numéro 146898 du rôle).

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 (TAL, 18 décembre 1997, numéro 59818 du rôle). Il en est autrement lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance (cf. Marianne Harles, *Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence*, T. 31, No. 2/2001)

Le non-paiement intégral du loyer ne se justifie partant qu'au seul cas où la jouissance des lieux serait totalement impossible. A défaut, la première précaution à prendre par le preneur est de n'appliquer qu'une réduction partielle des loyers en proportion des locaux prétendument indisponibles (Les Nouvelles, *Le louage des choses*, I, Les Baux en Général, 2ème édition, 2000, p.258).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable.

Il faut en outre que le preneur ait averti le bailleur du trouble dont il est victime ou de la nécessité 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 (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1989 n° 180, 244). Toute rétention de loyer doit dès lors être précédée d'une dénonciation par le locataire des griefs au bailleur afin que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

Les parties s'accordent pour dire que les différents vices et malfaçons allégués par la société SOCIETE1.) SARL ont été dénoncés aux bailleurs PERSONNE2.) et PERSONNE1.).

Il ressort des développements qui précèdent ci-dessus que certes, le local pris en location présente certains défauts et certains vices qui affectent plus particulièrement le type de commerce exploité par la société SOCIETE1.) SARL, à savoir une crêperie et puis un restaurant proposant une cuisine française plus traditionnelle et enfin un concept de cuisine méditerranéenne.

En effet, la situation de l'immeuble en question, ADRESSE1.), en plein centre ville de Luxembourg et dans une zone piétonne, présente une certaine visibilité, notamment en raison de la présence de la grande baie vitrée donnant sur la terrasse du local.

La circonstance que des planches en bois au niveau de cette porte vitrée donnant l'apparence d'un certain « bricolage » n'est certainement pas favorable à l'accueil d'une clientèle de passage.

Ensuite, comme il a été retenu ci-dessus, l'existence d'infiltrations dans la zone arrière du restaurant est indéniable et d'ailleurs non-contestée par PERSONNE2.) et PERSONNE1.). Il n'en reste pas moins que seule une infime partie du local de restauration est concernée et n'empêche pas l'exploitation d'un restaurant dans les lieux loués.

Ces deux défauts sont en effet à qualifier, pour ce qui est de l'exploitation du commerce de restauration, de simple manque de confort : esthétique et thermique.

L'état des installations techniques qui sont sans aucune doute loin d'être en état parfait et peu modernes mais néanmoins fonctionnels, n'entravent encore pas une jouissance des lieux par la société SOCIETE1.) SARL en vue d'y exploiter un restaurant.

Elles ne privent partant pas la société SOCIETE1.) SARL de la jouissance des lieux.

Il ressort de l'ensemble des développements qui précèdent qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SARL basée sur l'exception d'inexécution, celle-ci étant à déclarer **non-fondée**.

Les demandes de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) au titre d'arriérés de loyers, à la résiliation du contrat de bail et tendant au déguerpissement

- *Le moyen de la société SOCIETE1.) SARL tiré de la prescription quinquennale*

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

Au regard de la jonction des deux rôles L-BAIL-12/23 et L-BAIL-27/24, il y a lieu de se référer au premier acte introductif saisissant le Tribunal pour la computation de la prescription quinquennale invoquée par la société SOCIETE1.) SARL, à savoir la requête du 9 janvier 2023.

Il s'ensuit que, sauf acte interruptif, les demandes de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à titre de condamnation de la société SOCIETE1.) SARL pour des arriérés de loyers et des avances sur charges trouvant leur origine avant le 8 janvier 2018 sont prescrites.

Or, il résulte de la pièce comptable (numéro 142) versée par les bailleurs que la première demande indemnitaire concerne le mois de février 2018.

Par conséquent, les demandes de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) tendant à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL aux arriérés de loyers et d'avances sur charges ne sont **pas prescrites**.

- *Quant au fond de ces demandes*

En vertu de l'article 1728 du code civil, le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire. En vertu de la disposition précitée, un non-paiement du loyer peut, selon les circonstances, constituer un motif grave justifiant la résiliation du contrat de bail.

Le juge a toutefois la faculté d'apprécier, d'après les circonstances de l'équité, si l'inexécution des obligations du preneur, et notamment le non-paiement des loyers, est suffisamment grave pour entraîner la résiliation du contrat de bail. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Le juge peut ainsi tenir compte dans son appréciation de faits survenus en cours d'instance, tel un règlement d'arriérés de loyers (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, Les Nouvelles, Les baux en général, t. I, n° 390).

La société SOCIETE1.) SARL admet encore ne pas s'être acquittée de l'ensemble des loyers redûs au moins au moment de la dénonciation des défauts invoqués et analysés ci-dessus à savoir le mois de septembre 2022.

Il ressort des développements qui précèdent que le moyen tiré de l'exception d'inexécution dans le chef des bailleurs a été déclaré non-fondé, de sorte à ce que la société SOCIETE1.) SARL a été et demeure dans l'obligation de s'acquitter des loyers pour le local pris en location auprès de PERSONNE2.) et PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) SARL a en effet fait le choix de réduire considérablement le paiement des loyers redûs.

Le quantum des loyers redûs est évalué par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à l'audience du 10 octobre 2024 au montant de 165.038,31 euros.

En ordre subsidiaire, le calcul de ce montant est offert en preuve par voie d'expertise.

Cette offre de preuve est formulée comme suit :

*« En cas d'institution d'une expertise aux fins de la détermination de l'impayé au préjudice des copropriétaires en matière de loyers et avances sur charge rédues de la part de SOCIETE1.),*

- a) Sur la période non prescrite du 19 janvier 2019 au 31 mars 2020,*
- b) Sur la période du 01.04.2020 à ce jour*

*La partie de Me Assa propose la mission d'expert suivant :*

*« Concilier les parties si faire se peut, sinon de déterminer dans un rapport écrit, détaillé et motivé le montant complet des loyers et avances sur charges pour lesquels il n'y pas de la part de la partie débitrice production des preuves bancaires de virement suivi d'inscription au crédit d'un compte bancaire de la partie bailleuse »*

*Réserver pour le surplus à la partie bailleuse tous autres droits, moyens, dus et actions, y compris celui de demander des dommages et intérêts et de majorer la demande. »*

Il est à noter que la société SOCIETE1.) SARL n'a pas émis de réserves quant à l'institution d'une expertise comptable en ordre subsidiaire.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont encore conclu à l'application de la jurisprudence constante en matière de COVID-19, dans le sens où il y aurait lieu de prendre en considération les subsides alloués au secteur de la restauration pendant la pandémie.

Faute de toute autre explication et de tout élément à la base de leur prétention, la demande en ce sens de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) est à déclarer **non-fondée**.

Le montant réclamé est certes contesté en son quantum par la société SOCIETE1.) SARL, cette dernière restant cependant en défaut de fournir des preuves quant aux loyers réclamés au niveau des décomptes versés en cause par les bailleurs.

Il ressort en effet des décomptes versés en cause qu'entre février 2018 et mars 2020, les adaptations indiciaires n'ont pas été payées.

Ensuite, entre mars 2020 et décembre 2020, certains impayés sont accrus dont une partie a été compensée avec la garantie locative fournie dans le cadre du contrat de bail du 1<sup>er</sup> octobre 2015.

Ensuite, dès le mois d'avril 2022, des impayés sont à nouveau à déplorer tandis qu'à compter du mois d'octobre 2022, ceux-ci augmentent considérablement.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) tendant à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL aux arriérés de loyers est **fondée** dans son principe.

Quant au quantum de cette demande et au vu de la moins-value locative retenue ci-dessus par le Tribunal, à savoir 5 % par mois de location, il y a lieu d'inviter la partie créancière PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à fournir un décompte permettant d'établir les sommes rédues par la société SOCIETE1.) SARL.

Il y a lieu d'inclure dans les calculs la période de février 2018 (toute demande antérieure étant prescrite) jusqu'à ce jour sur base des contrats de bail des 1<sup>er</sup> octobre 2015 et 19 mars 2020 concernant le local de commerce sis à ADRESSE1.), en tenant compte d'une minoration de 5 % par mois sur le loyer redû dès le mois de septembre 2022 et de la clause d'indexation.

Il n'y a pas lieu d'avoir recours à une expertise judiciaire afin d'éviter l'engagement de frais supplémentaires.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur étant donné que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer et l'avance sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire qui est susceptible de justifier à elle seule la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

L'importance des arriérés, ne furent-ils pas déterminables avec précision à ce stade de la procédure, sont néanmoins d'ores-et-déjà d'une importance telle qu'elles sont

à qualifier de faute grave de la société SOCIETE1.) SARL dans l'exécution de la relation contractuelle entre parties.

Compte tenu de l'importance des arriérés de loyers réduits, il y a lieu de retenir que la société SOCIETE1.) SARL a gravement manqué à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la **résiliation** du bail et sa condamnation à **déguerpir** des lieux loués, sauf à leur accorder un délai de déguerpissement de quarante jours, la requérante ne justifiant en effet pas d'une urgence particulière.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont largement insisté sur leur demande tendant à l'exécution provisoire quant à la décision de résiliation du bail et au déguerpissement forcé.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'est pas opportun d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire, cette demande étant à réserver.

#### Les autres demandes de PERSONNE2.) et PERSONNE1.)

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) concluent encore au moment de la remise en état du sol des lieux loués par l'enlèvement du carrelage installé par la société SOCIETE1.) SARL à concurrence de 33.000 euros. Subsidiairement, l'évaluation des coûts est offerte en preuve par voie d'expertise.

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux, le locataire doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur, 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, sauf à démontrer lui-même la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire. Dans le mécanisme de l'article 1732 du Code civil, il n'incombe partant pas au bailleur de prouver que la dégradation est imputable au locataire, mais il lui suffit de prouver que pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédante 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 (Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, n° 114, p. 343, Pas. 31).

Aux termes de l'article 1755 du Code civil, aucune des réparations réputées locatives n'est à charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par la vétusté ou la force majeure.

Ne constitue pas une dégradation engageant la responsabilité du preneur, celle qui résulte de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme et la détériore, dans une certaine mesure (Novelles, M. La Haye et J. Vankerckhove, Le louage de choses, tome 1er, éd. Larcier, n° 980).

En l'occurrence, la demande de remise en état de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) est prématurée alors que la société SOCIETE1.) SARL demeure toujours dans les lieux loués.

Il y a donc lieu de déclarer la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à titre de remise en état **non-fondée** car prématurée.

#### Les autres demandes de la société SOCIETE1.) SARL

Au vu de la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) SARL, ses demandes relatives à la remise en état des lieux sous peine d'astreinte, l'allocation d'une provision à titre de charges exposées, l'indemnisation de son chiffre d'affaires et des frais de réparation sont à déclarer **non-fondées**.

#### Les demandes accessoires

Les demandes accessoires de la société SOCIETE1.) SARL d'une part et PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de l'autre, à savoir les demandes en allocation d'une indemnité de procédure, tendant à l'exécution provisoire du présent jugement et à la condamnation aux et dépens de l'instance sont **réservées** en attendant la suite des débats quant au quantum des arriérés redûs.

### **Par ces motifs :**

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement entre toutes les parties et en premier ressort,

**statuant** en continuation du jugement numéro 1565/23 rendu en date du 1<sup>er</sup> juin 2023 par le Tribunal de céans dans l'affaire portant le numéro de rôle L-BAIL-12/23 ;

**déclare recevable** la requête du 9 janvier 2023 dans l'affaire portant le numéro de rôle L-BAIL-12/23 ;

**ordonne** la jonction des affaires introduites sous les numéros de rôle L-BAIL-12/23 et L-BAIL-27/24 pour statuer par un seul et unique jugement ;

**donne acte** aux parties de leurs demandes reconventionnelles respectives ;

**fait droit** à la demande la société SOCIETE1.) SARL tendant à voir fixer une réduction du loyer en tant qu'indemnisation des troubles de jouissance dûment établis ;

**fixe** la réduction du loyer mensuel à payer par la société SOCIETE1.) SARL à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à **5 % du loyer** convenu entre parties pour la période de septembre 2022 jusqu'à la remise en état ou jusqu'au déguerpissement de la société SOCIETE1.) SARL ;

la **déclare non-fondée** pour le surplus ;

**déclare non-fondé** le moyen de la société SOCIETE1.) SARL tiré de l'exception d'inexécution ;

partant **déclare** résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) SARL ;

**condamne** la société SOCIETE1.) SARL à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à faire expulser la société SOCIETE1.) SARL dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**déclare non-fondée** la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) tendant à la remise en état pour être prématurée ;

**déclare non-fondées** les demandes de la société SOCIETE1.) SARL relatives à la remise en état des lieux sous peine d'astreinte, l'allocation d'une provision à titre de charges exposées, l'indemnisation de son chiffre d'affaires et des frais de réparations ;

**déclare non-fondée** la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) relative à l'application de la jurisprudence relative à la pandémie du COVID-19 ;

**déclare** la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) tendant à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL aux arriérés de loyers **fondée** dans son principe ;

**invitons** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à fournir au Tribunal un décompte permettant le calcul de leur créance par rapport à la société SOCIETE1.) SARL à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges dans les termes suivants :

*« calculer le loyer redû par la société SOCIETE1.) SARL pour la période de septembre 2018 jusqu'à ce jour sur base des contrats de bail des 1<sup>er</sup> octobre 2015 et 19 mars 2020 concernant le local de commerce sis à ADRESSE1.), en tenant compte d'une minoration de 5 % par mois sur le loyer redû dès le mois de septembre 2022 et de la clause d'indexation, le tout en tenant compte des paiements opérés par la locataire. »*

**réserve** les demandes en allocation d'une indemnité de procédure, tendant à l'exécution provisoire du présent jugement et à la condamnation aux frais et dépens de l'instance ;

**fixe** la continuation des débats à l'audience du **16 janvier 2025, 9.00 heures, salle JP 0.15.**

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,  
juge de paix

Natascha CASULLI,  
greffière